



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lombardia U.O. Servizi Tecnici



***Relazione generale: Piano Attuativo - Compendio di proprietà dello Stato
denominato “ex Caserma Papa”, sito in Brescia, Via Franchi/Via Oberdan***

Il Responsabile ST
Arch. Marco Pozzoli

Il Progettista e Responsabile del Procedimento
Arch. Michele Di Bella

Sommario

1	Premessa.....	3
2	Obiettivi generali della progettazione	3
3	Stato di fatto.....	3
3.1	Localizzazione dell'area di intervento.....	3
3.2	Identificazione catastale.....	3
3.3	Inquadramento urbanistico	3
3.4	Caratteristiche degli edifici e dell'area.....	4
4	Interventi previsti.....	4
4.1	Inquadramento generale.....	4
4.2	Dettagli dell'intervento.....	4
4.2.1	Palazzina Comando	4
4.2.2	Edificio Mensa	5
4.2.3	Camerate e alloggi di Servizio	5
4.2.4	Canile	5
4.2.5	Edificio Magazzino	5
4.2.6	Realizzazione di pista ciclabile, verde e parcheggio	5
4.2.7	Recinzione.....	6
5	Fattibilità dell'intervento	6
6	Piano paesistico di contesto	6
7	Elenco elaborati del Piano Attuativo	7
8	Riferimenti normativi	8
	Allegati	14



1 Premessa

Il presente progetto riguarda la riallocazione funzionale delle Amministrazioni dello Stato presenti sul territorio del Comune di Brescia relative alla Guardia di Finanza, l'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli di Stato e la Motorizzazione Civile, presso l'immobile di proprietà del Demanio dello Stato sito in Brescia, Via Oberdan 77.

L'intervento prevede il recupero edilizio di tre immobili esistenti, la demolizione dei volumi privi di valore estetico e funzionale, e la relizzazione di nuovi spazi per rispondere alle esigenze delle Amministrazioni che andranno ad occupare l'intera area.

L'intervento prevederà inoltre opere complementari quali una pista ciclabile, marciapiedi e parcheggi pubblici a servizio dell'area e delle realtà limitrofe.

La proposta di esecuzione dell'intervento è stata approvata dal Reparto Tecnico Logistico della Lombardia della Guardia di Finanza, dall'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli di Stato e dalla Motorizzazione Civile.

2 Obiettivi generali della progettazione

Gli interventi previsti dal progetto, concordemente anche ai contenuti del protocollo d'intesa sottoscritto dall'Agenzia del Demanio, Guardia di Finanza e Comune di Brescia, possono essere così sintetizzati:

- adeguamento normativo, restauro e risanamento della "Palazzina Comando" per l'insediamento della nuova sede del Comando Provinciale, del Nucleo e della Polizia Tributaria della Guardia di Finanza;
- adeguamento normativo e ristrutturazione dell'"edificio Mensa", in cui è prevista la realizzazione di una nuova mensa a servizio della caserma;
- demolizione dei restanti fabbricati dismessi ed attualmente non agibili per l'edificazione ex-novo degli Alloggi di servizio e autorimessa interrata;
- ristrutturazione e rifunzionalizzazione dell'edificio Magazzino: esso fungerà principalmente da archivio al piano terra e uffici al piano primo dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli di Stato e della Motorizzazione Civile ;
- realizzazione di due nuovi volumi con funzione di front office, uno a servizio dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli di Stato ed uno della Motorizzazione Civile.

Per quanto d'interesse della presente relazione, si sottolinea che l'obiettivo principale è la riconversione funzionale dell'intero comparto in **Servizi Istituzionali**: A1 Servizi Amministrativi e A5 Caserma Militare (Art. 55. Classificazione dei servizi, Titolo II - articolazione dei servizi e disposizioni specifiche delle NTA).

3 Stato di fatto

3.1 Localizzazione dell'area di intervento

Il compendio immobiliare, ora di proprietà demaniale, oggetto di intervento è l'ex caserma "Achille Papa", sita in via Oberdan 77 angolo via Franchi, nel quadrante nord est del comune di Brescia in contesto prevalentemente industriale in posizione periferica lungo i principali assi viari tangenziali cittadini.

L'area di sedime ha consistenza complessiva pari a circa 39000mq e su di essa sorgono diversi fabbricati di natura militare, di non recente edificazione, integralmente dismessi ed oggi inutilizzati.

3.2 Identificazione catastale

A seguito di denuncia di variazione dell'anno 2013, i fabbricati del compendio sono catastalmente identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 64, particelle 178, 179 (fabbricati da 1 a 15) e 180 subb 1-2.

3.3 Inquadramento urbanistico

Nello strumento urbanistico vigente, seconda variante al Piano di Governo del Territorio adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 128 Pg 106789 del 28.07.2015 ai sensi dell'art 13 della LR 12/05 e s.m.i. e approvata, con controdeduzioni alle osservazioni, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 09.02.2016 (BURL n. 24 del 15/6/2016), il compendio ricade in "Ambito di trasformazione disciplinato dal Documento di Piano", in particolare "Ambiti della rigenerazione urbana" scheda C.1.2 dell'all. 01 alle NTA.

La richiamata scheda riassume gli interventi ammissibili sull'area, realizzabili attraverso piano attuativo, definendo obiettivi, criteri, prescrizioni della progettazione e funzioni ammissibili.

Per completezza si segnala che sull'edificio d'angolo tra via Oberdan e via Franchi (palazzina di comando - particella 178), esiste vincolo di tutela ai sensi dell'art. 10.1 del D.Lgs 42/2004, apposto dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 22.09.2011. I rimanenti fabbricati edificati sull'area,



non presentando caratteri materici, formali, architettonici e tipologici particolari, non sono sottoposti a tutela.

3.4 Caratteristiche degli edifici e dell'area

Tutti i fabbricati insistenti sull'area, originariamente a destinazione militare, sono attualmente dismessi; lo stato di conservazione degli edifici è decisamente carente, sintomatico di un prolungato inutilizzo nel tempo.

Le strutture di copertura degli edifici sono costituite da solai inclinati in legno o in calcestruzzo armato su cui poggiano le lastre tramite listellatura. Alcune strutture di copertura sono invece discontinue, realizzate rispettivamente in acciaio con pannellatura metallica all'intradosso ed in legno con assito a vista.

L'accesso al compendio avviene da due cancelli carrai lungo via Oberdan. L'intera area è cinta da solida recinzione in muratura cieca che un tempo delimitava la zona militare e parte di essa, per lo sviluppo di tutta l'area d'interesse della Guardia di Finanza, sarà mantenuta mentre la restante parte verrà demolita e ricostruita al fine di garantire l'accesso di persone alla proprietà controllata.

L'area è stata oggetto di recente intervento di sfalcimento dell'abbondante vegetazione presente, indispensabile per consentire il rilievo architettonico, delle strutture e degli impianti tecnologici ai fini di una valutazione della sicurezza strutturale e della verifica di vulnerabilità sismica dell'intero comparto.

4 Interventi previsti

4.1 Inquadramento generale

Essendo, come detto, l'intero compendio immobiliare attualmente inutilizzato, si interverrà per lotti realizzando le opere di demolizione degli edifici, di conservazione del patrimonio immobiliare da rifunionalizzare e di realizzazione ex-novo.

In particolare le attività riguarderanno quindi:

- Taglio arbusti, sfalcatura e preparazione del sito per le indagini preliminari;
- Analisi conoscitive del sito funzionale alla razionalizzazione: rilievi in BIM, analisi della vulnerabilità sismica e caratterizzazioni ambientali e del suolo;
- Demolizioni degli edifici e del muro perimetrale;
- Realizzazione di nuova recinzione con nuovi accessi carrali;
- Restauro e risanamento conservativo per la rifunionalizzazione della Palazzina Comando;

- Adeguamento normativo e ristrutturazione dell'edificio Mensa;
- Edificazione ex-novo delle camerate, alloggi di servizio e autorimessa interrata;
- Riconversione dell'edificio Magazzino;
- Edificazione ex-novo delle Palazzine Uffici.

Tutto quanto descritto è raffigurato negli elaborati grafici di progetto allegati alla presente relazione.

4.2 Dettagli dell'intervento

Tutti gli interventi previsti a progetto dovranno essere messi in opera nel rispetto dei contenuti del PGT, che si richiama per quanto riguarda in particolare gli obiettivi della trasformazione, i criteri insediativi e le prescrizioni.

4.2.1 Palazzina Comando

L'obiettivo è fornire la corretta conoscenza dell'immobile, comprensivo di tutte le sue parti, al fine di individuare la nuova articolazione funzionale e di destinazione d'uso.

Di seguito le attività che interesseranno la Palazzina Comando:

- verrà svolto un Rilievo geometrico diretto e i dettagli costruttivi dello stato di fatto in pianta e in prospetto/sezioni da eseguirsi attraverso longimetri e/o con sistemi tecnologici a laser scanner 3d supportati da sistemi di elaborazione dei dati che comprenderà l'intero compendio.
- Saranno svolte analisi della vulnerabilità sismica del cespite e caratterizzazioni ambientali.
- Verranno rilevate le aree esterne e dei singoli ambienti/manufatti costituenti il complesso, individuando la destinazione d'uso e procedendo alla misurazione completa di tutti i piani fino alla copertura.
- Tutte le aree scoperte e coperte dei singoli ambienti, avranno nuove destinazioni ad ufficio, archivi, sale riunioni e magazzini.
- Le altezze degli ambienti verranno rispettate escludendo la realizzazione di soppalchi.
- Nello spessore delle murature non si prevedono cablaggi o tubazioni che viceversa troveranno alloggiamento in specifiche nicchie derivanti dalle demolizioni di tavolati e/o cavedi.
- Valutato lo stato di conservazione degli elementi edilizi con classificazione delle finiture interne ed esterne (materiali, tipologie, configurazione geometrica e caratteristiche dimensionale) sarà posta la massima cura nell'attività di restauro e riuso.
- Eventuali presenze di controsoffittature saranno demolite e/o utilizzate al fine dell'alloggiamento delle dorsali tecnologiche.



- Si porrà la massima cura nell'individuazione dell'eventuale apparato decorativo dell'immobile (affreschi, mostre, cornici, modanature, ecc.).

Le informazioni minime oggetto del progetto, necessarie per la successiva fase di esecuzione sono contenute nelle tavole allegate alla presente relazione.

4.2.2 Edificio Mensa

La porzione di edificio ove è previsto l'intervento di rifunzionalizzazione per la mensa/servizi di caserma comporterà un'attenta analisi della struttura di copertura e di tutti i suoi componenti strutturali.

Gli interventi in copertura si attueranno previa installazione di ponteggio a tutta altezza sui due lati non protetti dell'edificio.

L'intervento consisterà nella rimozione dei vecchi impianti e elementi costruttivi ormai in grave deperimento con successiva installazione di nuovi elementi moderni e altamente tecnologici. Verrà mantenuto il preesistente accesso.

4.2.3 Camerate e alloggi di Servizio

Le palazzine destinate ad alloggi di servizio sono due: una con almeno 80 posti letto per accasermati e l'altra composta da 17 appartamenti per gli Ufficiali. Entrambi gli edifici sono di forma rettangolare, e sono poste all'interno della Nuova Caserma della Guardia di Finanza in posizione speculare rispetto alla Palazzina Comando andando a ricreare con i volumi esistenti l'effetto di corte che si percepisce oggi con i volumi che si andranno poi a demolire.

La dimensione in pianta delle palazzine è di metri 40 per 20 c.ca, e si sviluppano su due piani. L'altezza massima delle due palazzine sarà di c.ca 8 mt dal livello del terreno. Al piano interrato è previsto un volume destinato a parcheggio, con dimensioni di metri 80 per 40 c.ca e contiene 114 posti auto.

La progettazione degli impianti e la scelta delle soluzioni costruttive avrà ruolo fondamentale per la realizzazione di involucri energeticamente innovativi ed efficienti. La copertura piana ospiterà gli impianti tecnologici e i frangisole scorrevoli visibili in prospetto proteggeranno le facciate dal soleggiamento diretto per evitare il surriscaldamento estivo.

La copertura dei corpi di fabbrica è piana con manto idoneo a ospitare impianti tecnologici, verrà infatti prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici.

Gli interventi si attueranno previa Analisi conoscitiva e caratterizzazione del suolo.

4.2.4 Canile

È prevista la realizzazione di un canile all'interno del lotto della Guardia di Finanza. Il nuovo volume sarà di un solo piano ed in pianta avrà forma rettangolare dalle dimensioni di 13 mt per 16 mt.

Il lotto di terreno adiacente a questo volume sarà ad uso esclusivo del canile per poter svolgere le attività di addestramento.

4.2.5 Edificio Magazzino

L'edificio è isolato sui quattro lati ha pianta rettangolare ed è di dimensioni pari a circa 92x21m.

La copertura ha quattro falde disposte su quote sfalsate; il manto è composto da lastre di metallo di recente installazione su listellatura in legno, con scale e linnee vita di sicurezza. La struttura di copertura è costituita da solai in calcestruzzo armato inclinate secondo le pendenze del tetto.

Questa palazzina verrà occupata dalla Motorizzazione civile e dall'Agenzia delle Dogane.

Il progetto prevede il recupero edilizio del volume esistente, che ospiterà al piano terra principalmente funzioni di archivio e magazzino, mentre al primo piano verranno posti gli uffici.

Per ciascuna amministrazione è prevista la realizzazione di un nuovo volume a pianta quadrata e speculare rispetto al volume esistente, in cui sono previste le attività rivolte al pubblico.

Questi nuovi volumi saranno collegati con quello esistente tramite corridoi vetrati.

La tecnologia utilizzata per la realizzazione dei nuovi volumi sarà finalizzata al risparmio energetico e alla produzione di energia; grazie all'installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura.

Sempre a servizio delle due amministrazioni, Agenzia delle Dogane e Motorizzazione Civile, verranno realizzati due edifici indipendenti, tra loro di dimensioni simili, e posizionati ciascuno all'interno dell'area di pertinenza della propria amministrazione.

Il volume previsto nel piazzale dell'Agenzia delle Dogane sarà destinato a magazzino, mentre quello nel piazzale della Motorizzazione è destinato alle prove dei veicoli.

In pianta misurano entrambi 17 per 30 mt e si sviluppano su un solo piano nel rispetto dell'altezza al colmo dell'edificio esistente (Ex edificio magazzino, ora ufficio Dogane e Motorizzazione).

4.2.6 Realizzazione di pista ciclabile, verde e parcheggio

Sui confini est, nord e ovest è prevista la realizzazione di spazi e attrezzature ad uso pubblico che possano assolvere alle funzioni di connessione richieste dal comparto AT-C.1.2.

Queste attrezzature consistono in:

- pista ciclabile a doppia corsia,



- marciapiede che costeggia l'intera area,
- parcheggio pubblico.

4.2.7 Recinzione

Il progetto prevede la demolizione del preesistente muro di recinzione, e la realizzazione di una recinzione composta da pannelli metallici in grigliato elettrofuso da posare su cordolatura di base in calcestruzzo armato.

5 Fattibilità dell'intervento

Con riferimento agli aspetti di natura autorizzativa, la realizzazione dell'intervento è subordinata a PA e a Verifica di assoggettabilità a V.A.S.

6 Piano paesistico di contesto

Piano paesistico di contesto secondo l'art. 70 comma 4, delle NTA del PTCP vigente. Di questo aspetto viene fornita una sommaria valutazione trattandosi di un intervento ricadente nel contesto della città consolidata e dunque le informazioni e l'incidenza di area vasta non hanno ricadute significative. La relazione paesaggistica sviluppa gli aspetti più cogenti in osservanza del D.g.r. del 8 novembre 2002 n. VII/11045 ed ai sensi degli artt. 136-146-159 D.Lgs. 42/2004), ma si rimanda all'intera relazione qui presentata per una compresione ampia ed approfondita dei criteri e delle scelte progettuali.

La norma presa a riferimento, così come indicato dalle NTA del PGT vigente (art.30), si riferisce all'art.70 delle NTA del PTCP (Ambiti delle trasformazioni condizionate):

Per quanto riguarda gli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano, questi sono stati individuati in modo prevalente su aree già parzialmente o completamente urbanizzate, individuate pertanto nel rispetto del principio generale del contenimento del consumo di suolo. Esse risultano in prevalenza intercluse nel tessuto urbano consolidato o localizzate in adiacenza allo stesso. Il Piano prevede il contenimento della crescita urbana entro una nuova forma controllata (ricomposizione della forma urbana), attraverso la riqualificazione dei margini e la riconfigurazione dei limiti tra le aree urbanizzate e la campagna.

L'edificazione dell'ambito di rigenerazione urbana di cui alla scheda C.1.2 dell'all. 01 alle NTA, prevede la dotazione di filari di alberature e/o siepi arboree, con funzione di mitigazione degli inserimenti e di connessione ecologica. La finalità del Piano è il potenziamento della connettività,

prolungando, adeguando e migliorando i percorsi pedonali e ciclabili, realizzando anche nuove aree verdi, aumentando la dotazione di patrimonio arboreo ed arbustivo; migliorando il rapporto dei margini edificati, realizzando fasce tampone e frange di riqualificazione, riducendo la quantità complessiva di superficie impermeabilizzata.

Il progetto individua un sistema di connessioni esistenti e in previsione da salvaguardare e da valorizzare, costituendosi pertanto quale elemento di connessione tra aree a naturalità diffusa e aree antropizzate

L'Obiettivo del progetto è la conservazione degli elementi di interesse storico ed in egual misura il superamento dei punti di conflitto e delle barriere esistenti anche attraverso la rimozione di tutte le parti edificate dismesse e non più funzionali alle nuove esigenze.

Gli Itinerari di fruizione Greenway dei parchi posti a ridosso del fiume Mella ed in prossimità della Caserma Papa fanno del progetto di rigenerazione di questa area degradata uno snodo del sistema di percorsi ciclo-pedonali della città di Brescia.

Tali componenti rivestono l'importante ruolo di itinerari di fruizione paesaggistica a livello di area vasta e vengono individuati dal PTCP della Provincia di Brescia quali attraversamenti del territorio necessari alla fruizione delle risorse paesaggistiche, ambientali e ecologiche.

L'obiettivo del progetto è pertanto anche quello di permettere la fruizione delle risorse territoriali ed il miglioramento dei collegamenti alla rete sentieristica locale.

I realizzandi percorsi pedonali e ciclabili si costituiscono quali collettori della trama dei percorsi esistenti nel territorio comunale, inserendosi in una rete di percorsi e itinerari ambientali e di fruizione paesaggistica in appoggio per la rete ecologica.

Costituiscono, un importante sistema per attuare collegamenti tra gli spazi verdi pubblici e per favorire una fruizione organica del territorio la realizzanda fasce di verde a corredo del filare di alberi in fregio alla via Oberdan e l'inserimento di altri elementi quali filari e siepi autoctoni.

Di questo aspetto, si rappresenta che il progetto ha posto particolare attenzione alle aree a Verde raggiungendo il valore pari a 0,20 relativo al rapporto tra Verde profondo e Lotto Edificabile.

Si rappresenta inoltre che, trattandosi di rigenerazione dell'intero comparto in **Servizi Istituzionali** (Caserma della Guardia di Finanza, Agenzia delle Dogane e dei Monopoli di Stato e Motorizzazione Civile), l'utilizzo degli spazi esterni è strettamente funzionale a specifiche attività quali ad esempio aree di sosta e di manovra dei mezzi e pertanto tale valore pari a 0,20 è da considerarsi anche quale rapporto massimo raggiungibile tra Superfici permeabili e Lotto Edificabile.



Si specifica, infine, che nella fase progettuale successiva sarà sviluppato il progetto di dettaglio delle aree a verde profondo che dovranno essere conformate a siepe arborea al fine di garantire protezione dall'inquinamento atmosferico proveniente dalla via Oberdan e costituire adeguata compensazione nel bilancio ecologico dell'intervento.

Milano, 05 marzo 2018

Il Progettista e RUP

Arch. Michele Di Bella

7 Elenco elaborati del Piano Attuativo

Doc.1	Relazione generale
Doc.2	Relazione storica fotografica
Doc.3	Documento preliminare assoggettabilità vas
Doc.4	Valutazione clima acustico
Doc.5	Relazione idrogeologica
tav_01	Inquadramento generale
tav_02	Rilievo dell'area
tav_03	Stato di fatto piante e sezioni: edificio magazzino - mensa - palazzina comando
tav_04	Stato di fatto piante e sezioni: edifici in demolizione
tav_05	Stato di fatto - sezioni area
tav_06	Planimetria di progetto
tav_07	Sezioni di progetto
tav_08	Planimetria di confronto
tav_09	Superfici destinate a standard
tav_10a	Slp di progetto - motorizzazione
tav_10b	Slp di progetto - dogane
tav_10c	Slp di progetto - guardia di finanza



8 Riferimenti normativi

AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA: AT-C.1.2 CASERMA PAPA



C.1.2 CASERMA PAPA	
Via Franchi	
Quadrante	NORD
Quartiere	28

OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

01.01 VALORIZZAZIONE DEI GRANDI SISTEMI DI NATURALITA'

- Miglioramento degli strumenti di gestione esistenti (Parco delle Colline).
- Valorizzazione asta del Mella quale elemento di connessione nord-sud di grandi ambiti di naturalità.

- Salvaguardia, tutela, miglioramento della fruibilità e della capacità attrattiva (colline, fiumi, grandi parchi, cave).

01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA

BIODIVERSITA'

- Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.

02.01 TUTELARE E VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA

- Valorizzazione del patrimonio esistente. Riconversioni funzionali. Organizzazione della sosta. Miglioramento delle connessioni pedonali e ciclabili. Creazione di luoghi centrali diffusi.

02.03 RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE

- Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata.

02.04 RIGENERAZIONE URBANA ESTESA

- Individuazione di contesti di degrado diffuso di proprietà frazionata che necessitano di provvedimenti specifici miranti alla sostituzione, riqualificazione, miglioramento dello spazio pubblico.

02.05 RICERCA DI CONTESTI DI NUOVA EDIFICAZIONE CARATTERIZZATI DA ACCENTUATO MIX FUNZIONALE

- Produrre ambienti urbani caratterizzati da mescolanza di funzioni, con l'obiettivo principale di assicurare la presenza dimensionalmente determinata di spazi tipologicamente caratterizzati e destinati ad attività di lavoro compatibili con la residenza non riconducibili al lavoro di ufficio.

02.10 MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI TESSUTI DI NUOVA COSTRUZIONE

- Promozione di tipologie edilizie attente al rapporto spazio pubblico spazio privato da intendersi in continuità, privo di interruzioni, elemento di complessità dei nuovi tessuti edificati.
- Possibile ricorso incentivato allo strumento del concorso di architettura.

02.11 FAVORIRE L'INSEDIAMENTO DI NUOVE ATTIVITA' DI LAVORO URBANO

- Definizione di quantità minime di nuova edificazione specificamente destinata. Indicazioni tipologiche vincolanti.



03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI

- Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.

04.06 INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI

- Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada.

05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA

- Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.

05.05 SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE

- Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).

05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO

- Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.

05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI

- Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.

05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI

- Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.

05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO

- Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

- L'ambito confina a nord con un quartiere residenziale di recente formazione, ad est e sud con comparti industriali contenenti manufatti a grande scala, ad ovest con la tangenziale e l'ambito naturale del fiume Mella.

COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici
- Sistema delle acque e relativi manufatti

- Reticolo idrico principale
- Reticolo idrico minore
- Tracciato stradale storico principale
- Area inserita nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee

VINCOLI

Sensibilità paesistica	2	BENE CULTURALE TUTELATO, AI SENSI DELL'ART. 10 comma 1 e ART. 12 (d.to l.vo 42/04)
Fattibilità geologica	2c	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo, Vincoli Difesa del Suolo, Vincoli Amministrativi	V. Tavole V-DG04
AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO		V. Tavola V-PR06

BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (AII.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (AII. A-VAS), dovrà essere riproposto in

fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato

al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

8.1 CRITERI INSEDIATIVI

- Realizzare un comparto destinato ad un mix delle funzioni
- Rendere accessibile al pedone l'ambito rispetto alla Via Oberdan
- Adeguare l'accessibilità veicolare all'area
- Realizzare nuovi spazi verdi e pavimentati pubblici
- Recuperare i corpi di fabbrica esistenti di valore testimoniale
- Riconvertire gli edifici con potenziale vocazione alla strutturazione di nuove centralità o costituenti continuità della cortina edilizia
- Realizzare un'edificazione discontinua frammentata da connessioni ambientali in direzione est-ovest
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra
- Assicurare continuità ai percorsi ciclo pedonali esistenti
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo
- Individuare le più efficaci misure di mitigazione ambientale degli elementi di criticità



PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- L'accessibilità carraia avviene esclusivamente da Via Franchi e Via San Bartolomeo.
- Gli edifici di valore storico e testimoniale indicati nel layout prescrittivo sono assoggettati a restauro conservativo. Costituisce interesse architettonico, pur senza obbligo di conservazione, anche il grande ricovero dei mezzi corazzati.
- Gli edifici siglati come "da riconvertire funzionalmente" sono assoggettati sia alla ristrutturazione sia alla demolizione e ricostruzione.
- Obbligo di demolizione di tutti gli altri fabbricati esistenti.
- Obbligo di demolizione delle cinte murarie esistenti su Via Oberdan.
- Edificare a distanza adeguata dalla Via Oberdan.
- Realizzare un'edificazione discontinua frammentata da connessioni ambientali in direzione est-ovest.
- Realizzare nuovi spazi verdi e pavimentati pubblici a margine dell'edificio.
- Realizzare misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano, lungo Via Oberdan, mediante filare alberato.
- Risoluzione unitaria del disegno urbano con le previsioni contenute nell' AT-C.1.1 MAF Logistic.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell' eventuale bonifica.
- La realizzazione della eventuale residenza dovrà essere collocata alla massima distanza dagli elementi di criticità (infrastrutture e attività produttive).
- Il P.A. dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità VAS
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- Obbligo di trasmissione del progetto alla Soprintendenza Archeologica, per la valutazione del rischio archeologico.

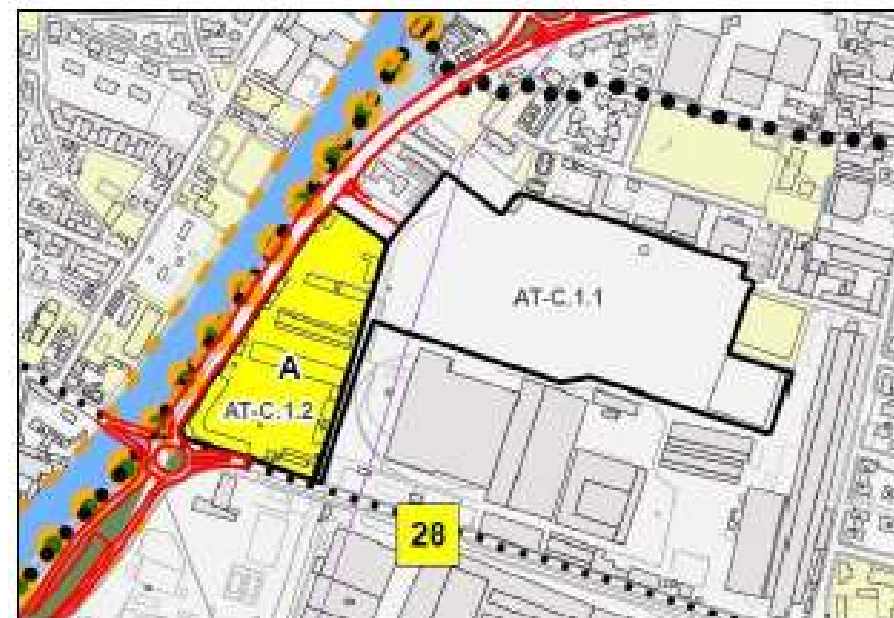
In quanto bene culturale tutelato, il progetto di trasformazione del complesso Caserma Papa, dovrà essere sottoposto ad autorizzazione della Soprintendenza.

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Bonifica di aree eventualmente inquinate
- Realizzazione con cessione e/o asservimento d'aree verdi e pavimentate

- Realizzazione di viabilità funzionale al comparto
- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale

Per una più puntuale descrizione dei Nuovi Servizi si rimanda all'elaborato V-PSall02 – *Schede nuove opere*



Progetto
RIGENERAZIONE AMBITO EX CASERMA PAPA

Servizio di progetto
Servizi polifunzionali - Sedi di Associazioni

Obiettivo
Rigenerazione spazi aperti e parte di strutture ex militari per servizi polifunzionali, in particolare servizi culturali.

Superficie territoriale
39.300 mq

Investimento complessivo
€ 1.000.000

Finanziamenti
€ 1.000.000 Comune di Brescia

Attuazione|temporale
5 anni



PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	38.758
Slp assegnata	mq	16.270
Slp incrementabile	mq	-
SLP COMPLESSIVA	mq	16.270 (compresa la slp esistente da conservare)
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		Piano attuativo

FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

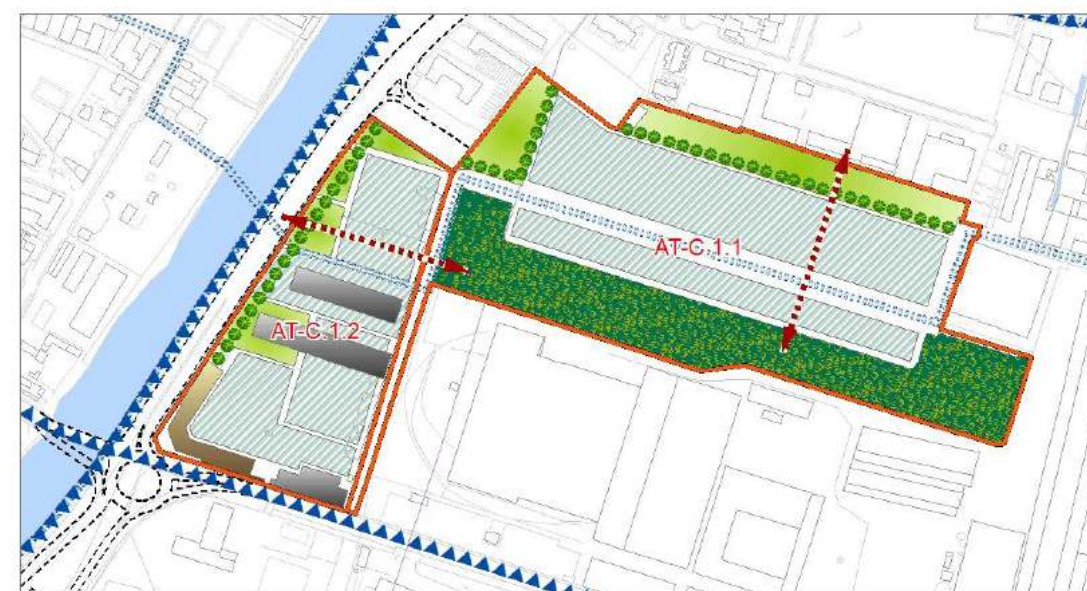
Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
v. tabella funzioni		% slp complessiva		
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		
		I.b		
		I.c		
		I.d		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a		
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	40
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a		
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a		
		Ri.b		
		Ri.c		
		Ri.d		
ATTIVITA' DIREZIONALI	Centri telefonia	T.a-T.b-T.c	0	20
		T.d		
RESIDENZA		R.a		
		R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	25	100
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP		
	Infrastrutture e trasporto	M1-M2-M3-M4-M5-M7		
	Distr. Carburante	M6		
	Intermodale	M8		
SERVIZI	Servizi Tecnologici	T1-T2		

CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	indice IUT base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'intera d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base
		mq	mq/mq	mq	mq		MQ	mq		0,01 0,05 0,3 0,4
C.1.2	1	31.050	0,30	9.315,00						
	2	2.600	0,01	26,00	16.270,00		16.270,00	0,00	19	
	3	edificio da conservare con slp compresa nella SLP massima		7.000,00						

Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

Schema prescrittivo



LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO

PERIMETRI PRESCRITTIVI

- AT-A.1** Ambito di trasformazione
- Area in cessione

UTILIZZO DEL SUOLO

- Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
- Edifici oggetto di tutela
- Edifici da riconvertire funzionalmente
- Aree verdi con specifica funzione

SISTEMA AMBIENTALE

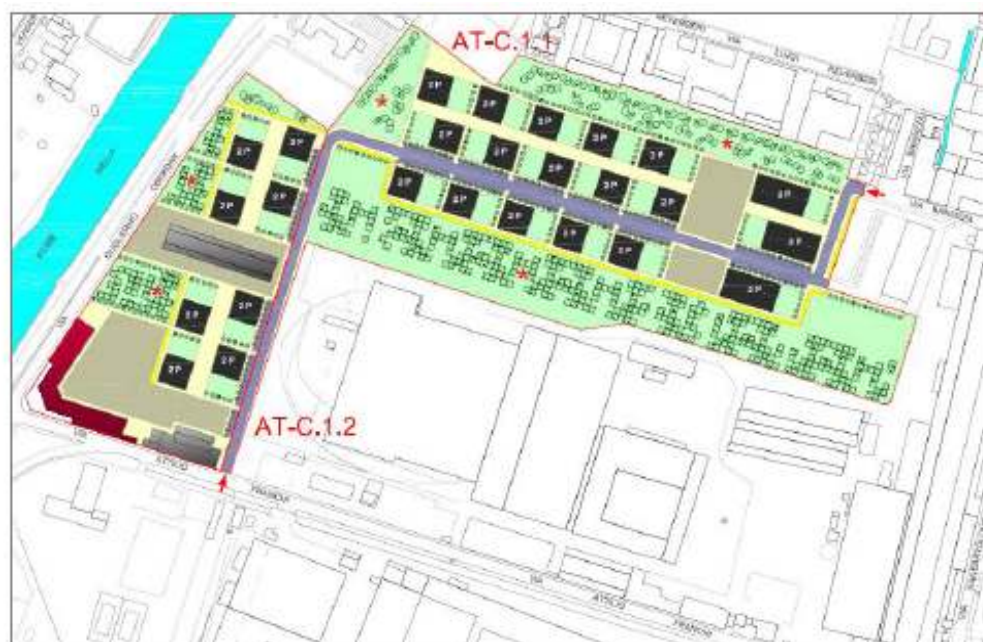
- Filare
- Siepe arborea
- Fascia boscata
- Aree a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

- Viabilità di progetto
- Connessioni tra gli spazi pubblici
- Itinerari di fruizione paesistica
- Mobilità dolce



Schema progettuale esemplificativo



AT-A.1	AMBITO DI TRASFORMAZIONE
	EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
	EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
3 P	EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
	AREE PER SERVIZI
	MARCIAPIEDI
	PERCORSI CICLABILI
	NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
	VIABILITA' ESISTENTE DA RQUALIFICARE
	PARCHeggi
	ACCESSO CARRAIO
	PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
	AREE VERDI
	AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
	AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
	FILARI D'ALBERI
	PIANTUMAZIONE INTENSIVA
	CORSI D'ACQUA

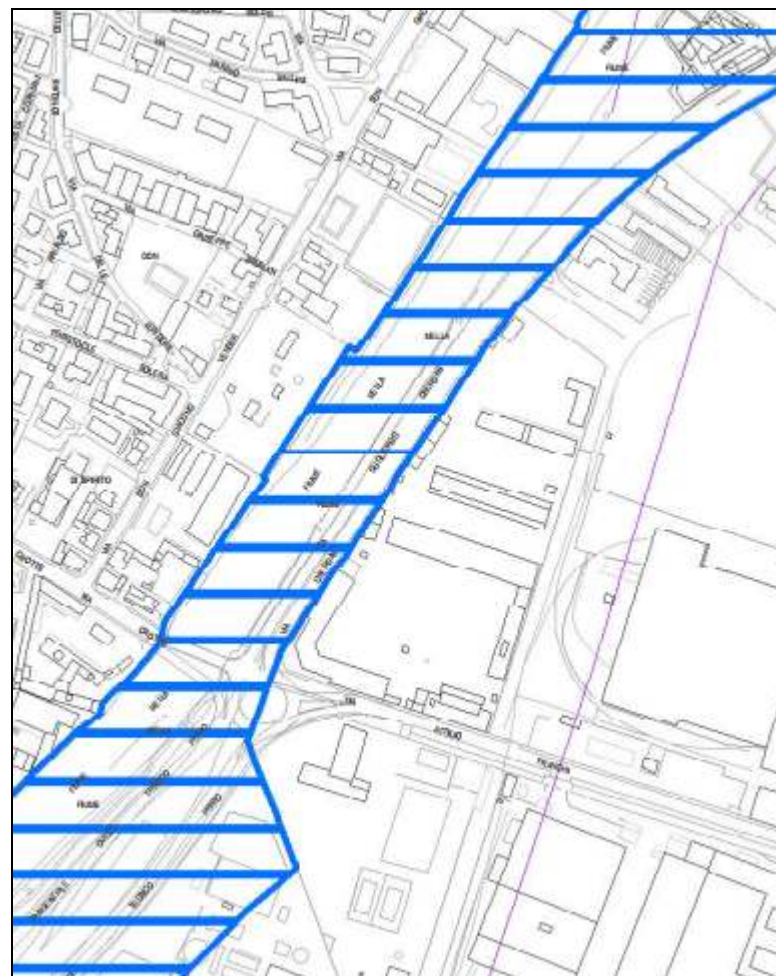
ELEMENTI E COMPONENTI DEL PAESAGGIO: PR04A NORD



**Aree degradate e soggette
ad usi diversi**



VINCOLI PAESAGGISTICI: V - PR11 Q - NORD



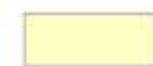
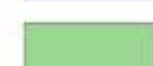
 Fiumi e corsi d'acqua - fascia di rispetto (art. 142 lettera -c-)

Verifica interferenze delle previsioni di piano con le classi di sensibilità paesistica:

V-DG04.3



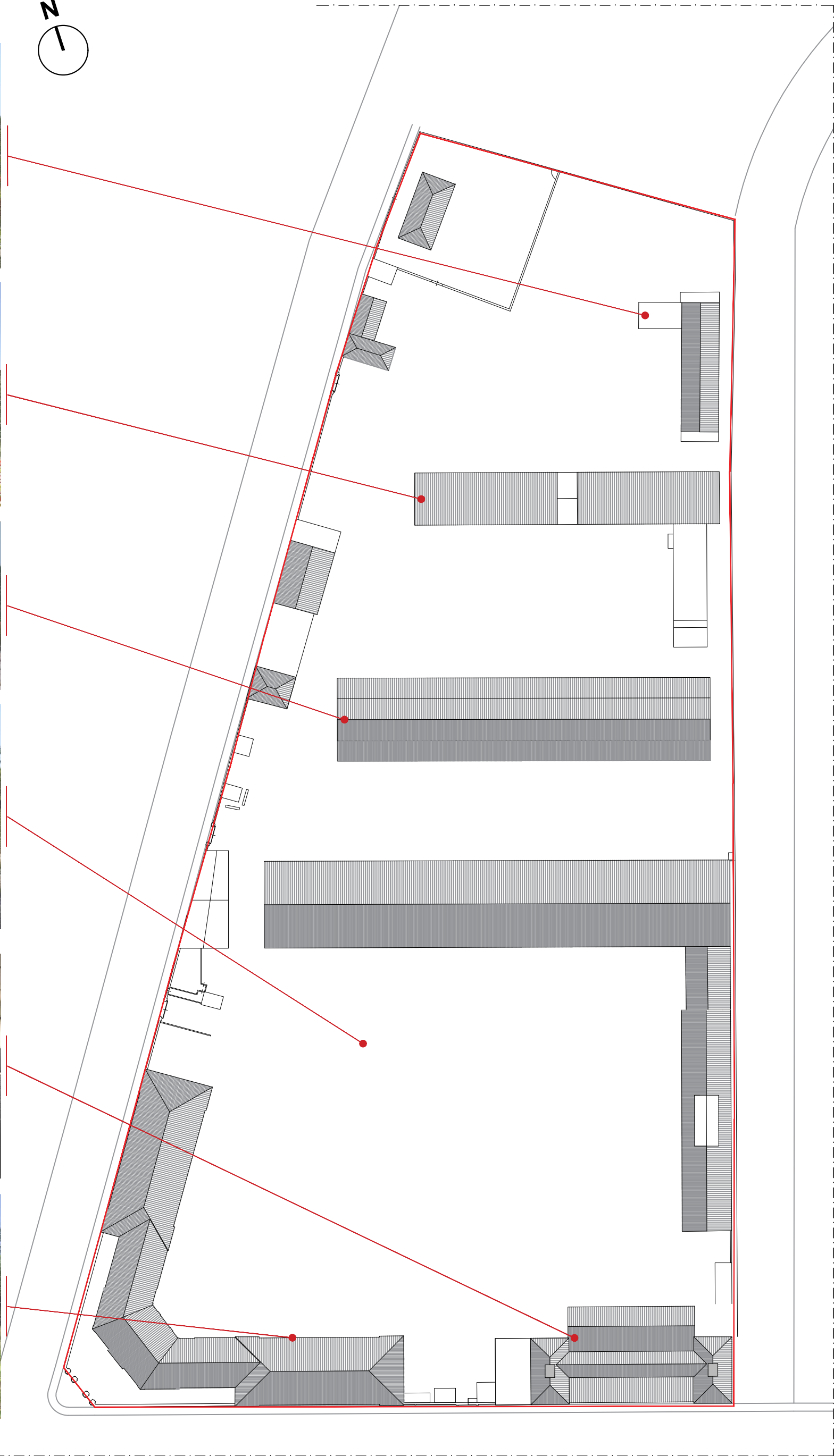
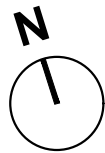
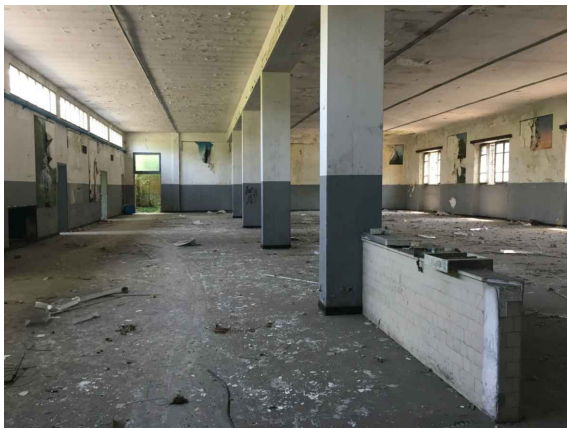
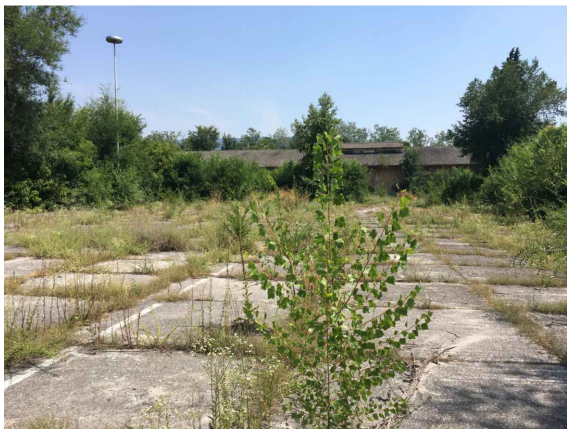
Il paesaggio del territorio di Brescia

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

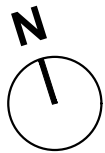


ALLEGATI ALLA RELAZIONE GENERALE		
TAVOLA	TITOLO	SCALA
INQUADRAMENTO URBANISTICO		
TAV_01	PLANIMETRIA STATO ATTUALE - FOTO	1:1000
TAV_02	PLANIMETRIA DEMOLIZIONI E COSTRUZIONI	1:1000
TAV_03	PLANIMETRIA DI PROGETTO	1:1000
PROPOSTA PROGETTUALE		
GUARDIA DI FINANZA		
TAV_04	PLANIMETRIA PIANO INTERRATO	1:500
TAV_05	PLANIMETRIA PIANO TERRA	1:500
TAV_06	PLANIMETRIA PIANO PRIMO	1:500
TAV_07	PLANIMETRIA PIANO SECONDO	1:500
AGENZIA DELLE DOGANE		
TAV_08	INQUADRAMENTO GENERALE	1:500
MOTORIZZAZIONE CIVILE		
TAV_09	INQUADRAMENTO GENERALE	1:500
TAV_10	DIMENSIONAMENTO URBANISTICO - VERIFICA DELLA SOSTENIBILITA' ECONOMICA DELL'INTERVENTO	
	COMPUTO OPERE DI URBANIZZAZIONE	
ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO		
	RENDERING	



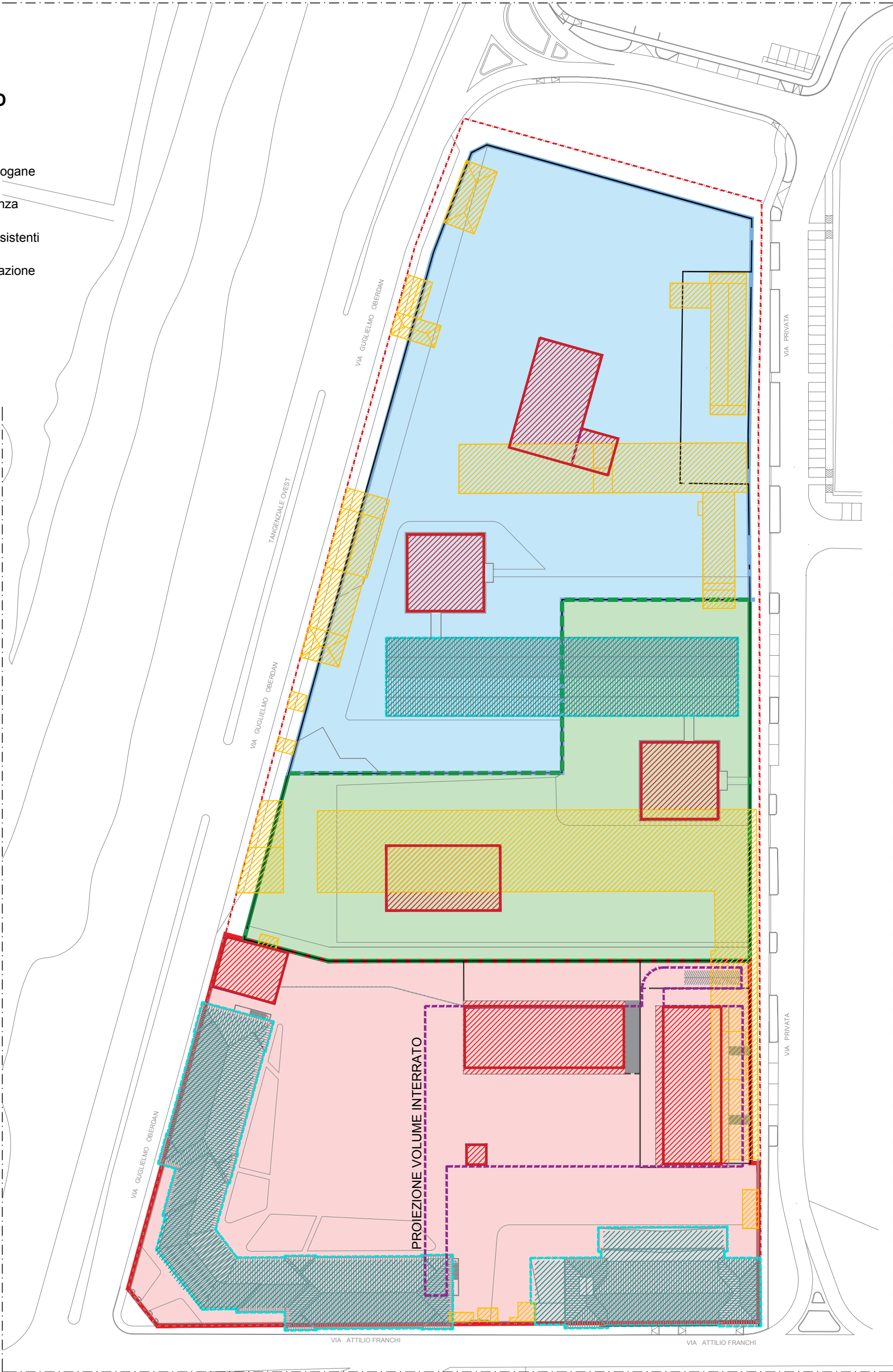


 COMPARTO DI PROPRIETA'



DESTINAZIONI D'USO

- Lotto Motorizzazione
- Lotto Agenzia delle Dogane
- Lotto Guardia di Finanza
- Recupero fabbricati esistenti
- Edifici di nuova edificazione
- Edifici in demolizione
- Limite di proprietà



FABBRICATI ESISTENTI E DI NUOVA EDIFICAZIONE



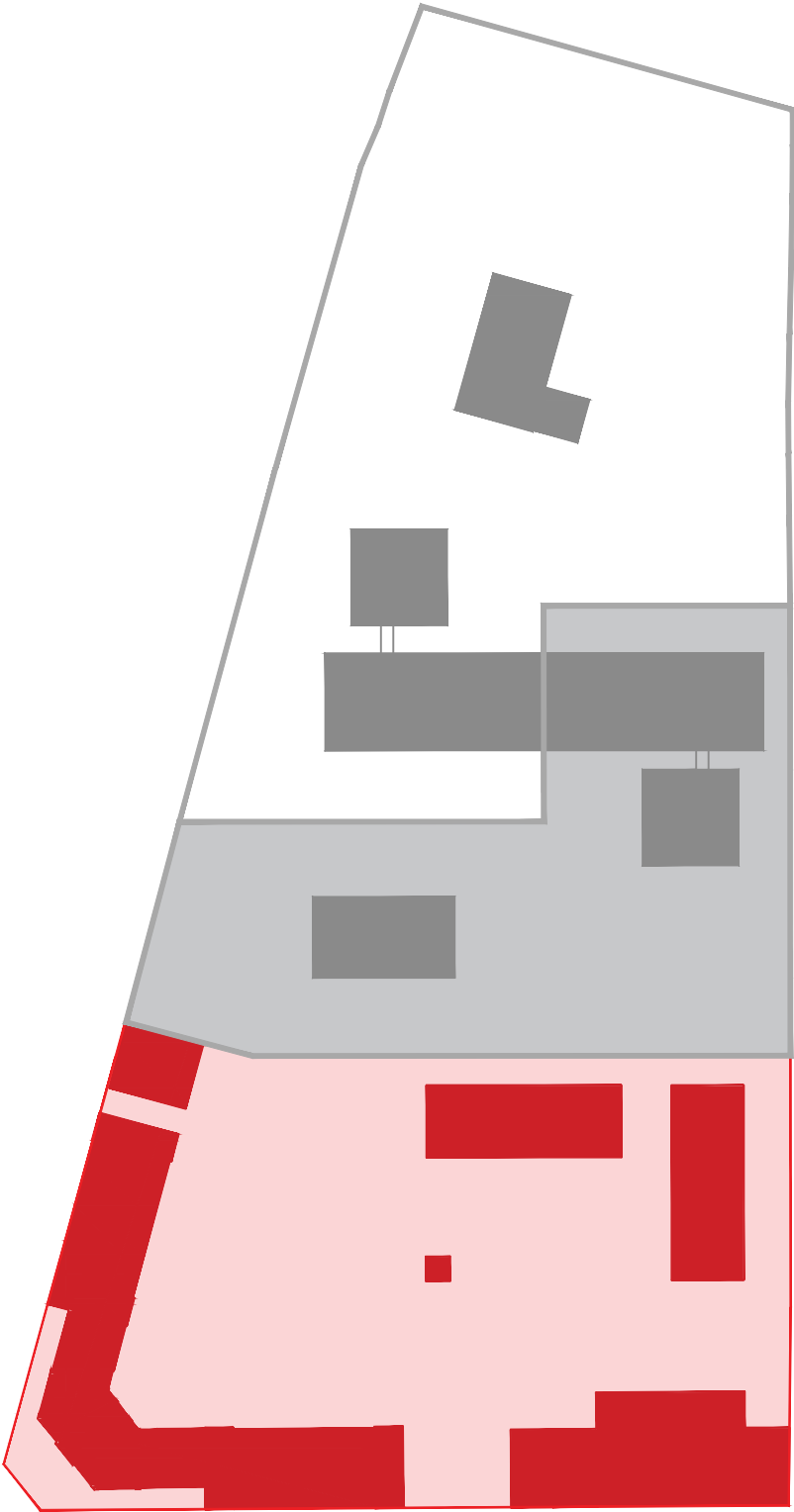
U. O. Servizi Tecnici

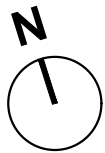
PLANIMETRIA DEMOLIZIONI
E COSTRUZIONI

SCALA 1:1000

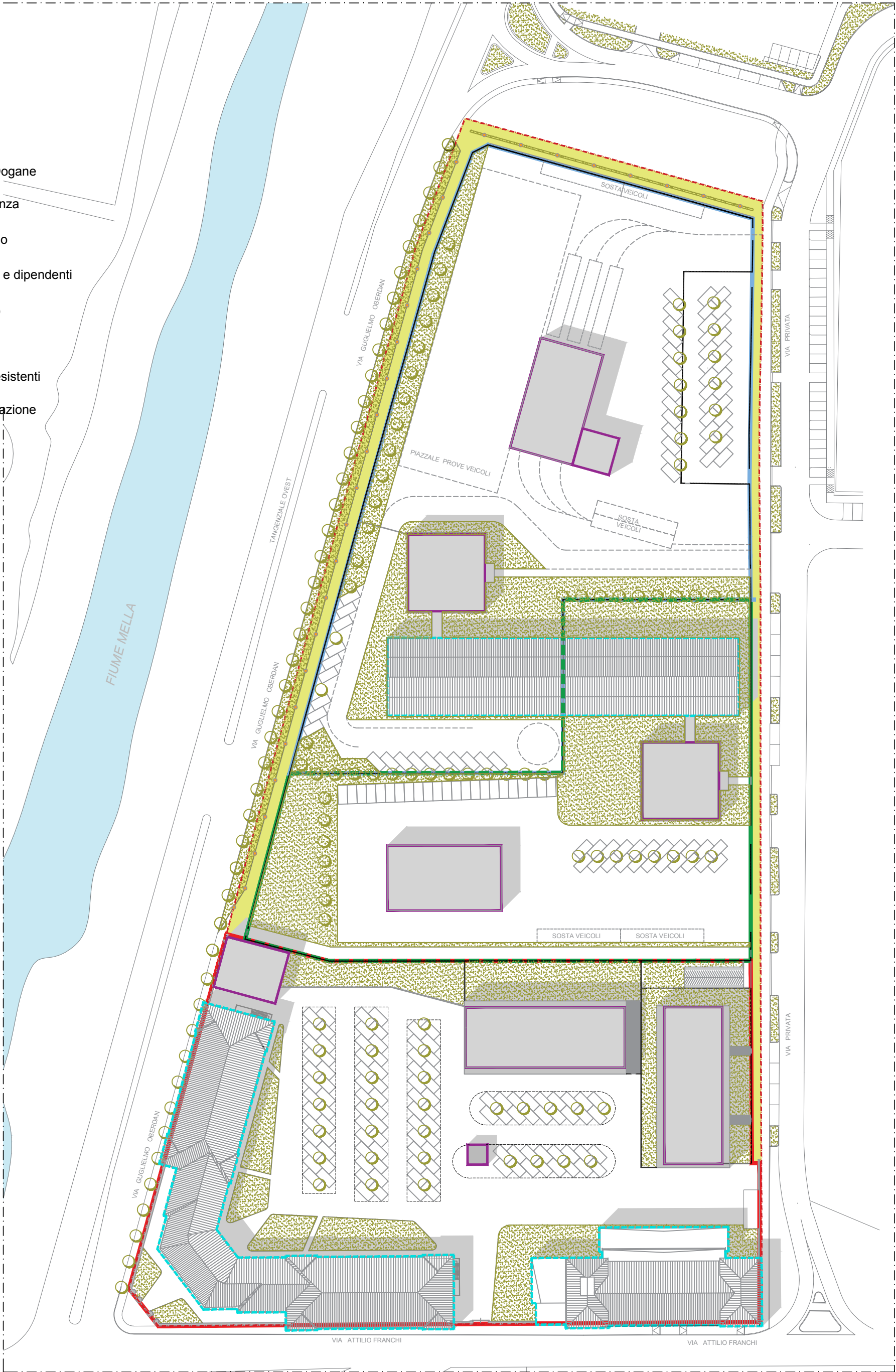
TAV_02

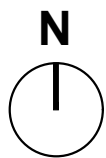
GUARDIA DI FINANZA





-  Lotto Motorizzazione
-  Lotto Agenzia delle Dogane
-  Lotto Guardia di Finanza
-  Area a verde profondo
-  Parcheggio utenza e dipendenti
-  Area ad uso pubblico
-  Limite di proprietà
-  Recupero fabbricati esistenti
-  Edifici di nuova edificazione





U. O. Servizi Tecnici

PLANIMETRIA PIANO INTERRATO

SCALA 1:500

TAV_04

Proiezione volumi fuori terra - Guardia di Finanza

Cantine

ARCHIVIO
550mq

GARAGE INTERRATO
3083 mq
114 parcheggi

Proiezione volumi fuori terra - Guardia di Finanza

LEGENDA



Garage interrato 114 posti auto



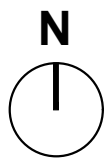
Parcheggi e cantine ad uso alloggi



Archivio 550mq



Lotto Guardia di finanza



U. O. Servizi Tecnici

PLANIMETRIA PIANO TERRA

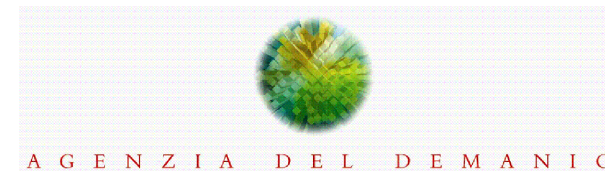
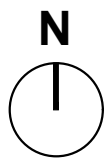
SCALA 1:500

TAV_05



LEGENDA

	Nucleo PT		Camerate
	Aree condivise		Alloggi di servizio
	Sala Conferenze / Area spogliatoi Locali accessori		Canile
	Mensa e Servizi di Caserma		Lotto Guardia di finanza
	Bar		Parcheggi esterni - 118



U. O. Servizi Tecnici

PLANIMETRIA PIANO PRIMO

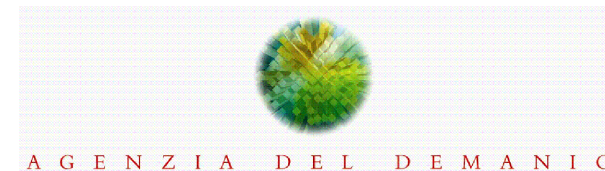
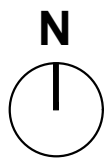
SCALA 1:500

TAV_06



LEGENDA

	Nucleo PT		Alloggi di servizio
	Comando Provinciale		Guardia di finanza
	Gruppo		
	Camerate		

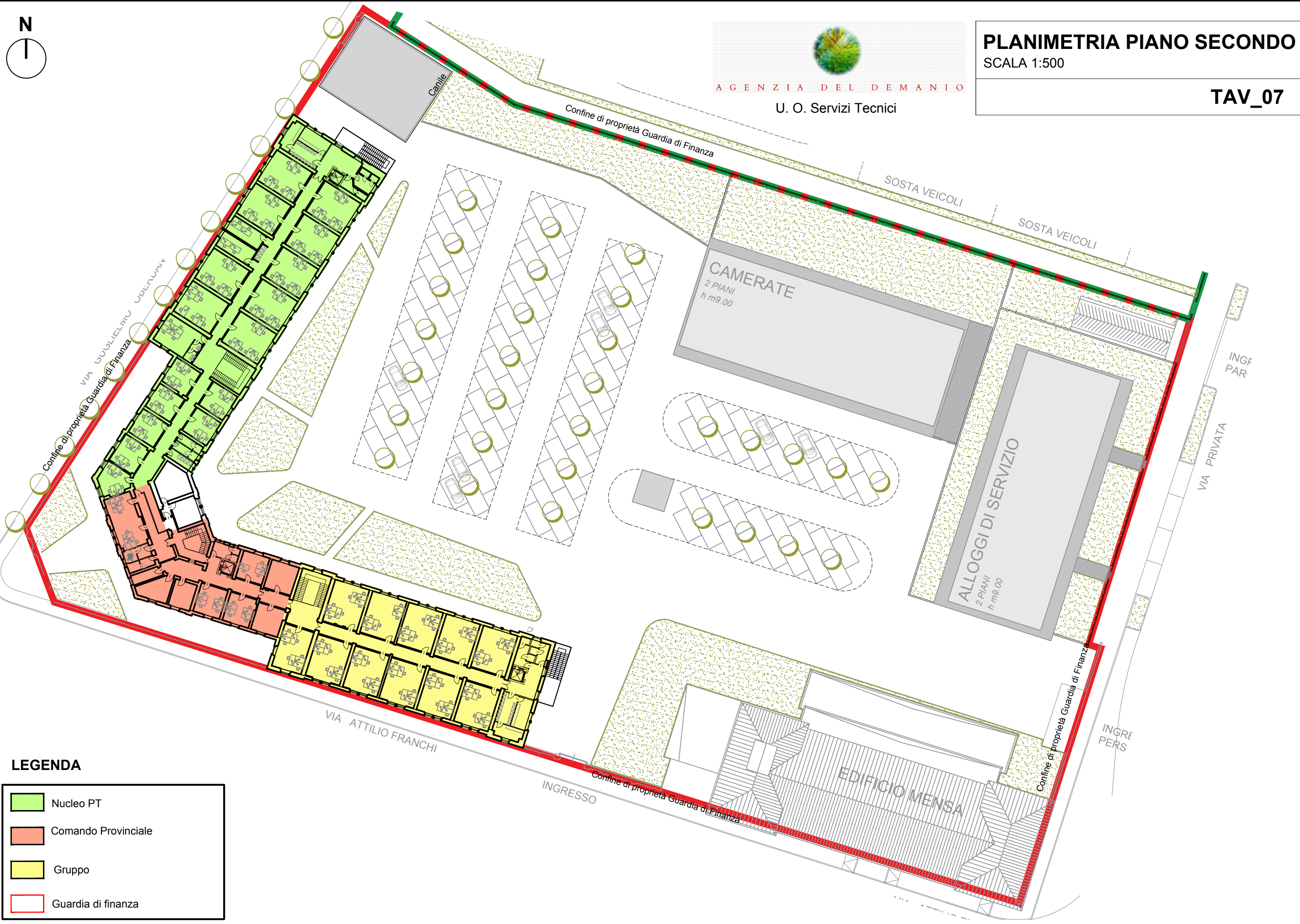


U. O. Servizi Tecnici

PLANIMETRIA PIANO SECONDO

SCALA 1:500

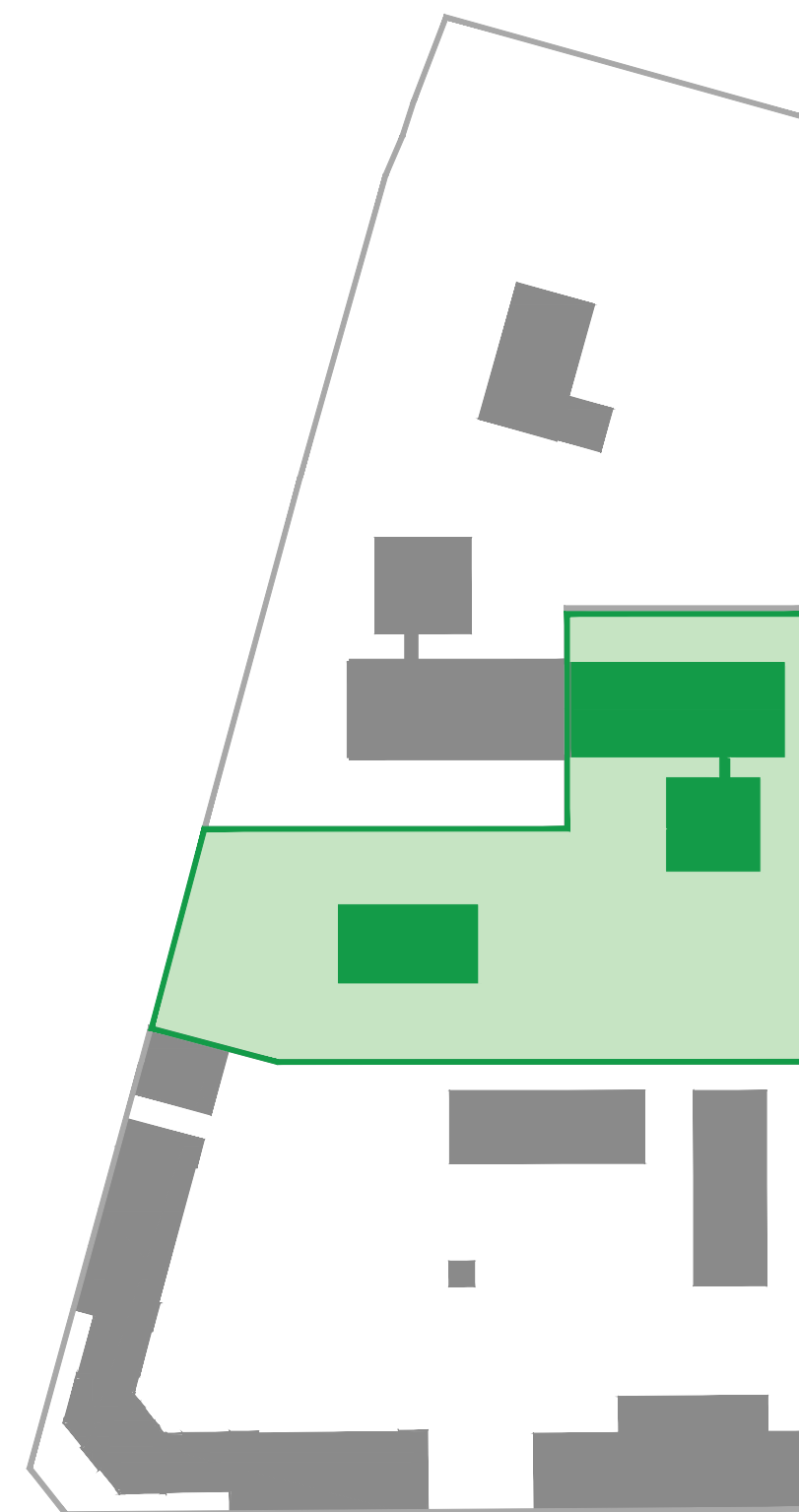
TAV_07



LEGENDA

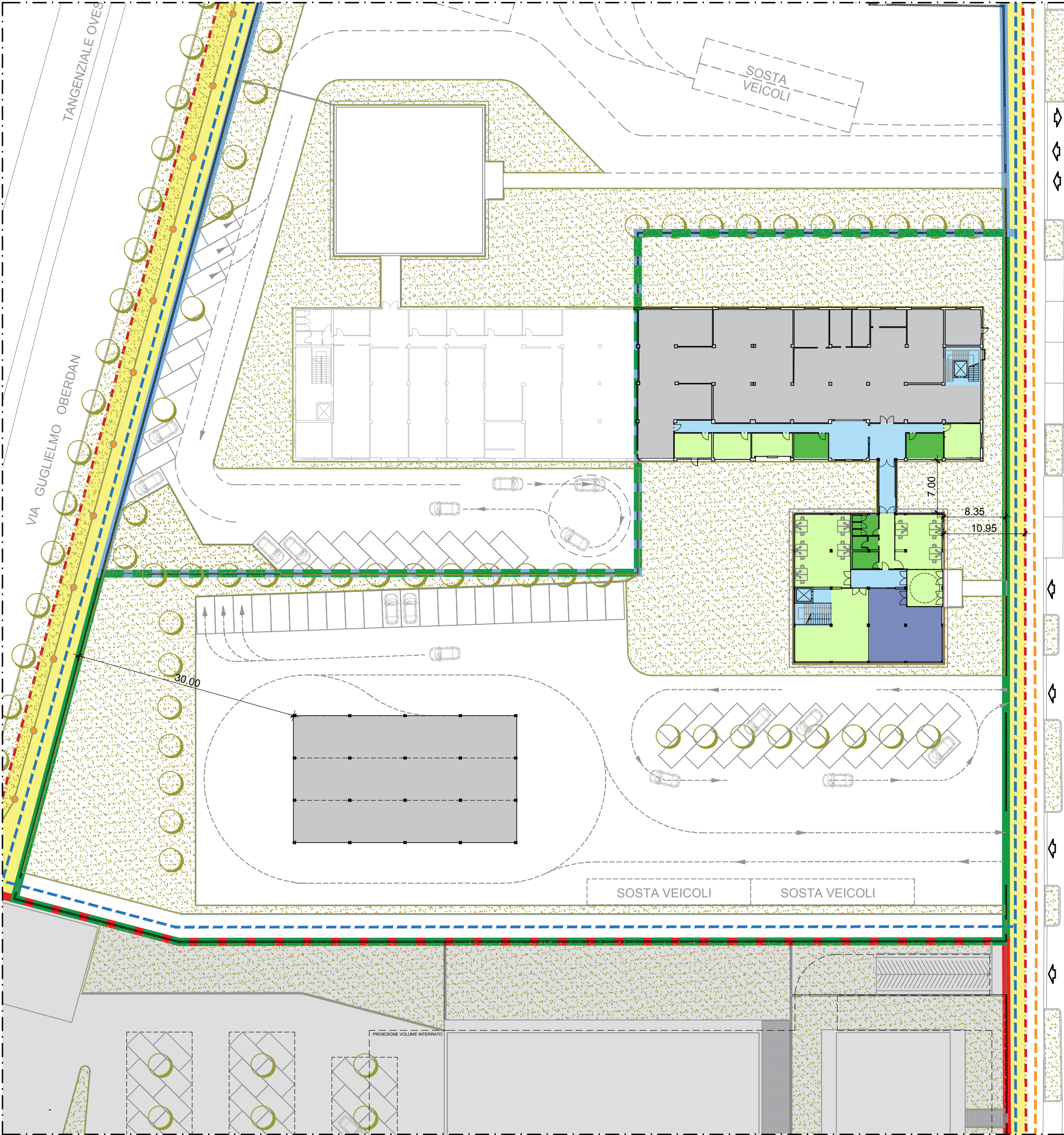
	Nucleo PT
	Comando Provinciale
	Gruppo
	Guardia di finanza

AGENZIA DELLE DOGANE



LEGENDA

	Lotto Motorizzazione		Percorso ciclopedonale		Spazio utenza		Area a verde profondo		Area ad uso pubblico
	Lotto Agenzia delle Dogane		Percorso pedonale		Uffici		Filare		Parcheggi n°45
	Lotto Guardia di Finanza		Limite di proprietà		Servizi				

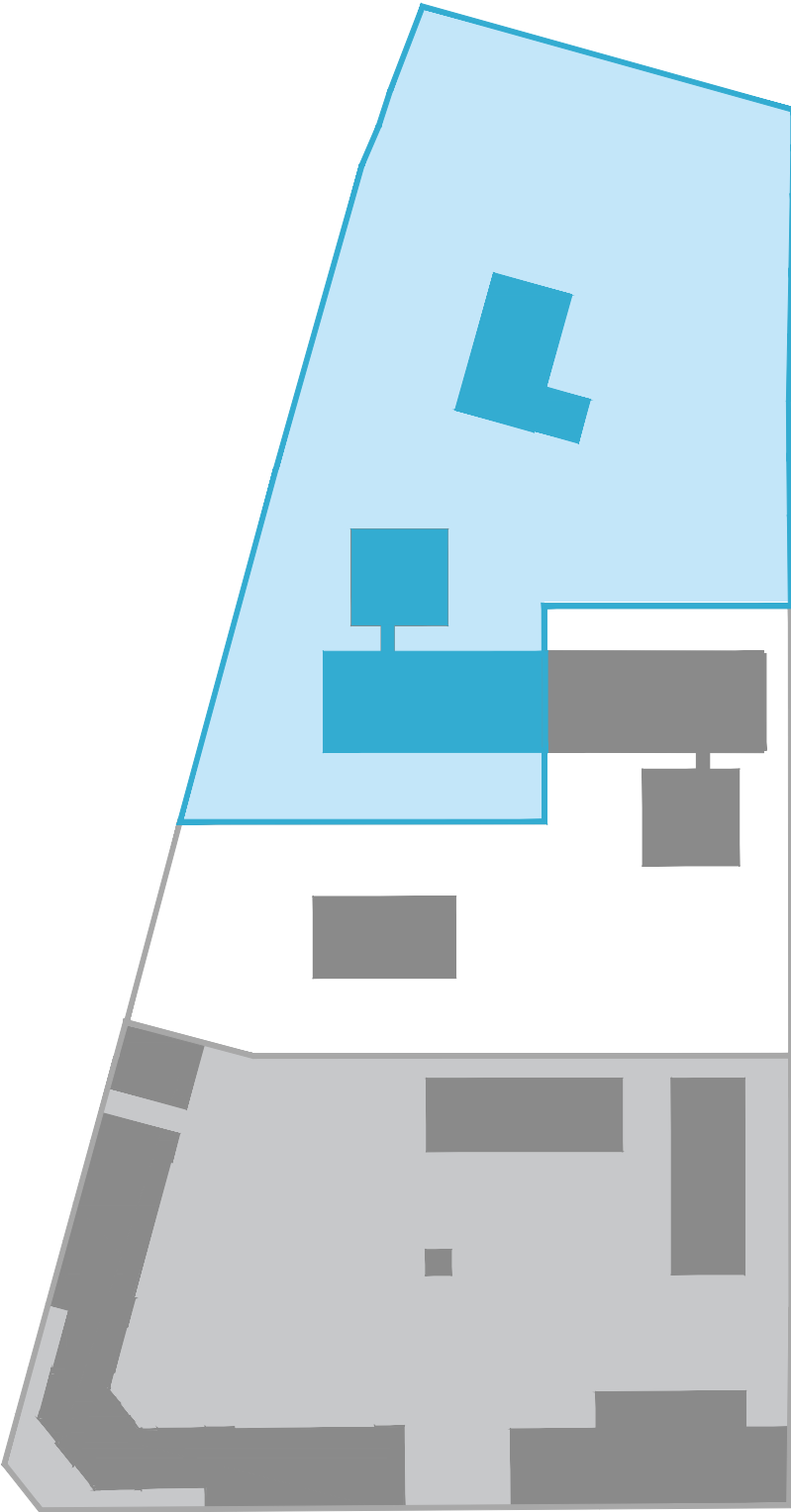


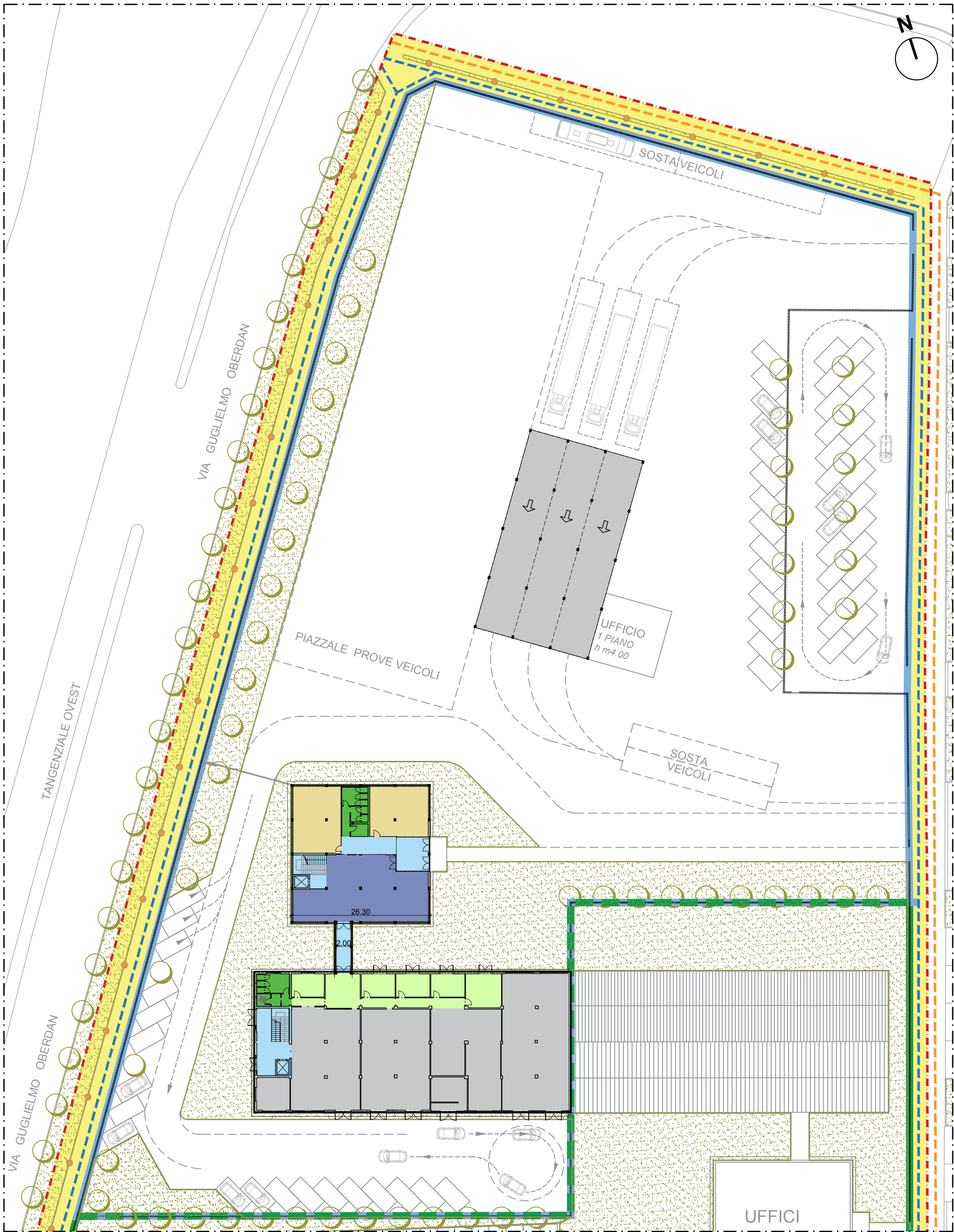
U. O. Servizi Tecnici

INQUADRAMENTO GENERALE
SCALA 1:500

TAV_08

MOTORIZZAZIONE CIVILE





LEGENDA

	Lotto Motorizzazione		Spazio utenza		Area a verde profondo
	Percorso ciclopeditonale		Uffici		Filare
	Percorso pedonale		Servizi		Area ad uso pubblico
	Limite di proprietà		Connettivo		Parcheggi n°59
			Archivi (700,00mq)		

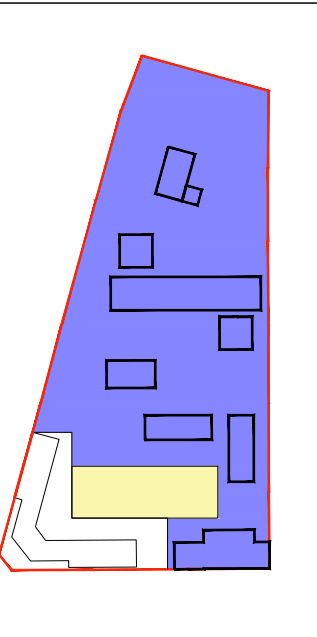
INQUADRAMENTO GENERALE

SCALA 1:500

TAV_09

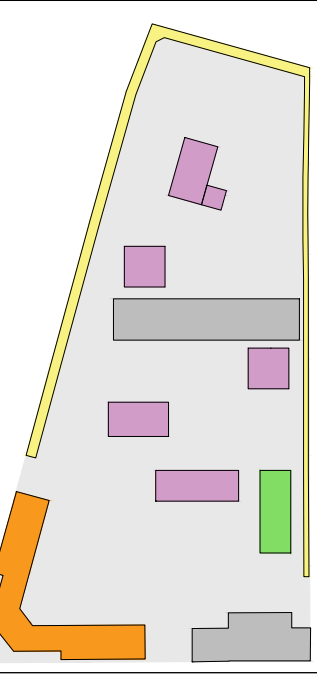
DIMENSIONAMENTO URBANISTICO DELL'INTERVENTO

tabella 1 - DATI DIMENSIONALI						
V-NTA ALL.1 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE E SCHEDE, PAG79						PROGETTO
	lotto	superficie	indice IUT attribuito al lotto	SLP attribuita al lotto	SLP attribuita all'area	slp di progetto
Zone Piano Attuativo	1	31.050,00	0,30	9.315,00	16.270,00	9.311,00
	2	2.600,00	0,01	26,00		26,00
	3	edificio da conservare - SLP compresa nella SLP massima		7.000,00		6.075,00
tot.					16.270,00	15.412,00



PARCHEGGI					
Destinazione	mq immobili	ART.28 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - COMUNE DI BRESCIA		PROGETTO	VERIFICA
Residenza mq	1332,00	* 30% della slp	399,60	850,00	SI
Servizi di nuova edificazione	4.104,00	*100% della slp	4.104,00	9.939,00	SI
Immobile soggetto a tutela	6.075,00	*0%	-	-	-
tot.mq	15.386,00		4.503,60	10.789,00	SI
SLP rimanente	884,00				

STANDARD				
ART.61 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - COMUNE DI BRESCIA		PROGETTO		VERIFICA
Residenze 40 mq./ 50 mq. Slp	1.065,60	Marciapiede, pista ciclabile e verde profondo	2134,00	
tot.mq	1.065,60	<	2134,00	SI



VERIFICA DELLA SOSTENIBILITA' ECONOMICA DEI
NUOVI SERVIZI CORRELATI ALL'INTERVENTO

tabella 4 - VERIFICA ONERI/STD QUALITA'/MONETIZZAZIONI					
DESTINAZIONE	mq	**€/mq	**€/mq	urb. Primaria	urb. Secondaria
Residenza - nuova costruzione	1.332,00	€ 7,23	€ 35,07	€ 9.630,36	€ 46.713,24
tot. complessivo oneri					€ 56.343,60

**Tariffe Oneri di Urbanizzazione definite con deliberazione del Consiglio Comunale n. 260 P.G. n. 49199 del 20/12/2004 - Tariffe base e aggiornate come da delibera C.C. n. 205 del 22/12/2015 Scheda 1 - Aree di rigenerazione urbana - Nuova residenza - PGT Adotatto: AT (art. 42), PS (art. 63 e 82), PAV (art. 83.a) INTERNE al TUC. Esclusi PS nella città storica - PGT Vigente (art. 63.b-All1 NTA) - Ambiti di trasformazione del Documento di Piano, INTERNI al Tessuto Urbano Consolidato.

tabella 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO			
INTERVENTI DI PROGETTO	€/mq	mq	costo lavori
Marciapiede, pista ciclabile e verde profondo	€ 78,93	2.134,00	€ 168.444,45
tot. complessivo lavori previsti			€ 168.444,45

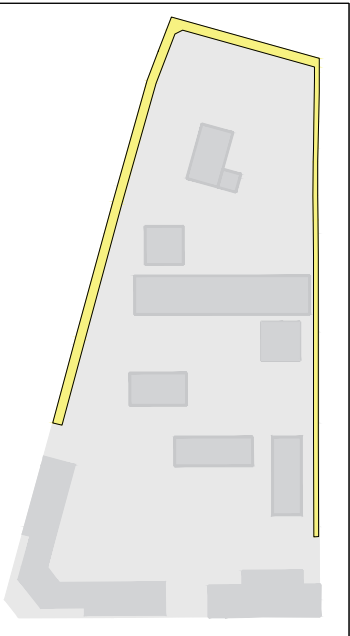


tabella 6 - VALUTAZIONE SOSTENIBILITA' ECONOMICA		
Proventi oneri di urbanizzazione	€	56.343,60
totale costi opere stimate >	€ 56.343,60	€ 168.444,45
Dal totale è escluso il contributo sul costo di costruzione da calcolare ai sensi delle disposizioni vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire. Oneri integralmente assolti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo		

AGENZIA del DEMANIO



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Lombardia
U.O. Servizi Tecnici

BENE IMMOBILE: Compendio di proprietà dello Stato denominato “ex Caserma Papa”, sito in
Brescia, Via Franchi/Via Oberdan

OGGETTO: CALCOLO OPERE DI URBANIZZAZIONE

MILANO, MARZO 2018

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	Quantità	IMPORTI	
				unitario	TOTALE
Compendio di proprietà dello Stato denominato “ex Caserma Papa”, sito in Brescia, Via Franchi/Via Oberdan					
1	1U.04.010.0010.a	DEMOLIZIONI MANTI STRADALI Scarificazione per la demolizione di manti stradali in conglomerato bituminoso con fresatura a freddo, compresa pulizia con macchina scopatrice, movimentazione, carico e trasporto delle macerie a discarica e/o a stoccaggio. Per spessore sino a 6 cm: in sede stradale m²	2200,00	1,57	3454,00
2	1U.04.010.0100.a	Demolizione di massetti e sottofondi in conglomerato cementizio per pavimentazioni esterne e marciapiedi, eseguito con l'ausilio di mezzi meccanici, compresa movimentazione, carico e trasporto delle macerie a discarica e/o a stoccaggio: m²	2200,00	8,12	17864,00
3	1U.04.110.0200.c	MASSICCIATA STRADALE Massicciata stradale formata da strato di pietrisco, pezzatura da 40 - 60 mm; compreso lo spandimento, la cilindratura, il primo trattamento superficiale con emulsione bituminosa a semipenetrazione, dosaggio 3 kg/m², e graniglia pezzatura 1- 1,5 cm, dosaggio 12 l/m²; il secondo trattamento con 2 kg/m² di emulsione e 10 l/m² di graniglia da 0,5 - 1 cm; per spessore finito: - 14 cm m²	1698,00	7,95	13499,10
4	1U.04.130.0010	SOTTOFONDO Sottofondo di marciapiede eseguito con mista naturale di sabbia e ghiaia stabilizzata con il 6% in peso di cemento 32,5 R, compreso spandimento e rullatura. Spessore finito 10 cm m²	1698,00	9,17	15570,66
5	1U.04.130.0020.b	MASSETTO Massetto di sottofondo per marciapiedi eseguito con calcestruzzo, dosaggio a 150 kg di cemento, spessore fino a 12 cm: con calcestruzzo confezionato in betoniera m² x cm	16980,00	1,45	24621,00
6	1C.04.450.0020	Rete di acciaio elettrosaldata in opera compreso sormonti, tagli, sfridi, legature - dm filo 8 mm - maglia 100x100 kg	13550,04	1,22	16531,05
7	1U.04.130.0030	MANTO IN ASFALTO PER MARCIAPIEDI Manto in asfalto colato per marciapiedi su sottofondo in calcestruzzo, conforme alla normativa UNI EN 13108-6:2006, nelle dovute proporzioni con bitumi penetrazione 35/50, dosaggio minimo 9,50% su miscela, filler ed inerti di adeguata granulometria, completamente impermeabile, resistente all'usura, compreso fino ad un massimo di 10% di fresato rigenerato con attivanti chimici funzionali (rigeneranti), compresa sabbia, graniglia, lo spargimento manuale della graniglia, le difese delle aree di lavoro, la pulizia del fondo ed ogni altro onere relativo, spessore medio di 2 cm m²	1660,00	8,09	13429,40
8	1U.04.145.0010	CORDONATURE IN CALCESTRUZZO Fornitura e posa cordatura realizzata con cordoli in calcestruzzo vibrocompresso con superficie liscia. Compreso lo scarico e la movimentazione nell'ambito del cantiere; lo scavo, la fondazione ed il rinfilco in calcestruzzo C12/15, gli adattamenti, la posa a disegno; la pulizia con carico e trasporto delle macerie a discarica e/o a stoccaggio: m	211,00	19,57	7162,62
			155,00		
			366,00		
9	1U.06.180.0040.a	FORMAZIONE NUOVI TAPPETI ERBOSI Formazione di tappeto erboso e prato fiorito, inclusa la preparazione del terreno mediante lavorazione meccanica fino a 15 cm, con eliminazione di ciottoli, sassi ed erbe, il miscuglio di sementi per la formazione del prato con 0,03 kg/m² e la semina del miscuglio di semi eseguita a spaglio o con mezzo semovente e la successiva rullatura per singole superfici: 100 m²	4,30	162,00	696,60
10	D15031	PISTA CICLABILE Pista ciclabile pavimentata in conglomerato bituminoso dello spessore di 3 cm su fondazione in misto naturale stabilizzato con 6% in peso di cemento 32.5, spessore 10 cm rullato, compreso scavo, trasporto, rullatura sottofondo, bituminaggio, ancoraggio mq	210,00	24,52	5149,20
11	1U.05.100.0030	SEGNALETICA ORIZZONTALE Segnaletica orizzontale, eseguita con prodotti permanenti di qualsiasi tipo forniti dall'impresa, rifrangenti, antisdruciolevoli, nei colori previsti dal Regolamento d'attuazione del Codice della Strada, compreso ogni onere per attrezzature, pulizia delle zone di impianto. con garanzia di perfetta efficienza per anni tre m²	99,90	20,75	2072,93
		ILLUMINAZIONE			

12	1E.06.060.0065.a	Proiettore ad alte prestazioni per illuminazione di grandi superfici (impianti sportivi , parcheggi, zone di passaggio, piazze, facciate di edifici) equipaggiato con LED ad alta potenza da esterno con ottiche simmetriche e/o asimmetriche, fasci da 8°÷120°. Corpo e telaio in alluminio pressofuso, con alettature di raffreddamento. Ottiche in polycarbonato V0 metallizzato ad alto rendimento luminoso. Diffusore in vetro extra-chiaro sp. 4mm temprato resistente agli shock termici e agli urti. Verniciatura a polvere con resina a base poliestere, resistente alla corrosione e alle nebbie saline e finitura con resina acrilica ecologica stabilizzata ai raggi UV. Cablaggio: alimentazione 220-240V 50/60Hz; con driver esterno IP66 applicato sull'apparecchio. Completo di staffa zincata e verniciata, cavo con connettore stagno IP66 per una rapida installazione. Dispositivo di protezione conforme alla EN 61547 contro i fenomeni impulsivi atto a proteggere il modulo LED e il relativo alimentatore. Fattore di potenza: 0,92. LED 4000K - Surge Protector 6/6kV. ompreso il puntamento e regolazione del proiettore. Da: 36.300lm - CRI 70 - 237W - 700mA	cad.	30,00	1084,92	32547,60
13	1E.06.050.0010.a	Pali ottagonale, lunghezza 4 m, da giardino	cad.	30,00	203,76	6112,80
14	1C.02.100.0010	Scavo non armato per tubazioni e collettori, eseguito con mezzi meccanici e materiale depositato a bordo scavo:				
15	1C.02.100.0010.a	profondità fino a m. 1,20 m³	m³	360,00	5,53	1990,80
16	1E.02.010.0030.j	Cavidotti corrugati a doppia parete per posa interrata a norme CEI-EN 50086-1-2-4 con resistenza allo schiacciamento di 450 NEWTON- diam. 200mm	m	300,00	14,16	4248,00
17		Cavo multipolare 300/500 V per comando e segnalazione con guaina flessibile in PVC e isolante in PVC speciale di qualità TI2, conduttore flessibile in rame ricotto, a norme CEI 20-20 tipo ,FROR, nelle sezioni: 7x1 mm²	m	900,00	2,21	1989,00
18	1C.12.610.0110.a	Fornitura e posa in opera di pozzetto prefabbricato in calcestruzzo della dimensione interna di cm 30x30, completo di chiusino o solettina in calcestruzzo, compreso scavo e rinterro, la formazione del fondo di appoggio, le sigillature e qualsiasi altra operazione necessaria per dare l'opera finita, con le seguenti caratteristiche: - pozzetto con fondo più un anello di prolunga e chiusino, altezza cm 73 circa	cad	30,00	50,19	1505,70
						168444,45

RICHIEDENTE/PROPRIETÀ:	AGENZIA DEL DEMANIO
PROGETTISTA	ARCH. MICHELE DI BELLA
UBICAZIONE INTERVENTO:	Via _OBERDAN 77 N.C.E.U./N.C.T.R. foglio n° 64, particelle 178, 179 (fabbricati da 1 a 15) e 180 subb 1-2.
VINCOLI SULL'AREA	L'area della Caserma "Aurelio Papa" si trova quasi per intero all'interno della fascia di 150m dalla sponda del fiume Mella ed è dunque assoggettata a vincolo paesaggistico La Palazzina Comando è assoggettata a vincolo monumentale

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

(schema proposto dall'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e secondo le "Linee guida" approvate con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045)

Allegato a titolo abilitativo per:

- ☒ Nuova costruzione
- ☐ Ampliamento
- ☒ Ristrutturazione edilizia
- ☐ Recupero abitativo sottotetto
- ☐ Variante
- ☐ Infrastruttura telecomunicazioni

GRADO DI SENSIBILITÀ DEL SITO	2
GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO	2
IMPATTO PAESISTICO	4

Il Progettista
(timbro e firma)

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

Il metodo consiste nel considerare innanzitutto la sensibilità del sito di intervento e, quindi, l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

Qualora l'impatto non sia irrilevante si procede a verificarne le caratteristiche.

Criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito (tab. 1A - 1B)

Il giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio è determinato tenendo conto di tre

differenti modi di valutazione • morfologico-strutturale • vedutistico • simbolico

Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto (tab. 2A - 2B)

La valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto è strettamente correlata alla definizione della classe di sensibilità paesistica del sito.

Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni sviluppate relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza in fase di definizione progettuale.

Determinare quindi l'incidenza equivale a considerare quesiti del tipo:

- la trasformazione proposta si pone in coerenza o in contrasto con le "regole" morfologiche e tipologiche del luogo?
- conserva o compromette gli elementi fondamentali e riconoscibili dei sistemi morfologici territoriali che caratterizzano quell'ambito territoriale?
- quanto "pesa" il nuovo manufatto, in termini di ingombro visivo e contrasto cromatico, nel quadro paesistico considerato alle scale appropriate e dai punti di vista appropriati?
- come si confronta, in termini di linguaggio architettonico e di riferimenti culturali, con il contesto ampio e con quello immediato?
- quali fattori di turbamento di ordine ambientale (paesisticamente rilevanti) introduce la trasformazione proposta?
- quale tipo di comunicazione o di messaggio simbolico trasmette?
- si pone in contrasto o risulta coerente con i valori che la collettività ha assegnato a quel luogo?

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del luogo, l'incidenza del progetto rispetto al contesto viene determinata sulla base di diversi criteri e parametri di valutazione:

- incidenza morfologica e tipologica
- incidenza linguistica: stile, materiali, colori.
- incidenza visiva
- incidenza simbolica



TABELLA 1A
Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.

Modi di valutazione	Chiavi di lettura	SI	NO
1. Morfologico Strutturale	• APPARTENENZA/CONTIGUITÀ A SISTEMI PAESISTICI:		
	- di interesse naturalistico elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo: alberature, monumenti naturali, fontanili o zone umide che non si legano a sistemi più ampi, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde.	☐	X
	- di interesse storico agrario filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiuse, ponticelli), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali;	☐	X
	- di interesse storico-artistico centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche;	X	☐
	- di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) percorsi –anche minori- che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari –verdi o d’acqua- che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico-ambientali significative, “porte” del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria;	X	☐
2. Vedutistico	• APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE - quartieri o complessi di edifici; - edifici prospicienti una piazza compreso i risvolti; - edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via.	☐	X
	• APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UNO SCARSO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE MERITEVOLE DI RIQUALIFICAZIONE	☐	X
	• Interferenza con punti di vista panoramici il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico;	☐	X
	• Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico ambientale il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico ambientale (il percorso-vita nel bosco, la pista ciclabile lungo il fiume, il sentiero naturalistico ...);	☐	X
	• Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale. il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio.	☐	X

	• Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, tracciati ferroviari.	X	☐
3. Simbolico	• Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale. - luoghi che pur non essendo oggetto di celebri citazioni rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell’identità locale (luoghi celebrativi o simbolici). - luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi professionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata).	X X	☐ ☐



TABELLA 1B
Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.

N.B. Nella colonna centrale È OBBLIGATORIO indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 1A.

*Valori di giudizio complessivo **da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi di valutazione (tab. 1B), alle chiavi di lettura (tab. 1A) e in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati:***

- 1 = Sensibilità paesistica molto bassa
- 2 = Sensibilità paesistica bassa
- 3 = Sensibilità paesistica media
- 4 = Sensibilità paesistica alta
- 5 = Sensibilità paesistica molto alta

<u>Modi di valutazione</u>	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità
1. Morfologico - strutturale	Il compendio immobiliare oggetto di intervento sorge in area industriale ed in posizione periferica rispetto i principali assi viari cittadini.	☐ Molto bassa ☒ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
2. Vedutistico	L'area oggetto di intervento è visibile sia da via Franchi che da Via Oberdan, di cui la seconda è molto trafficata. Il compendio è inoltre visibile anche dalla via privata, parallela a via Oberdan, che permetterà l'accesso al sito per tutte e tre le amministrazioni che andranno ad occupare l'area.	☐ Molto bassa ☒ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
3. Simbolico	Il compendio immobiliare ha un valore simbolico in quanto è stata una caserma militare e non fu oggetto dei bombardamenti della seconda guerra mondiale che interessarono la città. Lo stato attuale però è di abbandono e di degrado.	☐ Molto bassa ☐ Bassa ☒ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
Giudizio complessivo		☐ 1 ☒ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5



TABELLA 2A
Criteria e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto

<u>Criteria di valutazione</u>	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	• ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO: - altezza e allineamento degli edifici - andamento dei profili - profili di sezione urbana - prospetti pieni/vuoti: rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene tenendo conto anche della presenza di logge, portici, bow-window e balconi. - articolazione dei volumi	☐	X
		☐	X
		X	☐
		☐	X
	• ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI: - tipologie di coperture prevalenti (piane, a falde, etc.) e relativi materiali. - tipologia di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali.	X	☐
		☐	X
	• ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI	☐	X
	• CARATTERIZZAZIONE DEL PROGETTO QUALE ELEMENTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL SITO.	X	☐

<u>Criteria di valutazione</u>	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione		NO
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	• CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO	☐	X
3. Incidenza visiva	• INGOMBRO VISIVO • OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI • PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI	☐ ☐ ☐	X X X
4. Incidenza simbolica	• INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE AL LUOGO	☐	X



TABELLA 2B
Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto

N.B. Nella colonna centrale È OBBLIGATORIO indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di incidenza. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2A.

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
1. Incidenza morfologica e tipologica	L'intervento di trasformazione del lotto occupato dalla Caserma Papa, modificherà l'aspetto dell'area in quanto verranno demoliti gli edifici privi di valenza architettonica e verranno realizzati nuovi volumi che avranno un aspetto innovativo anche da un punto di vista tecnologico.	☐ Molto bassa ☐ Bassa ☒ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	L'edificio che ha maggiore valenza architettonica ed è oggetto di Tutela da parte dei Beni , denominato "Palazzina Comando", verrà mantenuto e valorizzato, effettuando un restauro conservativo. Un secondo edificio, chiamato "Edificio magazzino" verrà recuperato ed adibito ad uffici ed archivio. I volumi in progetto si distingueranno da quelli esistenti in quanto caratterizzati da tipologie costruttive innovative, e dall'uso di rivestimenti di facciata. I nuovi volumi non avranno altezza superiore a quelli esistenti.	☐ Molto bassa ☒ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
3. Incidenza visiva	L'intervento avrà incidenza visiva in quanto l'area è fiancheggiata da un'arteria ad alto scorrimento e quindi visibile, ma un filare di alberi lungo il perimetro ne mitigherà l'impatto.	☐ Molto bassa ☐ Bassa ☒ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
4. Incidenza simbolica	L'intervento non comporta modifiche agli immobili che hanno valenza simbolica.	☒ Molto bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta

	Gli interventi previsti dal presente Piano Attuativo non modificheranno l'aspetto della Palazzina Comando, unico edificio tutelato all'interno del lotto, e contestualmente aiuteranno a recuperare l'aspetto dell'area essendo ora in stato di completo abbandono.	☐ 1 ☒ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5
--	---	---

*Il giudizio complessivo **da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2B e ai parametri di valutazione della tabella 2 A:***

- 1 = Incidenza paesistica molto bassa
- 2 = Incidenza paesistica bassa
- 3 = Incidenza paesistica media
- 4 = Incidenza paesistica alta
- 5 = Incidenza paesistica molto alta



DETERMINAZIONE DEL LIVELLO DI IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

La tabella che segue, viene compilata sulla base dei “giudizi complessivi”, relativi alla classe di sensibilità paesistica del sito e al grado di incidenza paesistica del progetto, espressi sinteticamente in forma numerica a conclusione delle due fasi valutative indicate.

Il livello di impatto paesistico deriva dal prodotto dei due valori numerici.

TABELLA 3
Determinazione dell’impatto paesistico dei progetti

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza

Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza

Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

Quando il risultato è considerato di **impatto paesistico inferiore alla soglia di rilevanza**, il progetto per definizione normativa, è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico.

Qualora il risultato sia **superiore alla soglia di rilevanza e di tolleranza**, il progetto deve essere esaminato dalla Commissione per il paesaggio al fine di determinarne il “*giudizio di impatto paesistico*”.

Gli elaborati progettuali devono essere corredati da specifica relazione paesistica che chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto.

La relazione, argomenterà le valutazioni fornite sulla base delle verifiche in loco – sopralluoghi - e della documentazione e degli studi di interesse paesistico disponibili, a partire dal Piano Territoriale Paesistico Regionale fino ad arrivare a specifici studi e documenti o strumenti di pianificazione a valenza paesistica locali.

L'allegato dovrà essere corredato da ampia ed estesa documentazione fotografica con planimetria generale ove siano indicati i punti di ripresa fotografici e da una dettagliata descrizione dell'intervento in progetto.

Le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale sono consultabili sul sito

www.regione.lombardia.it

Elaborati progettuali allegati allo STATO DI FATTO:

- Planimetria per individuazione dell'intervento in scala adeguata alla dimensione dell'area interessata dal progetto, riportante anche l'estratto di mappa catastale evidenziante l'area oggetto di intervento, con l'indicazione del numero di foglio e mappali esteso ad un intorno significativo tale da orientare la proposta progettuale entro un più vasto contesto del tessuto territoriale, e riportante anche l'estratto di Piano Regolatore vigente;
- Documentazione fotografica a colori, più una su CD in formato pdf, opportunamente impaginata, riportante gli estremi di individuazione dell'immobile, il luogo di intervento e delle immediate adiacenze;

- Planimetrie dei piani e delle coperture, prospetti e sezioni riportanti l'indicazione dei materiali e dei colori in uso;

- Ricerca storica (sia cartografica che iconografica) nel caso di progetti interagenti con il tessuto storico della città.

Elaborati progettuali allegati allo STATO DI PROGETTO:

- Planimetrie dei piani e delle coperture, prospetti e sezioni riportanti l'indicazione dei materiali, i colori ed i particolari costruttivi, con l'inserimento nel contesto di intervento e delle immediate adiacenze;

- Profilo altimetrico significativo della via e sezioni urbane che rappresentino il rapporto percettivo e altimetrico fra l'intervento ed il contesto;

- Rappresentazione dell'opera progettata che ne evidenzi l'inserimento nel contesto da punti di vista significativi (rendering, simulazione fotografica, assonometria o prospettiva).

Elaborati progettuali allegati allo STATO COMPARATIVO:

- Planimetrie dei piani e delle coperture, prospetti e sezioni, con l'inserimento nel contesto di intervento e delle immediate adiacenze.







