

## AT-C.7 EX FATEBENEFRAPELLI

### 1. DATI LOCALIZZATIVI



<b>C.7 EX FATEBENEFRAPELLI</b>	
Via Vittorio Emanuele, Via Moretto, C.da del Cavalletto	
Quadrante	<b>CENTRO</b>
Quartiere	<b>27</b>

**IL CONTENUTO DELLA PRESENTE SCHEDA E' STATO VALUTATO, AI FINI DELLA PROCEDURA DI VAS, QUALE PROGETTO SPECIALE DEL PIANO DELLE REGOLE, CON CODICE PRC2. IL SUO INSERIMENTO TRA LE PREVISIONI DEL DDP NON HA DETERMINATO VARIAZIONE DEL CONTENUTI VALUTATI AI FINI DELLA VAS.**

### 2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.04 CONSERVAZIONE DEGLI SPAZI APERTI URBANI  
Valorizzazione e definizione di assetti degli spazi aperti e i luoghi dello stare, determinare continuità spaziale con l'intorno e relazioni ambientali con l'edificato.
- 02.02 POTENZIARE LA VOCAZIONE RESIDENZIALE DEL CENTRO STORICO FAVORENDO UN RECUPERO DEL SUO PESO INSEDIATIVO  
Aumentare la dotazione di specifici servizi per la residenza.  
Introdurre dispositivi che favoriscono la sosta dei residenti rispetto ad altri frequentatori.  
Recupero e ridefinizione delle funzioni dei grandi edifici unitari dismessi.
- 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.
- 02.05 RICERCA DI CONTESTI DI NUOVA EDIFICAZIONE CARATTERIZZATI DA ACCENTUATO MIX FUNZIONALE  
Produrre ambienti urbani caratterizzati da mescolanza di funzioni
- 03.04 MIGLIORAMENTO NELLA DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI NELLA CITTA' PERSEGUENDO CONDIZIONI DI RIEQUILIBRIO E DI MAGGIOR ADERENZA AI BISOGNI SPECIFICI LOCALI  
Individuazione di centri di servizio socio-sanitario, pubblici o privati, in grado di costituirsi quali elementi di riferimento per il tessuto sociale dei residenti e per i bisogni sanitari della zona.
- 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.

### 3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area oggetto della trasformazione è collocata nel Nucleo Storico Principale e si affaccia, con il suo fronte principale in confine sud, sulla prima cerchia delle mura venete.

### 4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Sull'area insiste il complesso ospedaliero Fatebenefratelli, ex S. Orsola. Il servizio ha cessato da tempo la maggior parte delle funzioni. Una porzione del fronte prospiciente Via Vittorio Emanuele, corrispondente all'ingresso principale e alle partiture simmetriche che ad esso si affiancano, nonché il tratto di cancellata che segna il confine con la strada, costituiscono un elemento di pregio da tutelare. Analogamente, sono elementi di valore storico testimoniale i corpi di fabbrica prospicienti c.da del Cavalletto.

## AT-C.7 EX FATEBENEFRAPELLI

### 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici.
- Area inserita nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee

### 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	5	<b>BENE CULTURALE TUTELATO, AI SENSI DELL'ART. 10 comma 1 e ART. 12 (d.to l.vo 42/04)</b>
Fattibilità geologica	1a	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Area inserita nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee	

### 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. 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. CRITERI INSEDIATIVI

- Sviluppo di un progetto di elevata qualità, che faccia emergere la capacità attrattiva delle funzioni insediabili, in sinergia con un'ampia dotazione di spazi aperti di uso pubblico da includere nella trasformazione, e una qualità morfo-tipologica delle nuove architetture, adeguata al contesto di elevato valore storico-testimoniale e paesaggistico.

### 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Obbligo di conservazione dei corpi edili individuati nel layout come Edifici di valore storico e testimoniale.
- Si prescrive un impianto morfologico che ricostituisca gli allineamenti sui fronti stradali e il rispetto delle altezze al contorno.
- Le nuove edificazioni sulla cortina stradale dovranno comunque garantire ampia accessibilità agli spazi centrali, entro cui individuare la migliore dislocazione di spazi pubblici verdi e pavimentati.
- Il progetto di suolo dovrà ricercare la massima permeabilità possibile, funzionale anche all'introduzione di specie arboree e arbustive di inserimento paesaggistico in ambito urbano.
- La slp riconosciuta è da ritenersi comprensiva della slp esistente, corrispondente ai copri di fabbrica per i quali è prescritta la conservazione.
- Individuazione, all'interno del progetto complessivo che prevede un mix funzionale, della più opportuna dislocazione degli spazi con specifica destinazione a servizio socio-sanitario, per valorizzarne la funzione attraverso alti requisiti di accessibilità.

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

### 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Potenziamento dell'offerta dei servizi
- Cessione/asservimento all'uso pubblico di spazi aperti, verdi e pavimentati.