

Comune di Brescia

COMMITTENTE:

PROVINCIA LOMBARDO VENETA

ORDINE OSPEDALIERO SAN GIOVANNI DI DIO-FATEBENEFRAPELLI

Via Pilastroni n° 4- 25125 Brescia

**INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA
AREA DI TRASFORMAZIONE AT-C.7 EX FATEBENEFRAPELLI
IN VIA V.EMANUELE II, BRESCIA
PIANO ATTUATIVO PROT. N° 290039 DEL 18/12/2020
VARIANTE INTEGRATIVA/SOSTITUTIVA**



**RELAZIONE PAESAGGISTICA
VARIANTE INTEGRATIVA/SOSTITUTIVA Rev. 05**

Il committente

Il tecnico

Brescia, 12 ottobre 2022

PREMESSA

Il compendio immobiliare dell'ex Ospedale S. Orsola Fatebenefratelli di Brescia costituisce oggi uno dei principali nuclei di rigenerazione urbana all'interno del Centro Storico paragonabile come dimensione ed importanza al recupero delle caserme cittadine dismesse.

L'attività ospedaliera si conclude nel 2012 quando tutte le degenze passano alla Fondazione Poliambulanza che le trasferisce nella sede di Via Bissolati, lasciando solo per qualche tempo nell'ex S. Orsola ambulatori, locali accettazione e punto prelievi fino al 2013-2014: a seguito dell'ulteriore trasferimento di questi servizi in Poliambulanza tutti gli immobili dell'ex ospedale S. Orsola rimarranno completamente vuoti ed inutilizzati.

Da allora la proprietà, che fa capo all'Ordine Ospedaliero S. Giovanni di Dio "Fatebenefratelli", ha messo sul mercato tutto il comparto immobiliare che va da Via Vittorio Emanuele a Via Moretto ad eccezione della Chiesa di Sant'Orsola e del Noviziato Europeo per l'ordine Fatebenefratelli adiacente alla Chiesa stessa che sono destinati ad attività dell'Ordine.

La complessità dell'intervento, la crisi del mercato immobiliare di questi anni ed una previsione urbanistica penalizzante rispetto ad operazioni immobiliari tradizionali ha visto arenarsi proposte ed iniziative che puntavano ad un rilancio dell'area con finalità puramente commerciali.

Per rilanciare l'operazione e permettere la sostenibilità dell'intervento era necessario mettere in campo nuove idee e nuove funzioni innovative in alternativa alla classica operazione immobiliare tradizionale: la ricerca di tali opportunità ha portato nel 2017 alla proposta progettuale che prevedeva la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale e di edifici residenziali secondo un progetto presentato all'Amministrazione il 22/12/2017 con P.G. 221737. Nella documentazione consegnata veniva richiesta un'edificabilità superiore a quanto previsto nel PGT pari mq 15.850 da attuarsi con piano attuativo in variante: in linea di massima la proposta veniva condivisa dal Settore Urbanistica con nota dell'Assessore del 18 maggio 2018 rimandando lo sviluppo a dopo le imminenti elezioni comunali.

A seguito del successo elettorale, che confermò l'Amministrazione uscente, il dialogo con il Settore Urbanistica riprese nell'autunno del 2018 con più energia anche perché confortato dalla continuità offerta dalla riconferma dell'Assessore all'Urbanistica che già aveva dimostrato interesse per l'operazione. La proposta progettuale trovò inoltre crescenti stimoli grazie alle opportunità derivanti da nuovi interessi e nuove funzioni che caratterizzano l'attuale proposta di recupero urbano. Dopo un anno circa di studi, incontri e contatti collaborativi con gli uffici comunali del Settore Urbanistica nel novembre del 2019 è stata presentata una nuova proposta progettuale con P.G. 253888 del 26/11/2019 che superava e migliorava la precedente grazie ad un'innovativa dislocazione di funzioni coerenti con la centralissima posizione del sito e in linea con i dimensionamenti proposti.

Da allora l'idea progettuale è stata continuamente approfondita e verificata con la collaborazione degli Uffici dell'Urbanistica fino a giungere alla presentazione del Piano Attuativo in data 18/12/2020 prot. N° 290039 con la quale venne avviato l'istruttoria preliminare da parte degli Uffici dell'Urbanistica.

Vennero richiesti i pareri della Commissione Paesaggio e della Soprintendenza e fu avviata la procedura di esclusione dalla VAS con la presentazione della documentazione richiesta. La Soprintendenza con nota del 11/01/2021 espresse parere non positivo su una serie di decisioni progettuali che non erano coerenti con il vincolo apposto su una parte dell'area di intervento. Infatti con decreto di vincolo del

05/05/1965 modificato dal provvedimento del 08/04/1967 veniva sottoposta a vincolo indiretto di veduta una parte del lotto adiacente al Convento delle Suore Ancelle della Carità posto a ovest del comparto. Esso definiva l'altezza degli edifici da erigersi sia su Via Moretto che su Via Vittorio Emanuele compresa la parte di lotto posto a ovest.

L'intervento del 1966 Relativo alla costruzione dell'Ospedale S.Orsola rispettò in parte tali prescrizioni ma venne comunque realizzato anche in virtù del servizio pubblico che fornisce alla città.

Ciò premesso viene riformulata una nuova proposta progettuale allegata alla presente relazione che sostituisce integralmente la proposta originaria e tiene in considerazione le osservazioni della Soprintendenza con le seguenti variazioni sostanziali:

- Modificazione dell'impianto planimetrico con eliminazione del corpo che occupava la porzione ovest oggetto di vincolo staccandolo dal muro di confine del Convento delle Ancelle;
- Riduzione di un piano dei nuovi edifici in modo da eliminare l'occlusione visiva dal Convento delle Suore Ancelle così come previsto dal vincolo;
- Revisione della facciata su Via Moretto per mantenere lo stesso disegno di facciata con finiture più tradizionali in linea con gli elementi del Centro Storico;
- Modifica dell'edificio su C.da Cavalletto con il mantenimento del fronte continuo senza interruzioni e disegno della facciata in linea con l'edilizia più tradizionale del Centro Storico;
- Modifica della facciata del nuovo edificio su Via Vittorio Emanuele con un disegno più ordinato che segue i dettami dell'edificio esistente approvato dalla Soprintendenza e richiama il ritmo e il rapporto pieni e vuoti della facciata storica che viene mantenuta e valorizzata;
- Realizzazione della nuova recinzione in continuità con quella storica esistente sul fronte di Via Vittorio Emanuele.

Il presente progetto, sostitutivo del precedente, ha già avuto una prima valutazione positiva da parte della Soprintendenza ed ora viene presentato per la prosecuzione dell'iter di approvazione.

Sono previsti tre tipi di funzioni adeguatamente integrate nel tessuto urbano: il complesso denominato "Senior Living", destinato ad alloggi per anziani autosufficienti con servizi e funzioni comunitarie, un polo destinato a uffici e sale incontri destinate al mercato terziario innovativo al piano terra nell'edificio storico con edilizia residenziale di pregio ai piani superiori ed infine una parte di edilizia residenziale e commerciale di pregio.

La procedura individuata con il Settore Urbanistica è quella della variante al P.G.T. mediante Piano di Recupero o di Rigenerazione Urbana (in questo senso in linea con la nuova legge regionale 18/2019) o Programma Integrato di Intervento. Infatti per soddisfare le esigenze dimensionali di queste attività si rende necessario un aumento della slp rispetto alla scheda del Documento di Piano denominata "AT-C7 ex Fatebenefratelli" comunque in considerevole riduzione rispetto all'attuale superficie lorda di pavimento esistente e ridimensionando l'impatto volumetrico dell'ex Ospedale (circa il 60% in meno di slp).

Scopo del presente progetto preventivo è quello di offrire una proposta progettuale che, oltre a permettere la realizzazione di un intervento di rigenerazione urbana per il recupero di un'area abbandonata all'interno del Centro Storico, sia in grado di trovare una soluzione tecnico-economica sostenibile e procedure di modifica dello strumento urbanistico comunque in linea con le normative in vigore.

L'impostazione della proposta, fondata sulla rigenerazione del costruito e sul minor consumo di suolo, anche mediante il contestuale impegno al reinvestimento in esistenti strutture a servizio presenti sul territorio comunale, è stato condiviso dal settore urbanistica, che con nota del 24.11.2020 ha invitato a presentare il Piano Attuativo relativo all'ambito AT-C.7 Fatebenefratelli.

LE PREVISIONI DEL P.G.T. E LA PROPOSTA DI VARIANTE

L'area di proprietà del Fatebenefratelli rientra nella scheda d'ambito di trasformazione "AT-C.7 "Fatebenefratelli" prevista come Area di Rigenerazione Urbana dal Documento di Piano del PGT vigente.

Essa prevede la conservazione e la tutela dell'edificio storico sul fronte di Via Vittorio Emanuele II e della Chiesa di S. Orsola con l'edificio adiacente utilizzato come Noviziato Europeo per l'ordine Fatebenefratelli mentre per il resto dell'edificato è prevista la demolizione con ricostruzione a volumetria assegnata.

La superficie lorda di pavimento ammessa dalla scheda è la seguente:

- SLP di base da edificio storico esistente ed edificio adiacente da riconvertire funzionalmente pari a mq 5.425,26 da verificare in sito per l'esatta consistenza;
- SLP da indice 0,3 su lotto libero rimanente pari a mq 2.167,80 (mq 7226,11 x 0,3 mq/mq lotto libero);
- SLP massima ammissibile mq 10.110 con SLP incrementabile facendo ricorso alla qualità aggiuntiva per mq 3.156,20;

Il dimensionamento della scheda riduce considerevolmente la slp esistente dell'ex ospedale che è pari a mq 26.800 rispetto ai 10.100 previsti con una diminuzione del 60% circa rispetto alla dimensione esistente: inoltre la slp soggetta a qualità aggiuntiva assume un valore economico elevato al fine della sostenibilità dell'intervento.

Non vengono fissati limiti di altezza, ma in sede di proposta di Piano Attuativo bisognerà tenere conto del contesto edificato limitrofo e del vincolo della Soprintendenza come sopra descritto.

Il presente progetto ha come obiettivo la formulazione di una proposta di ricostruzione urbanistica dell'isolato atta a dimostrare che una quantità superiore di volumetria edificabile rispetto a quanto previsto dal PGT è sostenibile nell'ambito di una riqualificazione complessiva dell'intero isolato.

E' evidente che non è possibile ottemperare agli standard qualitativi richiesti dal PGT in termini di riassetto urbano ed edilizio riproponendo l'ingente volumetria esistente: essa è frutto di interventi realizzati nel 1967 per la formazione di una struttura ospedaliera con alta densità edilizia realizzata all'interno di un limitato comparto urbanistico.

Per questo motivo la presente proposta definisce una quantità edilizia decisamente minore dell'esistente definita dai programmi costruttivi delle singole funzioni introdotte nel nuovo intervento e dal ridisegno dei volumi ritenuti compatibili con il contesto.

In questo senso la SLP complessiva prevista dal progetto è pari a mq 16.394 mq rispetto ai 10.100 mq previsti dal PGT, quantità che permette di mantenere la nuova edificazione in linea con i principi della scheda del PGT in tema di allineamenti sui fronti stradali e compatibile con la possibilità di creare all'interno del lotto spazi aperti e percorsi oggi interclusi per il collegamento di spazi pubblici.

L'analisi del percorso storiografico dell'area di intervento, come meglio descritto nelle successive note storiche, ha permesso di cogliere elementi di continuità nello sviluppo delle trasformazioni edilizie succedutesi dai primi dell'800 ad oggi che hanno portato a considerare nel progetto l'edificazione a cortina sulle pubbliche vie e la ricerca di

tipologie tali da riproporre corti interne aperte in linea con la tipologia presente nella zona meridionale del Centro Storico.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO IN VARIANTE AL PGT

Il progetto proposto viene attuato mediante Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento in variante alla scheda "AT-C7 Fatebenefratelli" del PGT in linea con i principi e le possibilità offerte dallo strumento urbanistico e in sintonia con la legge della Regione Lombardia 18/2019 in tema di "rigenerazione urbana".

Infatti il compendio immobiliare esistente, dismesso ormai da circa 10 anni, si configura come un'area di degrado con forti problematiche sia di carattere urbanistico che sociale all'interno del Centro Storico di Brescia e rientra quindi nelle casistiche previste dalla legge che ha integrato la Legge urbanistica 12/05 della Regione.

L'Amministrazione Comunale, in sede di stesura dell'ultimo aggiornamento del PGT, aveva del resto già previsto per questo comparto l'inserimento nelle zone "C- Ambiti della Rigenerazione Urbana" come si evince dall'Allegato 1 "Ambiti di trasformazione e schede progetto del Documento di Piano" delle Norme Tecniche di Attuazione.

Ciò premesso il presente intervento si basa sulle seguenti impostazioni:

1. revisione del limite di comparto con esclusione dalla zona di intervento della Chiesa di S.Orsola e dell'edificio adiacente destinato a Noviziato Europeo per l'Ordine Fatebenefratelli che resteranno di proprietà dell'Ordine Ospedaliero San Giovanni di Dio per fini ecclesiastici;
2. Trasferimento di diritti edificatori dall'Area AR 5 "Area di rinaturalizzazione" inserita in "Ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale" posta tra la tangenziale sud e l'Autostrada Milano-Venezia la cui titolarità oggi è in capo alla Fondazione Comunità Bresciana;
3. Slp concessa in variante all'area AT-C.7 Ex Fatebenefratelli a seguito dell'apposizione di vincolo di destinazione a verde inedificabile sull'area di proprietà del Fatebenefratelli in Via dei Pilastroni;
4. Reperimento degli standard richiesti dalla normativa in aree esterne al comparto individuate come segue:
 - a. Area AR 5 "Area di rinaturalizzazione" inserita in "Ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale" posta tra la Tangenziale sud e l'Autostrada Milano-Venezia;
 - b. Area in Via Pilastroni di proprietà Fatebenefratelli da destinare a parcheggio pubblico in cessione;
5. Monetizzazione degli standard ulteriori da reperire in misura adeguata alla sostenibilità economica dell'intervento;
6. Corresponsione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione) ridotto dell'80% secondo quanto previsto dalla legge Regione Lombardia 18/2019;

Altro elemento qualificante la proposta risiede nel fatto che una parte consistente dei proventi derivanti dall'operazione saranno riutilizzati dall'Ordine Ospedaliero San Giovanni di Dio presso l'IRCSS di Via Pilastroni per la realizzazione, mediante ristrutturazione di una parte degli edifici esistenti o demolizione e ricostruzione di una parte di essi di scarso valore, di laboratori di ricerca e spazi annessi finalizzati a raggiungere i requisiti previsti per l'Istituto che oggi rappresenta un'eccellenza nella nostra città. A conferma di tale iniziativa si allega la lettera di impegno da parte dell'Ordine San Giovanni di Dio (Allegato 1).

Un altro aspetto che la scheda del Documento di Piano del PGT segnala nelle prescrizioni per la progettazione è la necessità di sottoporre il bene, in quanto vincolato, ad autorizzazione della Soprintendenza. Tale incombenza è già stata esperita con l'invio della precedente proposta progettuale alla Soprintendenza che ha risposto con il parere non positivo di cui sopra per il quale si è resa necessaria la presenta proposta rivista e corretta secondo le indicazioni fornite nel parere.

Vi è da sottolineare comunque che gli immobili non presentano elementi vincolati come risulta dall'esito negativo della verifica di interesse culturale recentemente approvata con decreto in data 21 agosto 2019 dalla Soprintendenza Regionale qui allegato che dichiara il *"..... compendio immobiliare in oggetto non presenta interesse culturale ai sensi degli articoli 10, 12 e 13 del Codice dei Beni Culturali e, come tale, è escluso dalle disposizioni di cui alla Parte Seconda dello stesso"* (Allegato 3).

Le impostazioni sopra elencate consentono all'operazione di raggiungere la sostenibilità economica necessaria ad attivare gli ingenti investimenti previsti come si evince dalla scheda allegata nella quale si riporta il piano finanziario richiesto dalla procedura di Piano Attuativo in variante o Programma Integrato d'Intervento.

Al fine di illustrare compiutamente i singoli punti suesposti si descrivono più precisamente di seguito i relativi contenuti:

1. Revisione del limite del comparto: la scheda AT-C7 comprende all'interno dell'area di trasformazione, e quindi considerata come slp effettivamente utilizzabile, sia la Chiesa di S.Orsola, attualmente destinata ad uso liturgico che l'edificio annesso in passato utilizzato dalla proprietà come luogo di accoglienza ed oggi destinato a "Noviziato Europeo per l'Ordine Fatebenefratelli". E' evidente che questi edifici non possono concorrere alla realizzazione dell'intervento in quanto resteranno di proprietà del Fatebenefratelli per fini puramente ecclesiastici e quindi risulta legittima la richiesta di escludere tali immobili dall'Area di Trasformazione;

2. Trasferimento diritti edificatori dall'area di rinaturalizzazione AR 5: la necessità di incrementare la slp approvata prevista dalla scheda AT-C7 del PGT come detto deriva dalla constatazione che la quantità prevista, notevolmente inferiore alla slp attualmente esistente, oltre a diminuire l'effettivo valore del compendio immobiliare attuale non consente di insediare le funzioni previste dal progetto che necessitano di dimensioni superiori di slp. Per poter raggiungere le quantità necessarie si fa riferimento alla possibilità, prevista dal PGT, di trasferire slp da aree già idonee a tale operazione: tra queste l'area in questione AR 5 è normata dall'art. 88 delle NTA come *"... Aree particolari all'interno dell'Ambito non urbanizzato che presentano un rilevante stato di degrado ... (omissis).... per esse il Piano persegue l'obiettivo di una loro rinaturalizzazione coerente con le destinazioni d'uso previste ...(omissis)...* A tal fine, sulla scorta di un progetto di rinaturalizzazione *...(omissis) ... a tale area viene assegnata una capacità edificatoria ..."*. L'area posta tra tangenziale e autostrada riveste particolare importanza ai fini della mitigazione dal traffico veicolare molto sostenuto su dette arterie di scorrimento veloce. Poiché l'interesse principale da parte del Comune risiede nel trasferimento di tutta l'area di mitigazione sopradescritta pari a mq 61.120 i diritti edificatori trasferibili, in accordo con la Fondazione Comunità Bresciana titolare del compendio, sono stati quantificati in mq 2.517: il trasferimento comunque garantirà la cessione completa al Comune dei 61.120 mq dell'area come previsto all'articolo 45 delle NTA del PGT (Allegato 2);

3. Slp concessa in variante all'area AT-C.7 Ex Fatebenefratelli a seguito dell'apposizione di vincolo di destinazione a verde inedificabile sull'area di proprietà del Fatebenefratelli in Via dei Pilastri

Il comparto prevede un indice di edificabilità pari a 0,6 che applicato alla superficie complessiva dell'area di pertinenza del Fatebenefratelli di Via Pilastroni pari a mq 122.714, prevede una slp massima ammissibile pari a mq 73.628. La slp esistente è pari a mq 36.450, resta un incremento di slp ammissibile pari a mq 37.178. La proprietà Fatebenefratelli ha ritenuto di poter rendere inedificabile mq 10.690,00 di area a cui verrà apposto il vincolo di destinazione a verde inedificabile come individuato sulla tavola 18 Rev. 03;

4. Reperimento degli standard richiesti dalla normativa: la dotazione di standard è stata calcolata valutando tutte le funzioni inserite nel progetto con i parametri previsti dall'articolo 61 delle NTA del PGT per residenza e attività direzionali nonostante le attività insediate (terziario e Senior Living) rivestano, come visto nelle descrizioni sopra descritte, un carattere di servizio seppur privato in quanto aperte al pubblico e non immesse nella normale compravendita del mercato immobiliare bresciano. Come previsto allo stesso articolo 61 è possibile "... convenire la cessione al Comune di aree destinate dal Piano dei Servizi a servizi pubblici o la realizzazione di opere previste nel PS anche ulteriori rispetto a quelle di stretta afferenza dell'intervento ...". La ridotta dimensione del lotto non consente di reperire gli standard all'interno dell'area di trasformazione AT-C7. Di conseguenza si propone il reperimento degli standard mancanti dalla zona di rinaturalizzazione AR 5 sopra citata che consente il recupero di mq 5.680 pari al 100% della slp prevista dal PGT per questa area. Per quanto riguarda l'ulteriore reperimento di aree a standard si propone di destinare a parcheggio e zone verdi un'ampia zona situata in Via Pilastroni sempre di proprietà del Fatebenefratelli, in prossimità di importanti attività già presenti in zona come sopra riportato (palestra, scuole, centri medici, residenze, etc.) che oggi soffrono una carenza di parcheggi data la forte concentrazione in aree densamente edificate. Si tratta di una superficie di circa mq 3.030 da destinare a parcheggio pubblico;

5. Monetizzazione standard rimanenti: poiché il reperimento degli standard sopra descritti al punto 4) non permette di soddisfare completamente la dotazione richiesta una quota dovrà essere monetizzata secondo parametri economici che comunque permettano di rendere sostenibile il progetto nel suo complesso;

6. Calcolo del contributo di costruzione ridotto dell'80% : come previsto dalla legge Regionale 12 modificata dalla L.R: 18/2019 e dai criteri di applicazione della LR n. 18/2019 approvati dal Comune di Brescia, il contributo di costruzione di cui al comma 1 (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione) è ridotto dell'80%. Il progetto di cui trattasi rientra nei casi previsti da questa norma perché, come detto, la sua classificazione nel Documento di Piano del PGT è definita come "Ambito della rigenerazione urbana" (cfr. Documento di Piano – Sommario) e in virtù del fatto che un intervento così esteso e così complesso con ingenti opere di ricostruzione urbana è annoverabile tra gli interventi appunto di "ristrutturazione urbanistica" come meglio precisati all'articolo 3 comma f) del D.P.R. 380/2001 che recita "gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale";

A seguire si riportano i dati urbanistici relativi alle quantità previste nel progetto (vedi tavola 18):

SLP DI PROGETTO ATTRIBUITA ALL'UNITÀ D'INTERVENTO

Slp di base edifici esistenti da conservare e/o riconvertire	mq	5.425,26
Slp di base riferita al lotto con indice 0,3 (7.226x0.3)	mq	2.167,80
Slp da diritti edificatori area rinaturalizzazione AR 5	mq	2.517,00
Slp concessa in variante all'AT-C.7 Ex Fatebenefratelli a seguito dell'apposizione di area con vincolo a verde inedificabile nell'area dei Pilastroni	<u>mq</u>	<u>6.284,00</u>
Totale Slp di progetto	mq.	10.110,00

SLP DI PROGETTO DISTINTA PER FUNZIONE

Slp Uffici Edificio storico via V. Emanuele	mq	515,21
Slp Residenza Edificio storico via V. Emanuele	mq	1.924,79
Slp Senior Living	mq	9.000,00
Slp Residenza Libera via V. Emanuele	mq	3.107,00
Slp Residenza Libera via C.da Cavalletto	mq	1.357,00
Slp Commerciale via C.da Cavalletto	<u>mq</u>	<u>490,00</u>
Totale Slp di progetto	mq	16.394,00

STANDARD RICHIESTI

Slp Direzionale/terziario Ed. storico (mq 515 x 100% standard)	mq	515,00
Slp Senior Living (mq 9.000,00 x 80% standard)	mq	7.200,00
Slp Residenza Libera (mq 6.389,00 x 80% standard)	mq	5.111,00
Slp Commerciale di vicinato (mq 490,00 x 80% standard)	<u>mq</u>	<u>392,00</u>
Totale standard da reperire	mq	13.218,00

STANDARD REPERITI

Standard da area AR 5	mq	5.680,00
Standard da area Pilastroni	<u>mq</u>	<u>3.030,00</u>
Standard totale reperiti	mq	8.710,00

STANDARD DA MONETIZZARE

Standard da reperire	mq	13.218,00
Standard reperiti	mq	<u>8.710,00</u>
Standard da monetizzare	mq	4.508,00

PARCHEGGI PERTINENZIALI ESISTENTI

Primo piano interrato	mq	933.56
-----------------------	----	--------

PARCHEGGI PERTINENZIALI IN PROGETTO

Direzionale-terziario-commerciale in edificio ristrutturato	mq	988,00
Senior Living	mq	2.787,00
Residenza Libera	mq	<u>2.884,00</u>
Parcheggio totale in progetto	mq	6.659,00

ANALISI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO

Localizzazione

L'area oggetto della presente richiesta di Piano Attuativo è costituita da un lotto pianeggiante situata nel limite sud-ovest del centro storico del Comune di Brescia, circondata dalle pubbliche Vie Vittorio Emanuele II, Contrada del Cavalletto e Via Moretto. Il lotto nel corso degli anni ha subito una trasformazione continua dovuta alla necessità di ampliare le funzioni dell'ospedale e attualmente risulta essere fortemente urbanizzato.



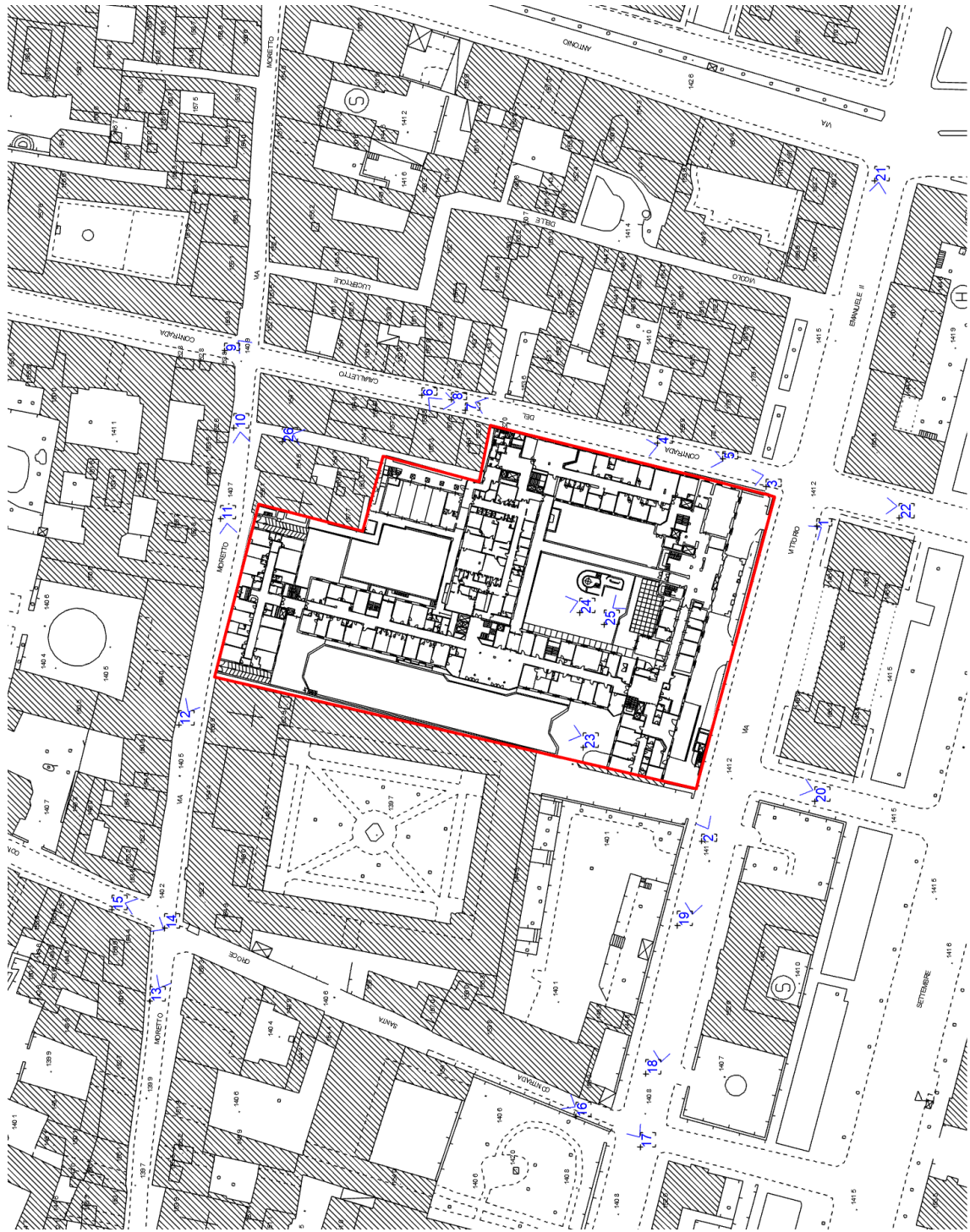
Ortofoto

La proprietà confina a nord, sud ed est con le pubbliche vie, mentre ad ovest confina con la Chiesa e il monastero di S. Croce.

Elementi morfologici strutturali

L'area oggetto d'intervento è collocata al margine sud-ovest del centro storico in una zona residenziale caratterizzata da edifici tradizionali, a più piani, con coperture a falda in coppi o tegole e aperture semplici in facciata.

Dall'analisi del contesto l'immagine finale dell'area è caratterizzata da una forte omogeneità del linguaggio architettonico, dei caratteri tipologico-formale, del lessico architettonico, della scelta dei colori e dei materiali, delle finiture ed elementi esterni tradizionali, con alcuni episodi, soprattutto in corrispondenza di Via Vittorio Emanuele II e all'interno dello stesso lotto di proprietà di edifici disomogenei, come meglio evidenziato nelle fotografie riportate di seguito





Vista aerea da Via Vittorio Emanuele II



Vista aerea da Contrada Cavalletto angolo Via Moretto



Foto 1 – Edificio storico Via Vittorio Emanuele II



Foto 2 – Via Vittorio Emanuele II



Foto 3 – Contrada del Cavalletto



Foto 4 – Contrada del Cavalletto



Foto 5 – Contrada del Cavalletto



Foto 6 – Contrada del Cavalletto



Foto 7 – Contrada del cavalletto



Foto 8 – Contrada del cavalletto



Foto 9 – Contrada del cavalletto angolo Via Moretto

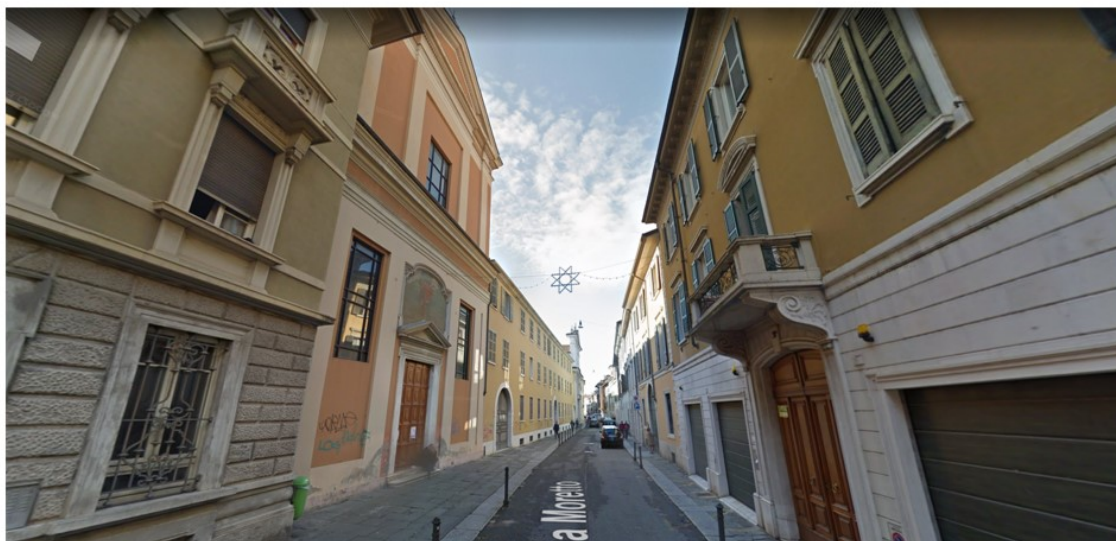


Foto 10 – Via Moretto

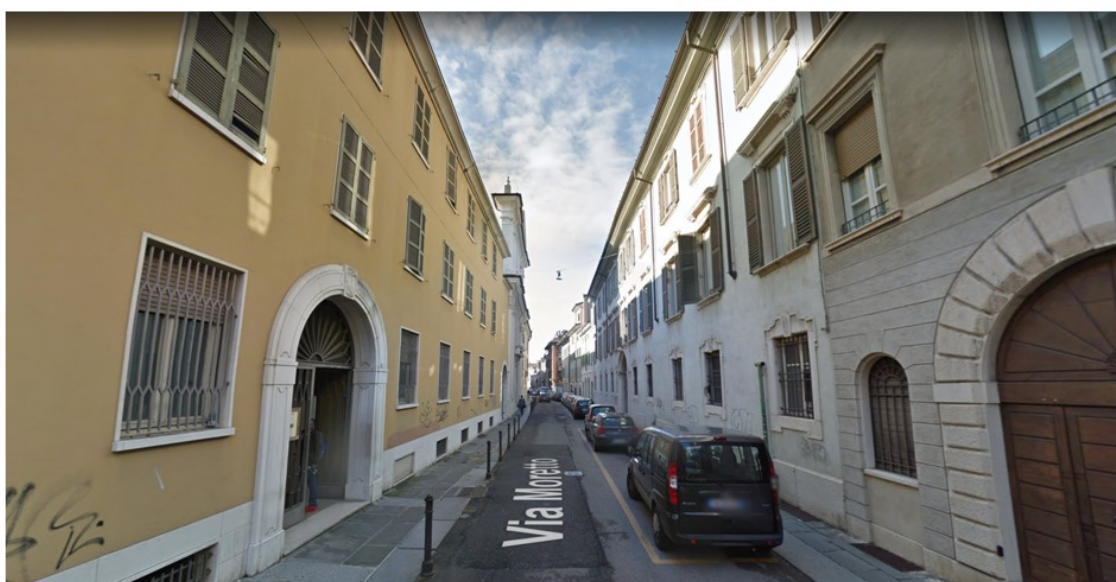


Foto 11 – Via Moretto



Foto 12 – Via Moretto



Foto 13 – Via Moretto angolo Contrada S. Croce



Foto 14 – Contrada S. Croce



Foto 15 – Contrada S. Croce



Foto 16 – Contrada s. Croce



Foto 17 – Contrada S. Croce angolo Via Vittorio Emanuele II



Foto 18 – Via Vittorio Emanuele II



Foto 19 – Via Vittorio Emanuele II



Foto 20 – Via Vittorio Emanuele II



Foto 21 – Via Vittorio Emanuele II



Foto 22 – Via Romanino Gerolamo



Foto 23 – Prospetto interno



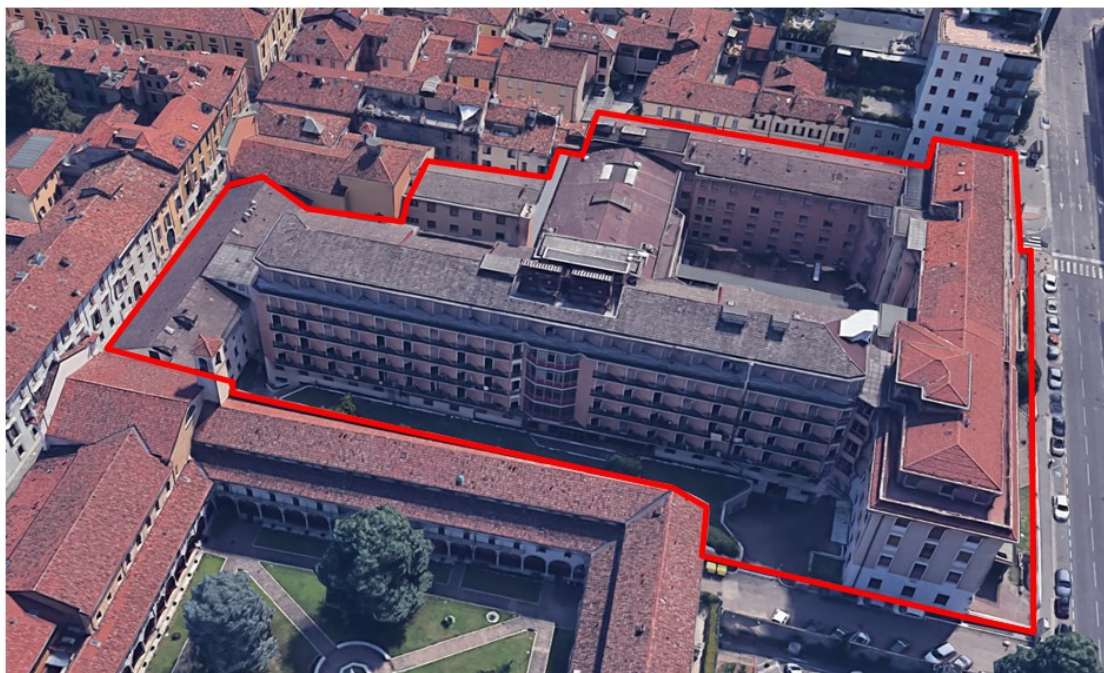
Foto 24 – Prospetti interni



Foto 25 – Prospetti interni



Foto 26 - Vicolo



Vista aerea



Vista aerea



Vista aerea

Il complesso del Fatebenefratelli è stato edificato sul sedime di un antico convento ed è articolato in diversi corpi di fabbrica realizzati in epoche diverse e in una chiesa seicentesca intitolata a Sant'Orsola che non rientra nella nuova perimetrazione di piano proposta.

Dai primi del '900 fino al 1965 la struttura ospedaliera ha subito vari ampliamenti e ristrutturazioni che hanno portato alla sopraelevazione degli edifici esistenti e al prolungamento dell'edificio interno al lotto. Nel 1965 lungo Via Moretto il progetto prevede la demolizione dei vecchi edifici e dell'ex palazzo Ducco con la sostituzione di un unico corpo compreso tra le due chiese. Tutte queste modifiche, effettuate tra il 1965 e il 1970 (si rimanda alla relazione storica), hanno portato all'attuale configurazione planimetrica ed altimetrica dei corpi di fabbrica della clinica che risultano non avere rilevanza dal punto di vista architettonico, caratterizzati da una forte disomogeneità del linguaggio, dovuto a differenze di carattere tipologico-formale, nonché del lessico architettonico.

Elementi vedutistici

Il lotto non interferisce con punti di vista panoramici, con percorsi di fruizione paesistico-ambientale, con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale e con percorsi ad elevata percorrenza.

Elementi simbolici

Gli elementi simbolici sono rappresentati dalle due chiese poste lungo Via Moretto e dal chiostro di S. Croce.

RELAZIONE STORICA

EX-CONVENTO DI SANT'ORSOLA – POLO OSPEDALIERO FATEBENEFRAPELLI

NOTE CIRCA L'EVOLUZIONE STORICA DELL'EDIFICATO

Secoli XIV/XIX

Le prime indicazioni riguardo l'isolato su cui sorge il complesso dell'Ospedale Sant'Orsola, come riportato da Mapelli C. in "*Il convento- ospedale di Sant'Orsola in Brescia*", risalgono al **secolo XIV** e descrivono un fondo occupato principalmente da un orto la cui estensione copre tutto il fronte ora prospiciente via Moretto ed il vicolo parallelo all'attuale Contrada del Cavalletto, vicolo che, nelle carte storiche, porta il nome di Vicolo Sant'Orsola.

Sempre sul fronte settentrionale, ma in posizione più interna, le fonti consultate da Mapelli descrivono la presenza di una casa appartenente ai Signori Mantova o Ippoliti da Mantova che viene poi venduta alla nobile famiglia Solaro d'Asti nel corso dell'anno **1517**.

Sul fronte meridionale dell'isolato sono indicate delle abitazioni e, quindi, il *terraggio* delle mura.

Sul fronte est, come accennato, il fondo è definito dal vicolo Sant'Orsola, mentre sul lato ovest le fonti indicano il confine con la Casa della famiglia Gidestini che nel corso del secolo XV viene venduta alla nobile famiglia Rodendo che ne manterrà la proprietà fino alla metà del secolo XIX, pur procedendo a diverse suddivisioni del fabbricato a causa delle successioni familiari.

Durante la propria vita, (1496/1573), **Nicolò Solaro D'Asti, membro della famiglia che nel 1517 acquista la casa ed il fondo su cui sorgerà il Convento di Sant'Orsola, lascia la casa e l'ortaglia alle Dimesse Orsoline¹**.

La Compagnia di Sant'Orsola, ricevuto in donazione il fondo, fa quindi costruire, fra il **1627** ed il 1628 la **Chiesa di Sant'Orsola**, che viene consacrata dal Vescovo l'anno successivo.

Secolo XIX

L'Ottocento si apre all'insegna delle difficoltà per il Convento che, a partire dal 1810, anno in cui **Napoleone sopprime gli ordini religiosi²**, passa attraverso diverse proprietà.

Il 4 giugno 1812 il Convento delle ex- Dimesse di Sant'Orsola viene acquistato in comproprietà dai signori G. Simoni e G. Mazza che, il 14 giugno 1816, diviene proprietario unico.

La planimetria del Catasto Napoleonico, levata l'anno 1816, evidenzia la presenza della Chiesa dedicata a Sant'Orsola la cui facciata si sviluppa lungo l'attuale via Moretto e dell'edificato che si sviluppa lungo tutto il perimetro dell'isolato compreso fra Contrada delle Mazze ad est, il terraglio delle mura a sud, Contrada Trasadata ad ovest e Contrada di Santa Croce a nord. La cortina edilizia, piuttosto compatta lungo il perimetro, lascia numerosi spazi aperti nel centro dell'isolato, ove è ben visibile un grande orto in posizione centrale, certamente parte di quell'"ortaglia" appartenente alla famiglia Solaro D'Asti sulla quale erano state costruite la chiesa ed il Convento di Sant'Orsola.

La cortina edilizia che compone l'isolato di Sant'Orsola nell'epoca napoleonica, così come in quelle successive, presenta caratteri edilizi differenziati: comprende, infatti, edifici a corte di medie dimensioni, come quelli rappresentati negli spigoli nord- ovest e

sud- est, accanto a case a schiera come quelle edificate lungo il lato meridionale. La rappresentazione planimetrica offerta dalla mappa napoleonica, ad uno sguardo ampio permette di apprezzare alcuni elementi salienti che sono la presenza di numerose chiese, praticamente una per ogni isolato, (nell'estratto di mappa sopra riprodotto sono visibili, da est ad ovest: la Chiesa, la Chiesa della Madonna della Visitazione e la Chiesa di Sant'Orsola) e la localizzazione dell'isolato lungo quello che all'epoca costituiva il margine meridionale della città, delimitata dalla fascia inediticata che precede il terrapieno e le mura oltre le quali scorre il Torrente Garza.



Figura 1: MAPPA DEL CATASTO
NAPOLEONICO
(Archivio di Stato di BS, n° 73, Sezione
San Nazaro)
PLANIMETRIA GENERALE

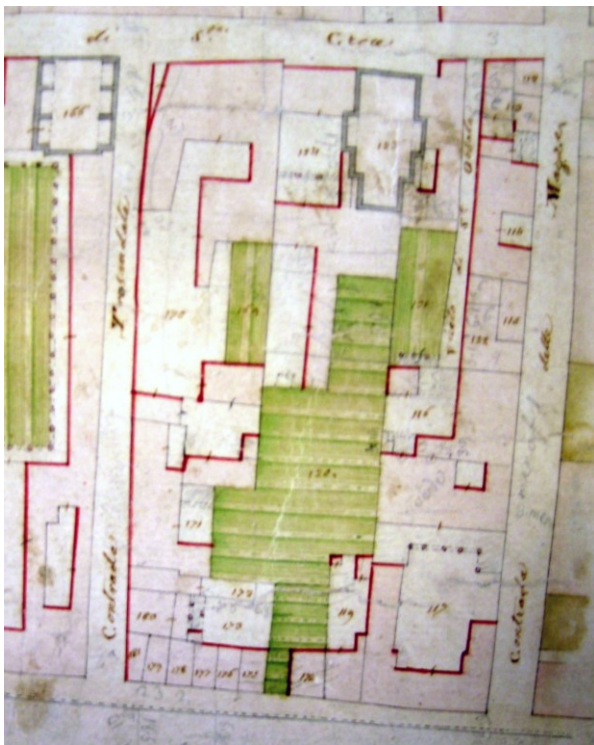


Figura 2: MAPPA DEL CATASTO
NAPOLEONICO
(Archivio di Stato di Brescia, n° 73,
Sezione San Nazaro)

Tornando alle vicissitudini del complesso edilizio di Sant'Orsola, in base alle notizie storiche riportate da Celestino Mapelli³, il 26 settembre 1821 **il Convento** è acquistato da don Angelo Veronesi e, **nel 1829, è trasformato in un Collegio**.

Il collegio viene successivamente trasferito altrove e **nel 1838/40**, a seguito dell'acquisto

da parte del signor G. B. Mazza, fornaio, **la struttura viene riconvertita in panetteria e magazzino.**

Nel **1840** la proprietà viene acquistata dal signor Pietro Riva, il quale **trasforma l'ex-convento in un Istituto d'accoglienza per sacerdoti infermi o indigenti.**

E' a partire da questa fase, quindi, che la struttura dell'ex- convento inizia ad essere utilizzata quale luogo di ospizio in nome di quella caritatevole accoglienza cristiana e di quella prodigalità intesa ad offrire aiuto ai più bisognosi che caratterizzerà i numerosi pii istituti bresciani e che troverà compiutezza nell'affidamento della struttura alle cure dei Padri Fatebenefratelli.

Nel 1842 le fonti⁴ descrivono l'Istituto in funzione sotto l'amministrazione dello stesso Riva, con la direzione del canonico D. Noy e gestito da una prima comunità religiosa coadiuvata da infermieri volontari, da cui gli deriva il nome **Istituto degli Infermieri.**

Una seconda restituzione planimetrica utile alla ricostruzione dell'evoluzione storica dell'isolato di Sant'Orsola è costituita dalla cartografia del **Catasto del Regno Lombardo- Veneto**, datata 1852, ed evidentemente restituita sulla base dei disegni già redatti in epoca napoleonica, anche se con minore dovizia di particolari per quanto riguarda la caratterizzazione delle zone esterne coperte quali logge e porticati che appaiono molto ben riconoscibili nella cartografia del 1816 e non leggibili, invece, in quella di metà ottocento.

L'analisi della cartografia e soprattutto la lettura dei sommari che contengono i nomi dei proprietari e le destinazioni d'uso di ciascun mappale evidenzia che, a fronte di interventi che tutto sommato non modificano in maniera profonda la struttura dell'isolato, si ha un cambiamento fondamentale nella destinazione d'uso della **chiesa** che, censita al numero 2961, risulta **ora classificata come "fabbricato altre volte chiesa"** ad indicare una destinazione passibile di differenti usi. Inoltre, l'informazione contenuta nei registri catastali riguardo alla casa adiacente la chiesa sul lato ovest, (mappale 2962), che indica la parziale estensione di questa anche sopra il 2961 lascia chiaramente intendere che, fra il 1816 ed il 1852, si è proceduto ad una suddivisione in piani del volume della Chiesa, come spesso avvenne a seguito della soppressione degli ordini religiosi e della conseguente sconsacrazione o riutilizzo, non come luogo di culto, di alcune chiese.

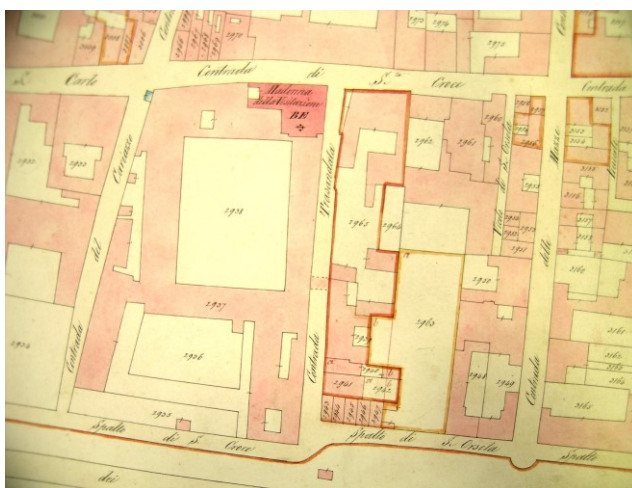


Figura 3:
CATASTO LOMBARDO- VENETO, 1852,
Archivio di Stato di Brescia, n 2282, fg.
8.

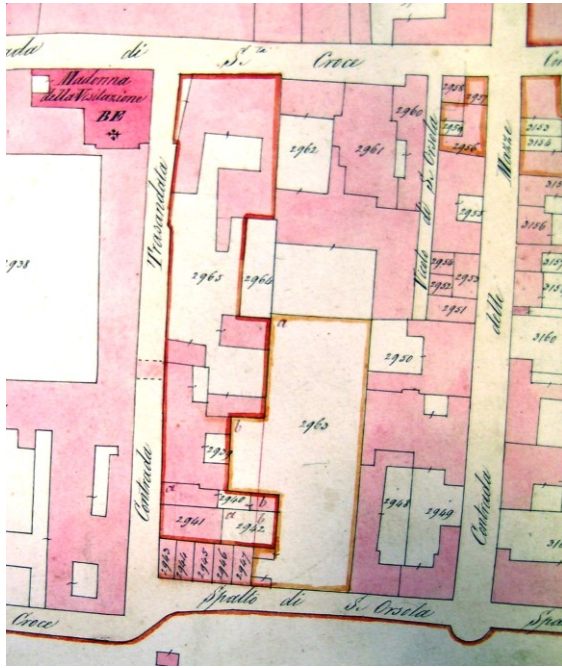


Figura 4: MAPPA CATASTALE DEL REGNO LOMBARDO-VENETO: DETTAGLIO DELL'ISOLATO DEL CONVENT OSPIZIO DI SANT'ORSOLA

In generale, comunque, l'analisi della cartografia del Catasto Lombardo- Veneto nella sua prima redazione datata del 1852, mostra alcune variazioni planimetriche non eccessivamente significative, ma che riflettono, in parte, l'avvicendamento, nel corso di quasi un quarantennio, di diverse proprietà e, soprattutto, l'adattamento del complesso dell'ex-convento di Sant'Orsola a molti differenti usi.

Rimane pressoché inalterata l'edificazione lungo il perimetro dell'isolato se si eccettua la demolizione di due edifici residenziali completi di bottega al piano terreno precedentemente appartenuti al *Collegio detto delle mogli*⁵ e disposte lungo il lato meridionale a determinare un ampliamento del fronte dell'orto.

Al centro dell'isolato, invece, si notano la demolizione dello stretto corpo di fabbrica con andamento nord- sud, che delimitava l'orto, e l'ampliamento dell'edificio che si sviluppa in contiguità con l'abside della chiesa e che, per la sua posizione, si potrebbe ipotizzare essere la Casa della famiglia Solaro D'Asti. La demolizione del porticato antistante l'edificio in esame potrebbe, d'altra parte, anche far pensare ad una demolizione seguita costruzione in loco di un nuovo edificio; tuttavia, dati i numerosi passaggi di proprietà ed i repentini cambiamenti di destinazione d'uso è più probabile pensare ad un rimaneggiamento della struttura già presente nella mappa napoleonica. L'ampliamento del corpo di fabbrica attiguo al lato absidale della chiesa determina il completamento del fronte lungo il vicolo di Sant'Anna.

Interessante è anche la comparsa di un passaggio al piano superiore che, attraversando Contrada Trasandata, mette in collegamento l'edificato residenziale, (tale risulta dai registri catastali), con il Convento della Visitazione.

E' interessante notare, con la lettura dei registri catastali, come tutte le proprietà che nel Catasto Napoleonico risultavano intestate al Collegio appartengano ora al sig. Pietro Riva, quello stesso ricordato ed elogiato da Mapelli⁶ quale iniziatore dell'attività ospedaliera nei locali che erano stati del Collegio.

Le vicende che devono caratterizzare l'evoluzione del complesso edilizio sono ben lungi dal terminare quando, **nel 1859**, nel pieno della **seconda guerra d'indipendenza italiana**, l'Ospizio è utilizzato come **Ospedale militare** ed essendo stata trasformata in

caserma la Chiesa di San Domenico il proprietario dell'Ospizio, Pietro Riva, acconsente ad usare la cappella per l'istruzione cristiana delle donne e delle fanciulle.

Alla metà del XIX secolo, quindi, il complesso edilizio del convento di Sant'Orsola, dopo che la primigenia destinazione d'uso è venuta meno per la soppressione degli ordini religiosi da parte di Napoleone, è già stato utilizzato come collegio, poi come forno con annessi magazzini, quindi come Istituto di accoglienza e, dunque, come ospedale militare, mentre **nel 1866 la Chiesa è occupata dai Garibaldini** che la trasformano in deposito.

Durante il Regno Lombardo - Veneto viene redatta un'ulteriore cartografia di aggiornamento che mette in evidenza, sull'isolato del Sant'Orsola, la demolizione di alcuni edifici residenziali che sorgevano lungo la Contrada Trasandata e la trasformazione di questa da strada a sedime urbano indicato con il numero 4040.

Fra il 1852 ed il 1873, dunque, si attua la trasformazione dei due isolati, (di Sant'Orsola e della Visitazione), in uno unico, così come ancora oggi si legge. Ciò, da una parte, introduce l'"anomalia" di un isolato caratterizzato dalla presenza di ben due chiese ma, d'altra parte, porta l'isolato così unito ad avere dimensioni simili a quelli circostanti.



Figura 5: In evidenza il susseguirsi delle Chiese lungo l'attuale Via Moretto e gli isolati circostanti

Nel 1877, infatti, è acquistata la casa confinante con l'ortaglia dell'Ospizio che era stata di proprietà del Conte Calini; due anni dopo la casa del medesimo proprietario attigua all'Ospizio in via Mazze e la casa in fondo all'ortaglia, (comperata da un certo Bignami), che viene congiunta con gli altri edifici mediante un portico con colonne di marmo che si può individuare nel sottile corpo di fabbrica che compare per la prima volta nella mappa del 1898 con sviluppo nord-sud, al centro dell'isolato, lungo l'antico orto grande. Sempre del 1879 è l'acquisto di un'altra casa in Via delle Mazze che va ad aggiungersi al complesso ospedaliero mentre si procede ai lavori di soprizzo in corrispondenza della cucina e del refettorio.

Gli anni che seguono vedono, da una parte, lasciti e donazioni e dall'altra il susseguirsi di una serie di contestazioni mosse dai vicini ed in particolare dal sig. Viani, che denunciano innanzitutto che nell'ospedale vengano prestate cure da personale non laureato, quindi, la non regolarità delle infermerie realizzate lungo il vicolo di Sant'Orsola; tutte le opposizioni si risolvono, comunque, a favore dell'Ospedale grazie anche all'intervento del Sindaco e dello statista e giurista Zanardelli.

il susseguirsi delle chiese lungo l'attuale via Moretto e gli isolati circostanti

Nel **1871**, dopo numerosi tentativi di trasformare l'ex-convento in una struttura assistenziale si raggiunge l'accordo definitivo e il signor Riva, completate le opere di restauro, lascia la i locali detti di Sant'Orsola alla Comunità religiosa ed **i padri Fatebenefratelli danno origine alla loro Opera** e, contemporaneamente, viene riaperta la Chiesa.

L'anno seguente, il 1872, viene formalizzata la cessione delle proprietà del Riva ai padri; l'organizzazione della regola impone la separazione, inoltre, impone la realizzazione di opere

murarie volte ad attuare la separazione della zona dell'ospizio da quella destinata alla clausura dei frati che si preoccupano anche di destinare un locale a cappella provvisoria, in attesa dello sgombero della chiesa di Sant'Orsola dai depositi garibaldini. Sempre nel 1872 si amplia l'Ospedale cui viene annesso un appartamento attiguo che Riva aveva già promesso come lascito all'ospedale; nel 1874 parte dell'Ospizio viene adattato a Noviziato e nei due anni successivi, (1875 – 1876), per far fronte alle esigenze dell'accresciuta comunità religiosa, si adatta un ambiente confinante con il Monastero delle Salesiane che viene poi adattato con la costruzione di cellette e sale di convegno. Si può ipotizzare che questa porzione adattata ad accogliere le nuove celle dei Padri sia quell'ampliamento che mette in connessione il vecchio edificio con il convento della Visitazione andando ad occupare il sedime che era risultato dalla soppressione della Contrada Trasandata.

Alla morte del fondatore dell'Ospedale di Sant'Orsola, Pietro Riva, nel 1881, tutte le sostanze che gli erano appartenute passano all'Opera Pia che continuerà ad essere gestita dai Fatebenefratelli.

Fra il 1873 ed il 1876 viene **rinnovata e riaperta al culto la Chiesa di Sant'Orsola**.

In seguito, i lasciti e le donazioni si susseguono abbastanza numerosi, dando al possibilità ai Padri di mantenere, ingrandire e migliorare le strutture dell'Ospedale con una certa continuità. Già probabilmente nel 1876 vengono sistemati gli impianti idraulici ed i servizi igienici, si ampliano alcuni locali ed è costruito un ballatoio ricoperto poi da una tettoia. Nel 1877 una parte del caseggiato dell'Ospedale precedentemente affittata ad un commerciante viene recuperata ed attuando la prima consistente trasformazione vi si installano, fra le altre attività, la cucina ed il refettorio dei religiosi; contemporaneamente, prende il via una serie di acquisizioni rese possibili, ancora una volta, da lasciti e donazioni.

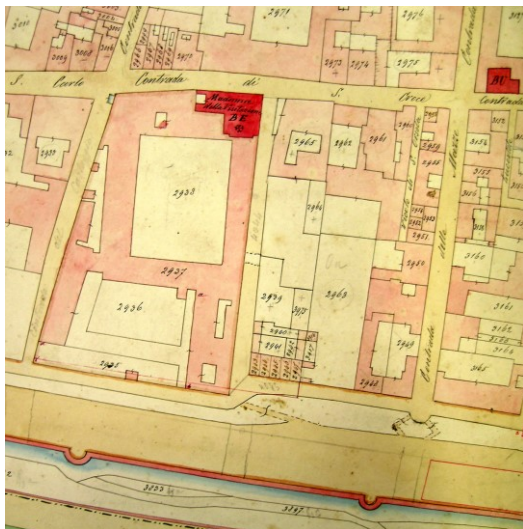


Figura 6: MAPPA DEL CATASTO DEL REGNO LOMBARDO VENETO levata l'anno 1873. (Archivio di Stato di Brescia, n° 2282 bis, foglio 8).

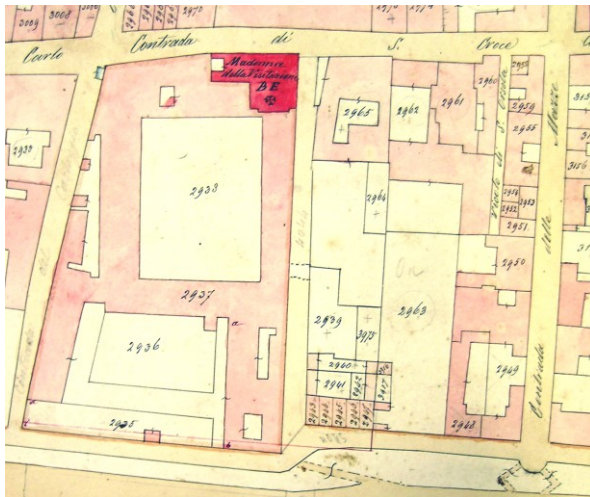


Figura 7: dettaglio isolato di s.Orsola dalla mappa del 1873 (Archivio di Stato di Brescia, n° 2282 bis, foglio 8).

Le trasformazioni che si susseguono negli ultimi decenni del secolo XIX sono ravvisabili nella mappa catastale che viene redatta nel corso del **1898**, a seguito dell'unificazione italiana e che, per questo, prende il nome di **Catasto del Regno d'Italia**.



Figura 7: CATASTO DEL REGNO D'ITALIA, 1898. Archivio di Stato di Brescia, n°2283, foglio 8.



Figura 8: dettaglio del CATASTO ITALIANO. Si evidenzia il ripristino della Chiesa quale luogo di culto.

L'analisi della mappa catastale del 1898 mette in evidenza alcune interessanti trasformazioni, alcune delle quali già accennate nella mappa precedente.

I cambiamenti macroscopici riguardano la cucitura dell'isolato di Sant'Orsola con quello del Convento della Visitazione che viene ora concretamente attuata mediante l'ampliamento del corpo di fabbrica lungo via Moretto, (già Contrada di Santa Croce), e la demolizione degli edifici residenziali lungo il lato meridionale dell'isolato, sostituiti da un nuovo edificio.

A sud si notano l'apertura della nuova via Re Galantuomo, lungo il tracciato delle vecchie mura, e l'ampliamento della città con un fronte edificato discontinuo che si attesta fra la nuova strada ed il torrente Garza.

Le trasformazioni edilizie che avvengono sul comparto in esame all'indomani dell'unificazione d'Italia appaiono, quindi, assai più significative di quelle intervenute nei secoli precedenti poiché tutto il fronte meridionale viene completamente sostituito da un nuovo edificio che completa l'edificazione a margine lasciando completamente libero lo spazio interno. Il tessuto edilizio minuto del vecchio isolato viene sostituito da edifici di maggiori dimensioni le cui pertinenze di orti e giardini occupano spazi molto ampi che costituisce una variazione rispetto alla densità edilizia degli isolati vicini.

Interessante è anche l'edificazione di un corpo di collegamento che va ad unire il nuovo edificio a sud, (classificato con numero di mappa 2963), con il corpo che già si sviluppava a ridosso della chiesa.

Le necessità di ampliamento e di adattamento alle mutate esigenze sanitarie diventano pressanti con l'inizio del '900; a tali esigenze si aggiungono le indicazioni del Piano Regolatore di Brescia che impone l'allineamento lungo l'attuale Corso Vittorio Emanuele II, attuabile anche con la realizzazione di una cancellata.

Nel **1912 si amplia e trasforma tutto il complesso del Convento- Ospedale** e seguono, nel 1914, nuovi adattamenti.

Tuttavia, lo scoppio della **prima guerra mondiale** provoca l'interruzione degli interventi di miglioria ed anzi la Casa di cura viene requisita dall'autorità militare e trasformata, come già nelle guerre d'indipendenza, in un **ospedale militare** servito dai religiosi a servizio dei soldati di truppa.

Terminata la prima guerra mondiale, dopo aver esplorato la possibilità di trasferire altrove la sede dell'Ospedale, prevale la decisione di mantenerlo nella storica sede e si procede, quindi, fra il 1925 ed il 1926, allo studio di un progetto che, risultando incompleto viene lasciato in sospenso fino al **1928**, anno in cui si ordina l'inizio dei lavori sotto la direzione del capomastro Luigi Bianche e dell'ing. Mario Piotti.

Data l'impossibilità di ampliare il complesso edilizio compreso fra le attuali via Vittorio Emanuele, Contrada del Cavalletto e via Moretto si procede con sopraelevazioni, con l'inserimento di nuovi sistemi di collegamento verticale e con la realizzazione di terrazze che garantiscono i bagni di sole che andavano imponendosi, in quel periodo, come momento fondamentale al completamento delle cure mediche.

Nel vecchio edificio viene insediato un nuovo reparto femminile volto a completare l'offerta sanitaria e, nel **1930**, si apre un **nuovo reparto maternità** del tutto autonomo di poco anticipato dalla **consacrazione della rinnovata Chiesa di Sant'Orsola**.

Fra il 1920 ed il 1930, quindi, l'Ospedale si trasforma in una moderna struttura sanitaria. Nuove vicissitudini vive l'Ospedale nel corso della **seconda guerra mondiale**, periodo in cui le attività sanitarie sono trasferite in altro luogo, mentre la sede cittadina viene adattata a **rifugio di politici e partigiani** oltre ad ospitare un rifugio in caso di bombardamenti aerei.

Per cercare di comprendere le trasformazioni intervenute sul complesso edilizio di Sant'Orsola nel corso della prima metà del '900 si può far riferimento alla mappa del **Catasto Cessato** che, costruita a partire dalla rappresentazione cartografica del 1898, di cui riporta la traccia degli edifici che vengono sostituiti, segna l'evoluzione del costruito e le trasformazioni fino al 1966, anno in cui viene redatta la mappa del Nuovo Catasto.

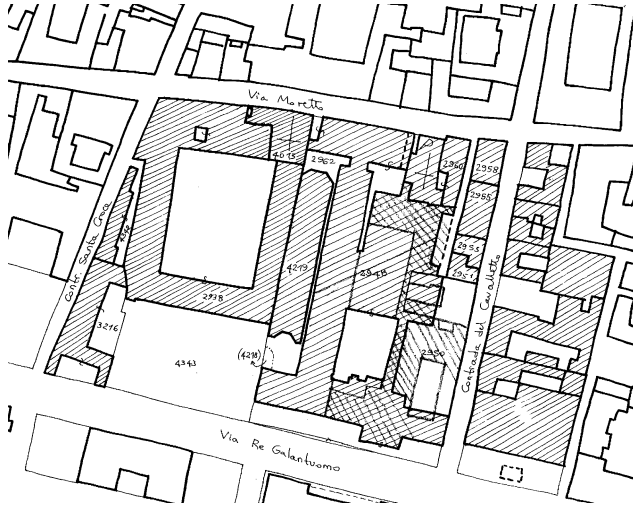


Figura 9: MAPPA DEL CESSATO CATASTO (prima metà del '900), foglio n° 8 Archivio dell' Agenzia del Territorio di Brescia.

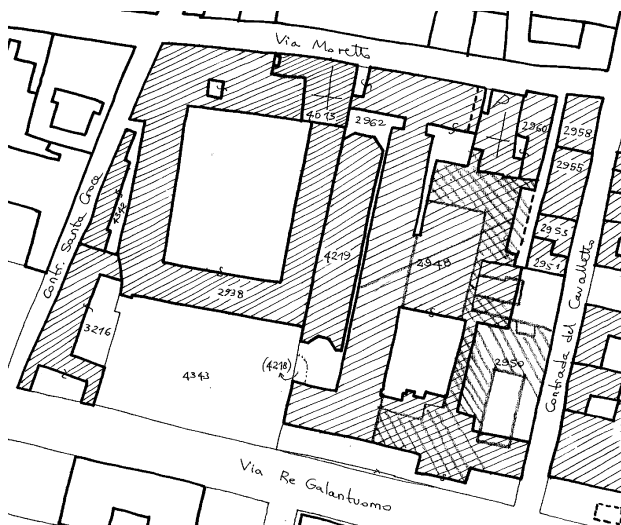


Figura 10: dettaglio del complesso di Sant'Orsola estratto dal Cessato Catasto. Il tratteggio incrociato individua la sovrapposizione del nuovo costruito con quello già presente nella carta del 1898. Il tratteggio da sinistra a destra gli edifici presenti nel 1898 che vengono demoliti.

L'analisi della cartografia del Cessato Catasto mette in evidenza quali grandi trasformazioni avvengono nel corso della prima metà del '900 e soprattutto nel secondo dopoguerra.

Il fronte meridionale, lungo via Re Galantuomo, e quello lungo Contrada del Cavalletto vengono completamente ridisegnati con l'inserimento di un edificio che da circa metà dell'isolato si estende fino all'inizio di Contrada del Cavalletto e si caratterizza per la presenza di un corpo aggettante in posizione centrale. Tale edificio, ancora attualmente visibile, rappresenterà un elemento da tutelare nel successivo progetto di ampliamento cui sarà sottoposto l'intero complesso

Nel secondo dopoguerra riprende l'attività ospedaliera nella sede cittadina per la quale si pongono ingenti necessità di **trasformazione ed ammodernamento**; a tale scopo viene redatto un iniziale **progetto** approvato nella sua forma di **planivolumetrico**

nel 1962 e così inserito nel Nuovo Piano Regolatore di Brescia approvato proprio in quello stesso anno.



Figura 11: MAPPA DEL CATASTO TERRENI (1966, foglio 137). Fonte: archivio dell'Agazia del Territorio di Brescia

Il progetto che ridisegna il complesso ospedaliero originale viene approvato nel 1965, non senza difficoltà a causa della posizione centrale del complesso situato all'interno dell'antica cerchia delle mura della "Serenissima" e per questo sottoposto a tutela.



Figura 12: DETTAGLIO dell'isolato di Sant'Orsola come rappresentato nella planimetria del 1966 e successive aggiunte (in rosso).

Un primo intervento approvato riguarda il sopralzo dell'edificio costruito nel primo '900 all'angolo fra Contrada del Cavalletto e via Vittorio Emanuele, (allora ancora via Re Galantuomo), che verrà di seguito indicato come "padiglione N" e nel prolungamento di questo edificio in un **nuovo corpo**, (di seguito "padiglione H"), che va a svilupparsi **lungo via Vittorio Emanuele**.

Nel 1968, poi, **viene approvato il progetto per l'intero complesso ospedaliero** che risulterà delimitato da via Vittorio Emanuele, contrada del Cavalletto, via Moretto e dal Convento della Visitazione.

La planimetria generale allegata al progetto del 1967 evidenzia la presenza del già citato edificio di inizio novecento, (indicato con la lettera N) ed il suo sopralzo, già approvato.

Lungo via Moretto il progetto prevede, e poi realizza, la **demolizione dei vecchi edifici** che costituivano la cortina edilizia stradale e la **loro sostituzione con un corpo di fabbrica unico**, (corpo B), compreso fra le due chiese, (di Sant'Orsola e della Visitazione), composto di piano seminterrato e di tre livelli fuori terra. Nel nuovo edificio sono compresi anche i passi carrabili che permettono l'accesso veicolare.

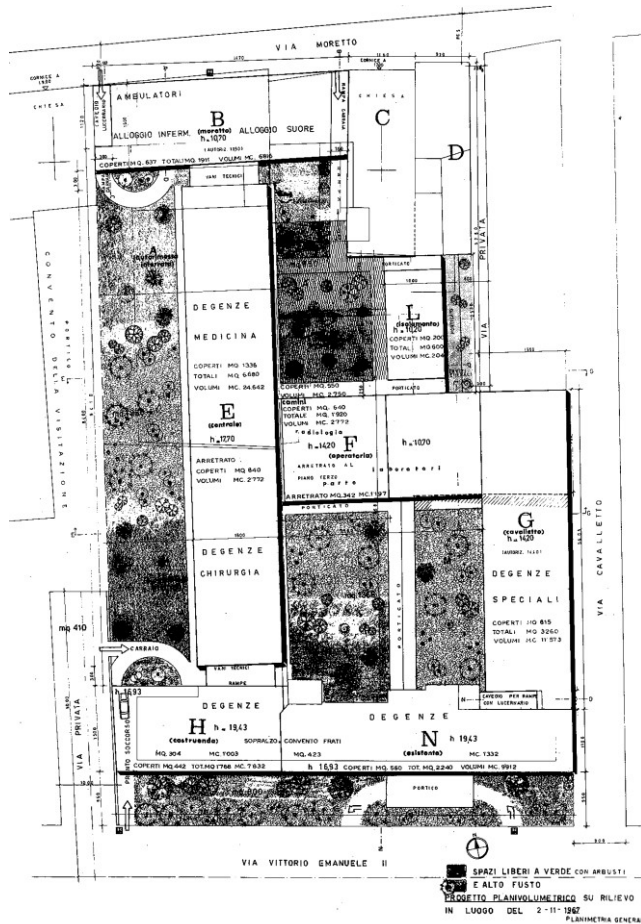


Figura 14: planimetria generale del complesso ospedaliero di Sant'Orsola facente parte del progetto generale del complesso ospedaliero redatto dal Prof. Dott. Arch. Luigi Guagliumi.

Fonte: Mapelli C., op. cit., pag. 128.

Contestualmente, è costruita l'autorimessa interrata, (corpo A), che comprende anche una sala convegno con il refettorio per le religiose e che viene realizzata su una porzione di terreno acquisita dalle Suore Ancelle, la cui proprietà è attigua sul lato ovest.

Il progetto prevede, poi, la demolizione degli edifici appartenenti al vecchio complesso che ancora rimanevano al centro dell'isolato e la **nuova costruzione di un edificio** per le degenze, (corpo E), **che collega il corpo lungo via Vittorio Emanuele**, (corpo H, già in costruzione nel 1967), **con quello nuovo** da realizzarsi **lungo via Moretto**.

La demolizione degli edifici nella zona centrale permette, inoltre, la realizzazione della grande centrale termica seminterrata e della cella frigorifera che vengono collegate ai vani tecnici disposti nel piano seminterrato del **padiglione F**, anch'esso previsto dal progetto.

Contemporaneamente al padiglione E, ed a questo collegato in posizione baricentrica, viene realizzato anche il **nuovo edificio** destinato principalmente alle attività operatorie denominato corpo F.

Per ultimo viene costruito il **padiglione L** che va a sostituire la vecchia edificazione da sempre attigua alla Chiesa di Sant'Orsola, come si evince chiaramente dalla sovrapposizione dell'edificato riportata come aggiornamento anche nella mappa del Cessato Catasto. A caratterizzare il padiglione L è la presenza di porticati che permettono il collegamento della chiesa anche con gli edifici B ed E.

Da notare è anche la variazione nella forma dell'abside della Chiesa attorno alla quale vengono evidentemente apportate modifiche.

Alla data del 1973, anno di stampa del testo, già citato, di Celestino Mapelli, **risultano già edificati i padiglioni B, E, F, L ed H, quest'ultimo già in costruzione nel 1967, anno di redazione del progetto generale del complesso ospedaliero** di Sant'Orsola.

Al **1973**, risulta, invece, **ancora da realizzare il corpo G, lungo via del Cavalletto**, che viene edificato sul finire degli anni 70 del '900, essendo stata approvata, nel 1978, la demolizione della cortina lungo la strada e la sua ricostruzione.

Anche negli anni '80 del secolo XX si procede con continue opere di manutenzione e piccole trasformazioni, quali, nel 1984, la copertura del passaggio pedonale fra i corpi F ed H.

In generale, quindi, complesse risultano le vicende del complesso di Sant'Orsola le cui origini risalgono a molti secoli fa e la cui trasformazione, continua nel tempo, ha subito un'accelerazione e una forza notevoli nel corso degli anni '70 del novecento, epoca cui si configura nella configurazione planimetrica ed altimetrica e nell'aspetto attuali.

Note

1 La Regola della Compagnia di S. Orsola di Brescia viene istituita da S. Angela Merici ed approvata da S. Carlo nel 1581

2 Nel 1810, con un editto firmato a Compiègne il 25 aprile, Napoleone impone la soppressione di tutti gli Ordini religiosi: il decreto sopprime tutti gli Ordini e le Congregazioni religiose eccetto gli ospitalieri e le suore di carità.

3 Mapelli C., "Il convento- ospedale di Sant'Orsola in Brescia", Edizioni Fatebenefratelli, Milano, 1973

4 Mapelli C., op. cit.

5 Il titolo di Collegio detto delle Mogli si desume dal Sommarione del Catasto Napoleonico conservato presso l'Archivio di Stato di Brescia, (Somm. 159, busta 2); la grafia non è chiara e la dicitura si ipotizza per la destinazione dell'Ospizio all'accoglienza delle Povere Vedove, come si legge nel detto documento che riporta le destinazioni d'uso di fabbricati e terreni urbani.

6 Mapelli C., op. cit.

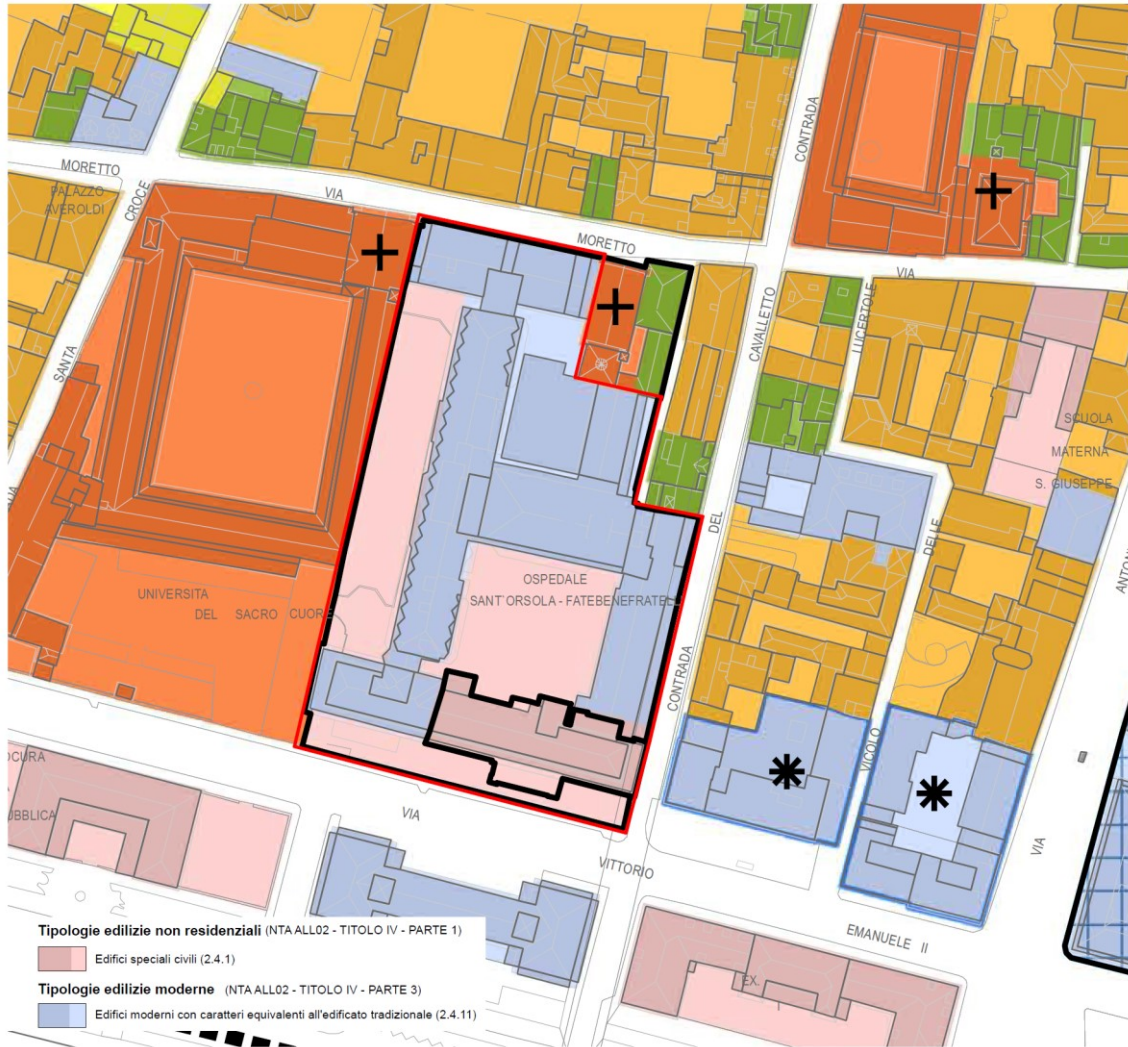
**Tabella 1A –
Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.**

Modi di valutazione	Chiavi di lettura	SI	NO	
Morfologico Strutturale	<ul style="list-style-type: none"> • APPARTENENZA/CONTIGUITÀ A SISTEMI PAESISTICI: <ul style="list-style-type: none"> - di interesse naturalistico elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo, ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde. - di interesse storico agrario filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiese, ponticelli), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali; - di interesse storico-artistico centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche; - 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
				X
				X
				X
	<ul style="list-style-type: none"> • APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE <ul style="list-style-type: none"> - quartieri o complessi di edifici; - edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; - edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via. 		X	
				X
				X
		<ul style="list-style-type: none"> • APPARTENENZA/VICINANZA A UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN O SCARSO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE MERITEVOLE DI RIQUALIFICAZIONE 		
	Vedutistico	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza con punti di vista panoramici il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico; 		
<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (la pista ciclabile, il sentiero naturalistico ...); 				X
<ul style="list-style-type: none"> • 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
<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, tracciati ferroviari 				X
Simbolico	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale. 			
	<ul style="list-style-type: none"> - 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). 			X
	<ul style="list-style-type: none"> - luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi processionali, 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		

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

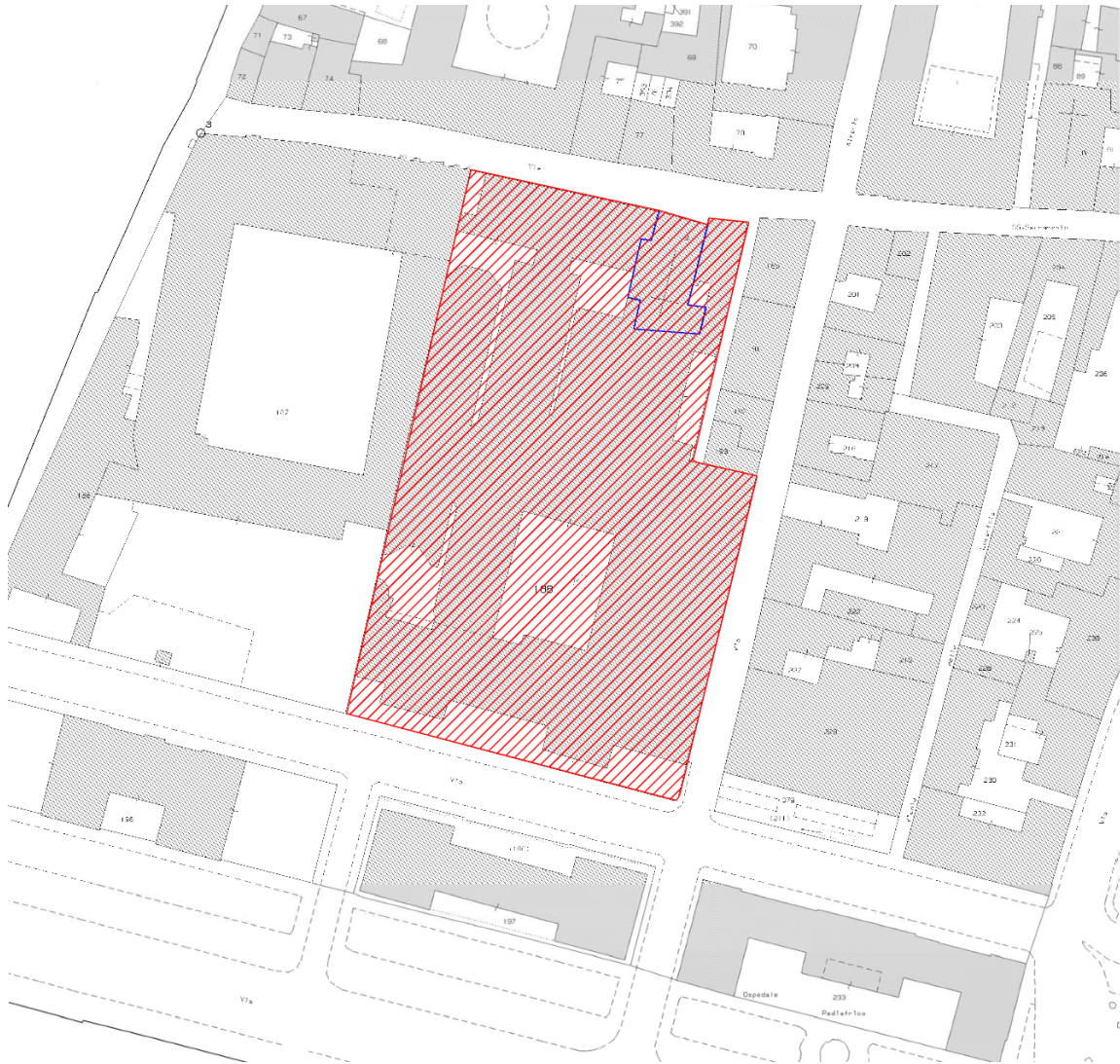
Modi di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità	
1. <u>Morfologico-strutturale</u>	CLASSE DI SENSIBILITA' DEL SITO PREVISTA DA PGT VIGENTE	Molto bassa	
		Bassa	
		Media	
		Alta	
		Molto alta	
2. <u>Vedutistico</u>	CLASSE DI SENSIBILITA' DEL SITO PREVISTA DA PGT VIGENTE	Molto bassa	
		Bassa	
		Media	
		Alta	
		Molto alta	
3. <u>Simbolico</u>	CLASSE DI SENSIBILITA' DEL SITO PREVISTA DA PGT VIGENTE	Molto bassa	
		Bassa	
		Media	
		Alta	
		Molto alta	
Giudizio complessivo	CLASSE DI SENSIBILITA' DEL SITO PREVISTA DA PGT VIGENTE	1	Molto bassa
		2	Bassa
		3	Media
		4	Alta
		5	Molto alta

Il lotto oggetto d'intervento è individuato nel PGT – VPR03_2 disciplina particolareggiata del centro storico – come tipologie edilizie non residenziali (NTA Allegato 2 – Titolo IV – Parte 1) e come tipologie edilizie moderne (NTA Allegato 2 – Titolo IV – Parte 3). Si tratta di edifici speciali civili (2.4.1) e edifici moderni con caratteri equivalenti all'edificato tradizionale (2.4.11).

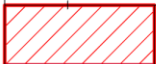



Estratto PGT – VPR03_2 disciplina particolareggiata del centro storico

Il lotto oggetto d'intervento è individuato al foglio 137 - particella 188, subalterni 11, 12 e D/3.



Estratto mappa – Fg. 137 – particella 11, 12 e D/3

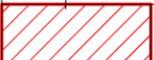
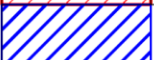


PROPRIETA' PROVINCIA LOMBARDO VENETA ORDINE OSPEDALIERO DI SAN GIOVANNI DI DIO - FATEBENEFRAPELLI		
	Foglio 137 - Particella 188 sub. 11, 12	9.425 mq
	Foglio 137 - Particella D/3	370 mq

Con il progetto di Piano Attuativo si individua una nuova perimetrazione del lotto rispetto alla scheda d'ambito di trasformazione del PGT.

Verranno stralciati dalla perimetrazione del lotto il subalterno D/3 delle Chiesa di S. Orsola e l'adiacente edificio utilizzato come Noviziato Europeo per l'ordine Fatebenefratelli individuato al subalterno 11.



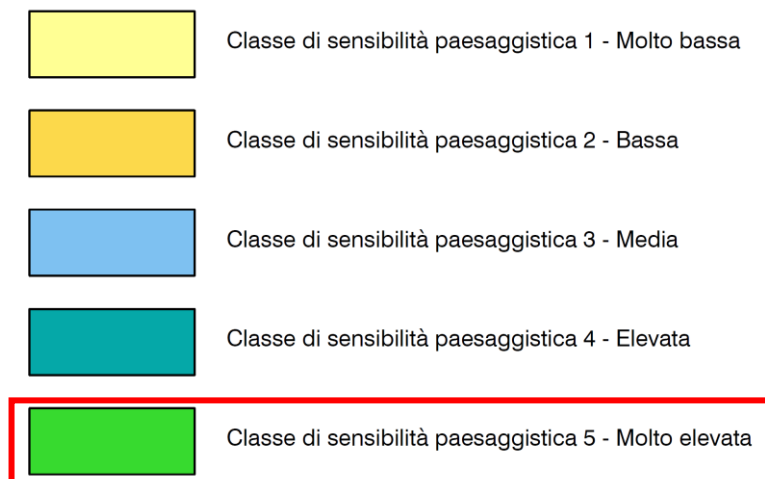
Estratto mappa – Fg. 137 – particella 12

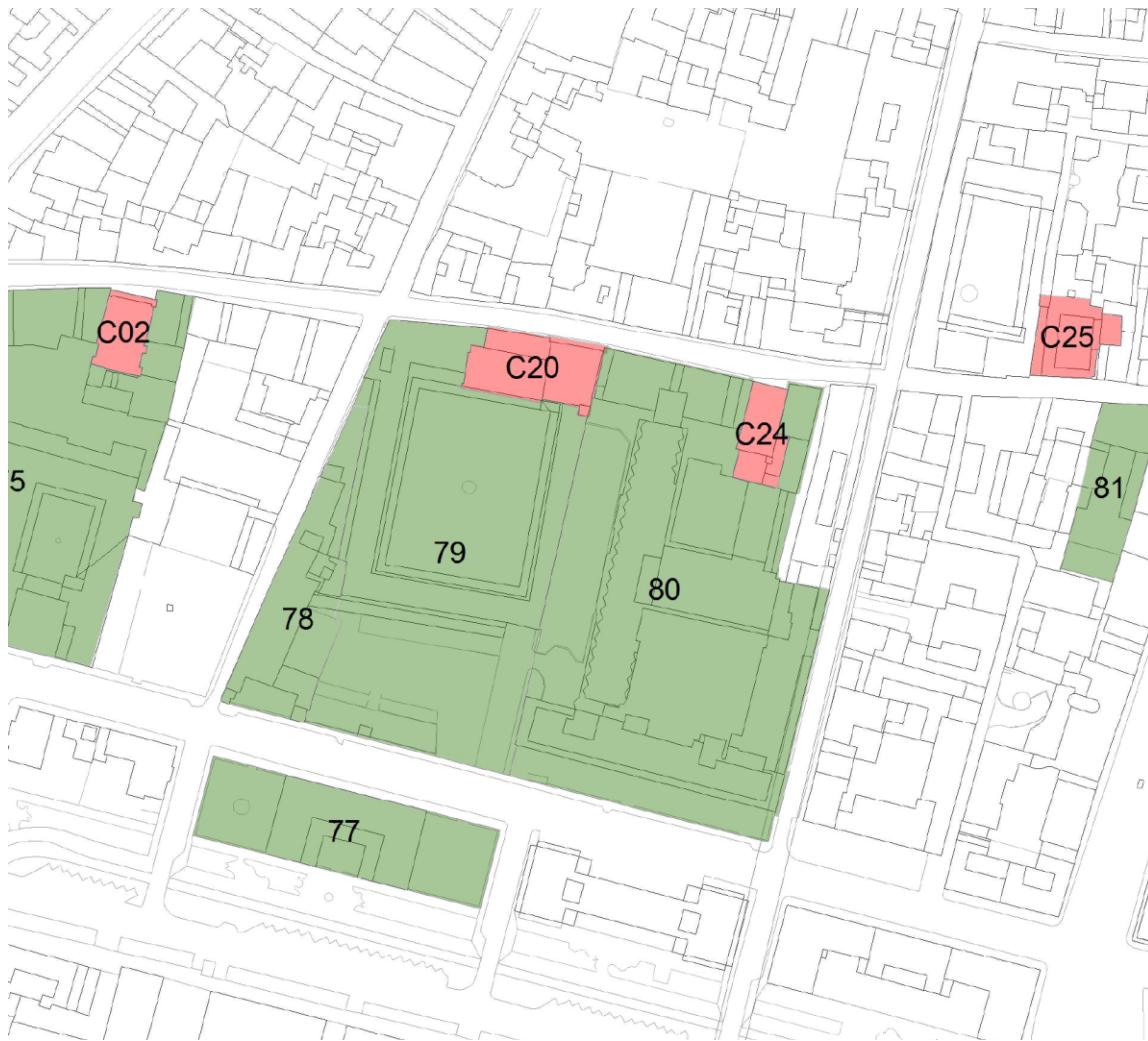
PROPRIETA' PROVINCIA LOMBARDO VENETA ORDINE OSPEDALIERO DI SAN GIOVANNI DI DIO - FATEBENEFRAPELLI		
	Foglio 137 - Particella 188 sub. 12	9.174 mq
	Foglio 137 - Particella D	370 mq
	Foglio 137 - Particella 188 sub. 11	251 mq
	Porzioni di aree comprese nell'ambito di trasformazione della scheda del PGT e che verranno stralciate nella proposta di variante alla scheda del PGT con il progetto di Piano Attuativo	



Estratto PR03 – Classi di sensibilità paesistica

Il paesaggio del territorio di Brescia





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

76	Edifici pubblici	ex art. 4	Via Vittorio Emanuele II, 8-10	Uffici Comunali	
77	Edifici pubblici	ex art. 4	Via Vittorio Emanuele II, 28	Fabbricato scolastico	
78	Edifici pubblici	ex art. 4	Contrada Santa Croce, 17	Università Cattolica	
79	Edifici pubblici	ex art. 4	Via Vittorio Emanuele II, 17	Università cattolica del sacro cuore	
80	Edifici pubblici	Vincolo Diretto	Tra Via Vittorio Emanuele II, Contrada del Cavalle	Ospedale Sant'Orsola Fatebenefratelli	D.M. 08/04/1967
81	Edifici pubblici	ex art. 4	Via Moretto, 38	Palazzo Capretti	
82	Edifici pubblici	Vincolo Diretto e Indiretto	Piazza Vittoria	Palazzo delle Poste	D.M. 28/03/1912
83	Edifici pubblici	ex art. 4	Corsetto S.Agata, 15e	Fondaco	
84	Edifici pubblici	Vincolo Diretto	Piazza della Loggia, 2-3	Edificio	D.M. 09/03/1962
85	Edifici pubblici	ex art. 4	Vicolo prigioni, 2a	Porzione di fabbricato	

La scheda del Documento di Piano del PGT segnala nelle prescrizioni per la progettazione la necessità di sottoporre il bene, in quanto vincolato, ad autorizzazione della Soprintendenza. Tale incombenza risulta superata dall'esito negativo della verifica di interesse culturale recentemente approvata con decreto in data 21 agosto 2019 dalla Soprintendenza Regionale qui allegato che dichiara ".....il compendio immobiliare in oggetto non presenta interesse culturale ai sensi degli art. 10, 12 e 13 del Codice dei

Beni culturali e, come tale, è escluso dalle disposizioni di cui alla parte seconda dello stesso....”

ALLEGATO 3



Ministero per i beni e le attività culturali
 SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

MIBAC-SR-LOM
 TUTBAP
 CL. 34.07.01
 BRESCIA
 Prot. N. 4594 del 21.08.2019

→ *Spett.le* Provincia Lombardo-Veneta
 dell'Ordine ospedaliero San Giovanni di Dio -
 Fatebenefratelli
 via Cavour 2
 20063 CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)
 amministrazionecentrale.plv@fatebenefratelli.eu
 ANTICIPATA A MEZZO MAIL

e p.c. Consulta Regionale Beni Ecclesiastici
 c/o Arcidiocesi di Milano
 ubc.mi@pec.chiesacattolica.it
 INVIATA SOLO A MEZZO PEC

Curia di Brescia
Ufficio Beni Culturali
 beniculturali_curiabs@pec.it
 INVIATA SOLO A MEZZO PEC

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e
 Paesaggio
 per le province di Bergamo e Brescia
 via Gezio Calini, 26
 25121 BRESCIA
 mbac-sabap-mi@mailcert.beniculturali.it
 ANTICIPATA A MEZZO PEC

Comune di Brescia
 protocollogenerale@pec.comune.brescia.it
 INVIATA SOLO A MEZZO PEC

OGGETTO: BRESCIA (BS) – Compendio Immobiliare denominato Ospedale Sant’Orsola - Fatebenefratelli, sito in via Vittorio Emanuele II, 27, censito al Foglio 137 C.T. particella 188 e al Foglio 137 C.F. particelle: 188, subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 del Comune di Brescia (BS).

Proprietà: Provincia Lombardo-Veneta dell'Ordine ospedaliero San Giovanni di Dio – Fatebenefratelli.

Verifica dell'interesse culturale dei beni immobili ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

Esito negativo con cautele.

In riscontro alla nota del 25 gennaio 2012, prot. 10R/12, trasmessa dalla Consulta Regionale Beni Culturali Ecclesiastici, assunta agli atti il 30 gennaio 2012 con prot. 962, con la quale la Provincia Lombardo-Veneta dell'Ordine ospedaliero San Giovanni di Dio - Fatebenefratelli, ha chiesto la verifica dell'interesse culturale in relazione al compendio in oggetto;

Visti:

- il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, *Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali*, così come da ultimo modificato dal Decreto Legge 12 luglio 2018, n. 86, *Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri dei beni e delle attività culturali e del turismo, delle politiche agricole alimentari e forestali e dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, nonché in materia di famiglia e disabilità*, di seguito *Ministero*;
- il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, e successive modifiche e integrazioni, nel seguito *Codice dei beni culturali*;
- il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 29 agosto 2014, n. 171, *Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance*, e successive modifiche e integrazioni, d'ora in poi *Regolamento*;
- in particolare, l'articolo 39 del *Regolamento*;
-

Palazzo Litta | C.so Magenta, 24 | 20123 Milano | tel. 02 802941
 mbac-sr-lom@mailcert.beniculturali.it | sr-lom@beniculturali.it | www.lombardia.beniculturali.it



Ministero per i beni e le attività culturali
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

- il Decreto del Direttore Generale Bilancio del *Ministero* dell'11 aprile 2019 con il quale è stato conferito alla dottoressa Francesca Furst l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario regionale *ad interim* del Ministero per i beni e le attività culturali per la Lombardia;
- il Decreto Dirigenziale 25 gennaio 2005, *Criteri e modalità per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di proprietà di persone giuridiche private senza fine di lucro*;
- il parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Brescia Cremona e Mantova (ora Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le provincie di Bergamo e Brescia) del 13 giugno 2013 prot. n. 9674 ricevuto il 17 giugno 2013 e assunto agli atti il 19 giugno 2013 con prot. n. 6652;
- il parere dell'allora Soprintendenza Archeologia della Lombardia dell'8 febbraio 2012 prot. n. 1765 acquisito agli atti il 15 febbraio 2012 prot. n. 1728 del 20 febbraio 2012;
- la documentazione agli atti;

Assunte le determinazioni prese dalla Commissione regionale per il patrimonio culturale della Lombardia nella seduta del 17 luglio 2015;

Considerato che nel compendio è compresa anche la seicentesca Chiesa dedicata a Sant'Orsola, identificata catastalmente al C.F., Foglio 137, particella D, sub. 2;

Considerato che la Commissione regionale per il patrimonio culturale della Lombardia ha deliberato di dichiarare d'interesse culturale la Chiesa sopraddetta e le cose mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni in essa contenute e di escludere dalla tutela la restante parte del compendio;

Considerato che ad oggi non risulta agli atti un elenco dettagliato delle cose mobili che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni contenute nella chiesa;

Considerato che, nelle more della conclusione positiva del procedimento di verifica per quanto riguarda la Chiesa di Sant'Orsola e le cose mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni in essa contenute, detta chiesa e i beni mobili in essa contenuti aventi tali caratteristiche, ai sensi dell'articolo 10, comma 1 del *Codice dei beni culturali* restano tutelate *ope legis*;

Tutto ciò richiamato e premesso, il Segretario Regionale Presidente della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia

DICHIARA

il compendio immobiliare in oggetto non presenta interesse culturale ai sensi degli articoli 10, 12 e 13 del *Codice dei beni culturali* e, come tale, è escluso dalle disposizioni di cui alla Parte Seconda dello stesso.

Le motivazioni sono riportate nell'apposita scheda descrittiva, l'estratto di individuazione catastale che vengono allegati al presente provvedimento per formarne parte integrante, insieme alle seguenti cautele:

l'area in cui il compendio è situato presenta rischio archeologico; pertanto in caso di scavi, anche di minima entità, è necessario richiedere preventivamente l'autorizzazione alla Soprintendenza competente. Si richiama inoltre all'osservanza del disposto di cui all'articolo 90 del *Codice dei beni culturali*: in caso di scoperte di interesse archeologico, esse andranno immediatamente segnalate alla Soprintendenza competente per gli interventi conseguenti, pena le sanzioni contemplate dal medesimo decreto legislativo;

si richiama il combinato disposto degli articoli 11, 50, 169 del *Codice dei beni culturali* che stabilisce l'obbligo di ottenere l'autorizzazione della competente Soprintendenza prima di procedere al distacco di



Ministero per i beni e le attività culturali
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista, anche se non vi sia stata la dichiarazione prevista dall'articolo 13 dello stesso *Codice dei beni culturali*; il riferimento è al porticato in aggetto, alle cornici e alle cimase delle finestre, all'edicola votiva d'angolo sulla fascia marcapiano e, in generale, all'apparato architettonico decorativo delle facciate del corpo "N" su via Vittorio Emanuele II e su contrada Cavalletto.

IL SEGRETARIO REGIONALE *AD INTERIM*
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA
dott.ssa Francesca Furst

allegati:

- *scheda descrittiva*
- *planimetria generale complesso ospedaliero*
- *estratto di individuazione catastale*

id-bene SR.Lom: 59-2012

TUTBAP/ responsabile dell'istruttoria
arch. Stefano Pilato



Ministero per i beni e le attività culturali
 SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

SCHEDA DEL BENE:	
Denominazione	COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO OSPEDALE SANT'ORSOLA FATEBENEFRAPELLI
Regione	LOMBARDIA
Provincia	BRESCIA
Comune	BRESCIA
Località	SAN ROCCO
Indirizzo	VIA VITTORIO EMANUELE II, 27
Dati catastali	C.T., Foglio 137, particella 188 C.F., Foglio 137, particella 188 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
Descrizione morfologica	
<p>Trattasi di un complesso ospedaliero ubicato nel centro cittadino di Brescia, con affaccio ed ingressi anche su contrada del Cavalletto in lato est e Via Moretto in lato nord, nonché su vicolo interno. Il complesso è articolato in più corpi di fabbrica realizzati in epoche diverse. Verranno di seguito descritti i singoli corpi di fabbrica, denominati A, B, E, F, G, H, L, N e corpo centrale termica, secondo la suddivisione meglio illustrata nella planimetria generale d'insieme allegata alla presente.</p> <p>Corpo "A": posto a piano seminterrato in aderenza al fabbricato di cui al mappale n. 187 in lato ovest di proprietà terzi, risulta adibito ad autorimesse singole e posti auto coperti, con due ingressi uno in lato sud ed uno in lato nord.</p> <p>Corpo "B": posto in lato nord prospettante su Via Moretto presenta tre piani fuori terra più seminterrato.</p> <p>Corpo "D": posto in aderenza alla Chiesa ed in fregio al vicolo privato con accesso da Via Moretto, ospita il Convitto ed i locali di abitazione e soggiorno dei Religiosi a servizio della Chiesa.</p> <p>Corpo "E": presenta 6 piani fuori terra più interrato e risulta servito da tre corpi vano scala interni, montacarichi ed ascensori; risulta collegato sia al corpo B che al corpo H.</p> <p>Corpo "F": presenta 4 piani fuori terra più interrato e costituisce il blocco operativo dell'ospedale (diagnostica, sale operatorie), situato in posizione baricentrica rispetto ai vari corpi di fabbrica, ed è collegato ai corpi E, L, G ed N; l'interrato risulta destinato a locali accessori</p> <p>Corpo "G": presenta 4 piani fuori terra più due interrati; risulta servito da 2 vani scala, ascensori e montacarichi. Si affaccia, con accesso, lungo contrada del Cavalletto; risulta collegato sia al corpo N che al corpo F.</p> <p>Corpo "H": si presenta a 5 piani fuori terra più interrato; risulta servito da vano scala, ascensore e montacarichi. Si affaccia lungo la via Vittorio Emanuele II e risulta collegato sia al corpo E che al corpo "N". Si evidenzia come la facciata sia totalmente in disarmonia architettonica con quella di cui al corpo "N" adiacente.</p> <p>Corpo "L": presenta 3 piani fuori terra più interrato ed è collegato al corpo F.</p> <p>Corpo "N": presenta a 5 piani fuori terra più interrato; risulta servito da due vani scala ed ascensore, precisando che solo un vano scala arriva al quinto piano. Si affaccia lungo la Via Vittorio Emanuele II, angolo contrada del Cavalletto, e risulta collegato sia al corpo "H" che al corpo G.</p> <p>Corpo Centrale Termica Posto a piano interrato con sovrastante giardino pensile.</p> <p>Area pertinenziale: l'area antistante via Vittorio Emanuele II si presenta pavimentata in porfido, recintata da muretto e cancellata; le rimanenti porzioni di area all'interno del Complesso, sono in parte a verde, in parte pavimentate.</p>	
Relazione storico artistica	
<p>Complesso ospedaliero situato in centro storico di Brescia, edificato sul sedime di un antico convento, articolato in diversi corpi di fabbrica realizzati in epoche diverse e in una chiesa seicentesca intitolata a Sant'Orsola che non rientra nel presente provvedimento. Le prime notizie riguardo l'isolato occupato attualmente dalla struttura ospedaliera risalgono al XIV secolo e descrivono un fondo costituito da un orto, la cui estensione copriva tutto il fronte prospiciente su via Moretto ed il vicolo parallelo dell'attuale Contrada del Cavalletto, che, nella cartografia storica, era denominato vicolo di Sant'Orsola. Sui fronti settentrionale e meridionale del lotto le fonti menzionano la presenza di edifici privati. Ricevuto questo fondo, la Compagnia di Sant'Orsola commissiona, tra il 1627 e il 1628 la chiesa di Sant'Orsola. Nel secolo XIX, in seguito alle soppressioni napoleoniche, l'ex convento, divenuto proprietà privata, viene trasformato in un Istituto d'accoglienza e di cura per sacerdoti, continuando ad essere utilizzato allo scopo attraverso l'opera dei Pii Istituti Bresciani, per poi divenire nel 1871 per volontà dei Frati Fatebenefratelli ospizio ed ospedale vero e</p>	



Ministero per i beni e le attività culturali
 SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

proprio. Nel 1859, durante la Seconda Guerra di Indipendenza, la struttura diventa Ospedale Militare e la chiesa viene adibita a caserma e nel 1866 in deposito, in seguito alla sua occupazione da parte dei garibaldini. Con l'insediamento, nel 1871, della comunità religiosa dei Fatebenefratelli che fondano la loro Opera, viene riaperta al culto la chiesa ed ampliato l'ospedale con l'installazione di una serie di servizi e di attività rese possibili da lasciti e donazioni. Quindi le trasformazioni edilizie apportate al comparto all'indomani dell'Unità d'Italia risultano più incisive di quelle realizzate nei secoli precedenti dato che tutto il fronte meridionale viene completamente sostituito da un nuovo edificio che completa l'edificazione verso la strada lasciando completamente libero lo spazio interno, in modo che il tessuto edilizio minore del vecchio isolato viene sostituito da edifici di maggiori dimensioni. Le necessità di ampliamento e di adattamento alle mutate esigenze sanitarie divenute pressanti con l'inizio del Novecento, portano, nel 1912 ad una trasformazione di tutto il complesso dell'Ospedale e seguono nuovi adattamenti, interrotti dallo scoppio della prima guerra e dalla conseguente requisizione a scopi bellici. Nel 1928, su progetto dell'ingegnere Mario Piotti, si procede alle sopraelevazioni dell'ospedale con l'inserimento di nuovi sistemi di collegamento verticale e con la realizzazione di terrazze per i bagni di sole a scopo terapeutico. Al 1965 risale l'ultimo, incisivo, progetto di ampliamento e ristrutturazione che porta alla sopraelevazione dell'edificio dei primi anni del Novecento realizzato su via Vittorio Emanuele (padiglione N) e al suo prolungamento in un nuovo corpo di fabbrica lungo la medesima via (padiglione H). Lungo via Moretto il progetto prevede poi la demolizione dei vecchi edifici e dell'ex palazzo Ducco con la sostituzione di un unico corpo di fabbrica (corpo B), compreso tra le due chiese, quella della Visitazione, annessa all'omonimo convento, e quella di Sant'Orsola. Contestualmente viene costruita l'autorimessa interrata (corpo A) e il nuovo edificio per le degenze (corpo E). Nel 1973 risultano già edificati i padiglioni B, E, F, L e H, completati, sul finire degli anni 1970 dal corpo G e ad altre trasformazioni interne. Tutte queste modifiche, effettuate tra il 1965 e il 1970, hanno portato all'attuale configurazione planimetrica ed altimetrica dei corpi di fabbrica della clinica.

Valutazione: NON INTERESSE

L'attuale compendio ospedaliero, a causa delle radicali trasformazioni intercorse nel corso del tempo, pure presentando un dignitoso prospetto per il padiglione N, non presenta caratteri materici, formali, architettonici e tipologici tali da affermarne la sottoposizione a tutela.

Cautele

L'area in cui il compendio è situato presenta rischio archeologico; pertanto in caso di scavi, anche di minima entità, è necessario richiedere preventivamente l'autorizzazione alla Soprintendenza competente. Si richiama inoltre all'osservanza del disposto di cui all'articolo 90 del *Codice dei beni culturali*: in caso di scoperte di interesse archeologico, esse andranno immediatamente segnalate alla Soprintendenza competente per gli interventi conseguenti, pena le sanzioni contemplate dal medesimo decreto legislativo.

Si richiama il combinato disposto degli articoli 11, 50, 169 del *Codice dei beni culturali* che stabilisce l'obbligo di ottenere l'autorizzazione della competente Soprintendenza prima di procedere al distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista, anche se non vi sia stata la dichiarazione prevista dall'articolo 13 dello stesso *Codice dei beni culturali*; il riferimento è al porticato in oggetto, alle cornici e alle cimase delle finestre, all'edicola votiva d'angolo sulla fascia marcapiano e, in generale, all'apparato architettonico decorativo delle facciate del corpo "N" su via Vittorio Emanuele II e su contrada Cavalletto.

Responsabili istruttoria	arch. Stefano Pilato (SR LOM) dott.sa Gabriella Mori (SABAP BG-BS) dott.sa Filomena Rossi (SA LOM)
---------------------------------	--

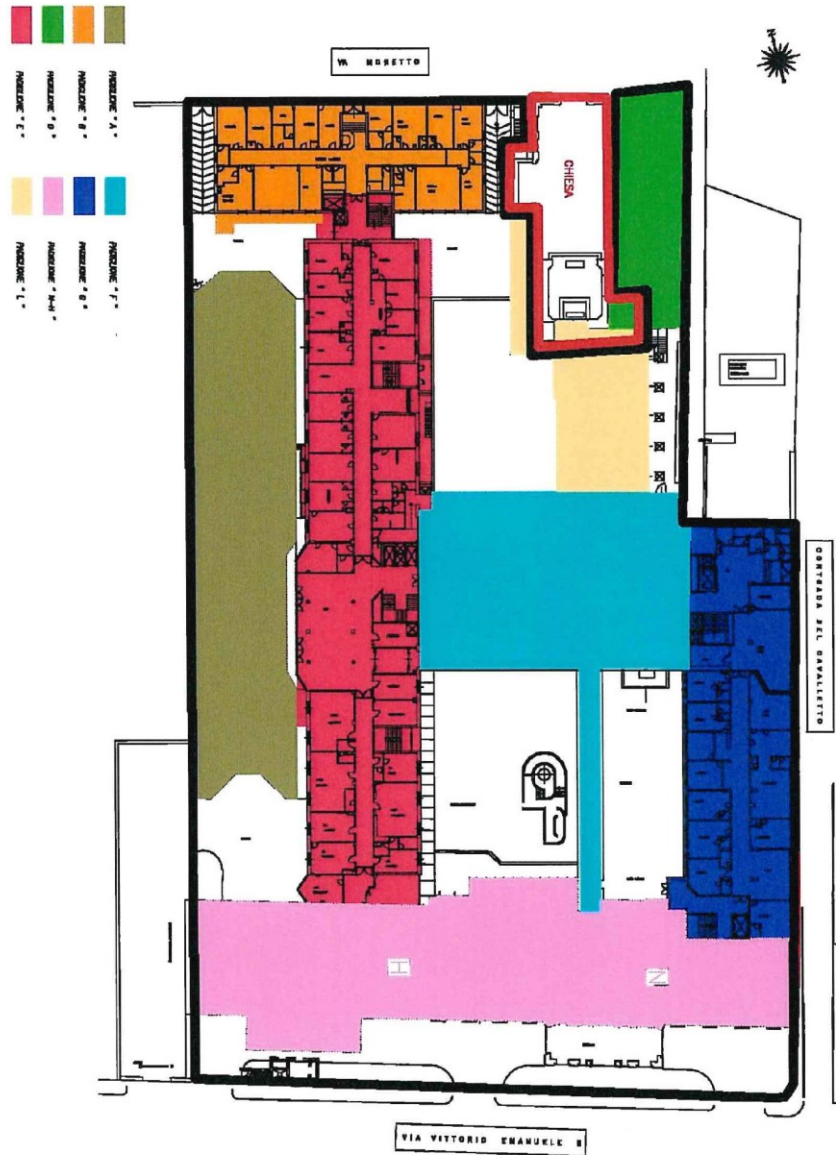
IL SEGRETARIO REGIONALE AD INTERIM
 PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
 PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA
 dott.ssa Francesca Furst

Francesca Furst



Ministero per i beni e le attività culturali
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

BRESCIA – Compendio Immobiliare denominato Ospedale Sant'Orsola - Fatebenefratelli,
via Vittorio Emanuele II, 27
Planimetria generale del complesso ospedaliero



IL SEGRETARIO REGIONALE AD INTERIM
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA
dott.ssa Francesca Furst

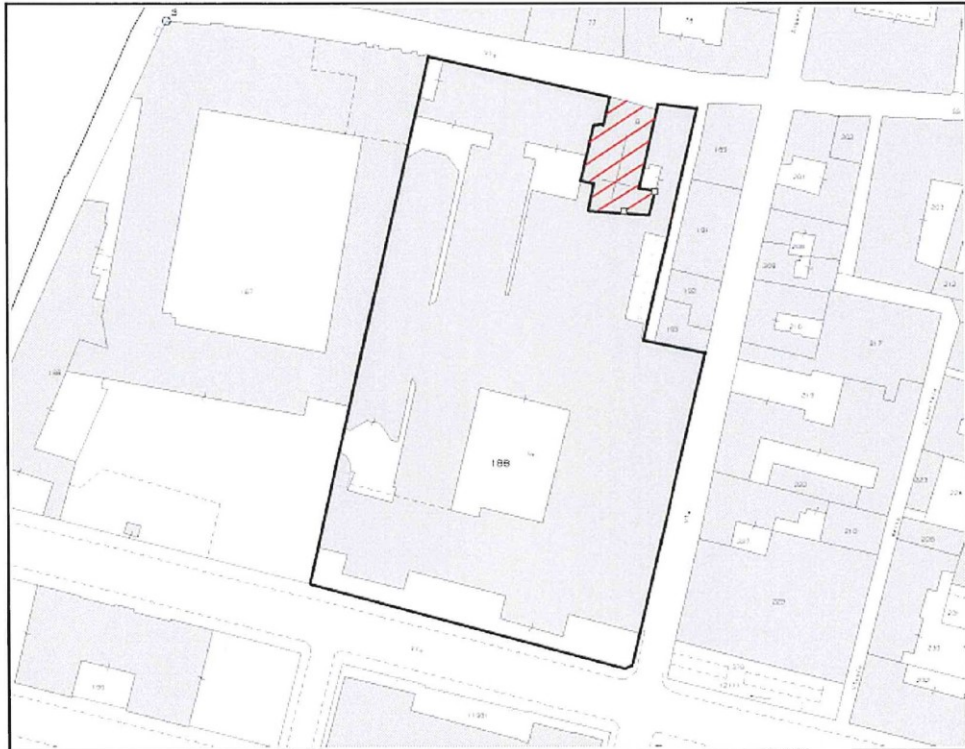
Francesca Furst


Palazzo Litta | C.so Magenta, 24 | 20123 Milano | tel. 02 802941
mbac-sr-lom@mailcert.beniculturali.it | sr-lom@beniculturali.it | www.lombardia.beniculturali.it




Ministero per i beni e le attività culturali
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

**BRESCIA – Compendio Immobiliare denominato Ospedale Sant'Orsola - Fatebenefratelli,
via Vittorio Emanuele II, 27
Estratto di individuazione catastale**



 Perimetrazione del compendio oggetto del presente provvedimento, distinto catastalmente al C.T., Foglio 137, particella 188 C.F., Foglio 137, particella 188 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.

 Individuazione della chiesa di Sant'Orsola, distinta catastalmente al C.F., Foglio 137, particella D subalterno 2, immobile che, insieme alle cose mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalgia ad oltre settanta anni in esso contenute, nelle more della conclusione positiva del procedimento di verifica, resta tutelato *ope legis*.

IL SEGRETARIO REGIONALE AD INTERIM
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA
dott.ssa Francesca Furst

Francesca Furst

Palazzo Litta | C.so Magenta, 24 | 20123 Milano | tel. 02 802941
mbac-sr-lom@mailcert.beniculturali.it | sr-lom@beniculturali.it | www.lombardia.beniculturali.it

SCHEDA PGT VIGENTE

AT-C.7 EX FATEBENEFRAPELLI

1. DATI LOCALIZZATIVI



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

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.

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	BENE CULTURALE TUTELATO, AI SENSI DELL'ART. 10 comma 1 e ART. 12 (d.to l.vo 42/04)
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 edilizi 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 ricercarne 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.

11. 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			
		I.e			
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	30	
		As.b			
		As.c			
		As.d			
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	30	
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	20	
	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			
	Commercio all'ingrosso	C.h			
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	30	
		Ri.b			
		Ri.c			
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	30	
	Centri telefonia	T.d			
RESIDENZA		R.a	30	50	
		R.b			
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	10	30	
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G			
	Servizi Religiosi	R			
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto		
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto	M1-M2-M3-M4-M5-M7		
		Distr. Carburante	M6		
		Intermodale	M8		
Servizi Tecnologici	T1-T2				

12. PARAMETRI URBANISTICI

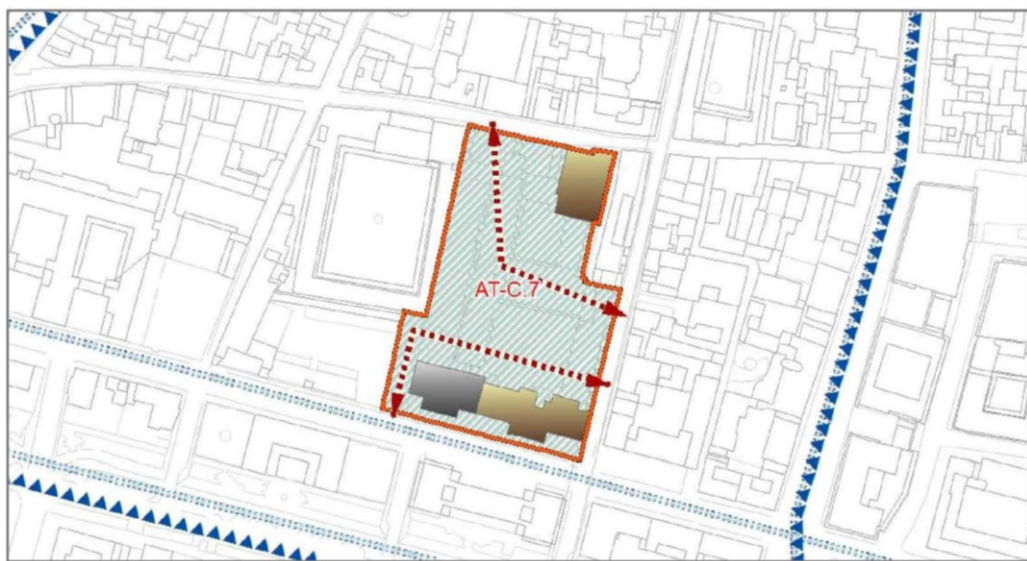
Superficie territoriale	mq	10.110
Slp assegnata	mq	6.953,80 (compresi gli Edifici oggetto di tutela e l'edificio sul fronte di Via Vittorio Emanuele non vincolato alla conservazione). La determinazione della slp di base è variabile in funzione dell'esatta determinazione della consistenza degli edifici menzionati.
Slp incrementabile	mq	3.156,20 (variabile in funzione dell'esatta determinazione della consistenza degli edifici inclusi nella slp di base assegnata)
SLP COMPLESSIVA	mq	10.110,00 (compreso l'esistente di cui è prescritta la conservazione)
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

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da indice di base	sup. lotto con specifico indice di base	indice base attribuito al lotto	sip di base riferita al lotto	sip base attribuita all'unità 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
c.7	1	7.246	0,30	2.173,80	6.953,80		10.110,00	3.156,20	1/1				
	slp esistente da conservare o di possibile conservazione			4.780,00									

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

14. 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

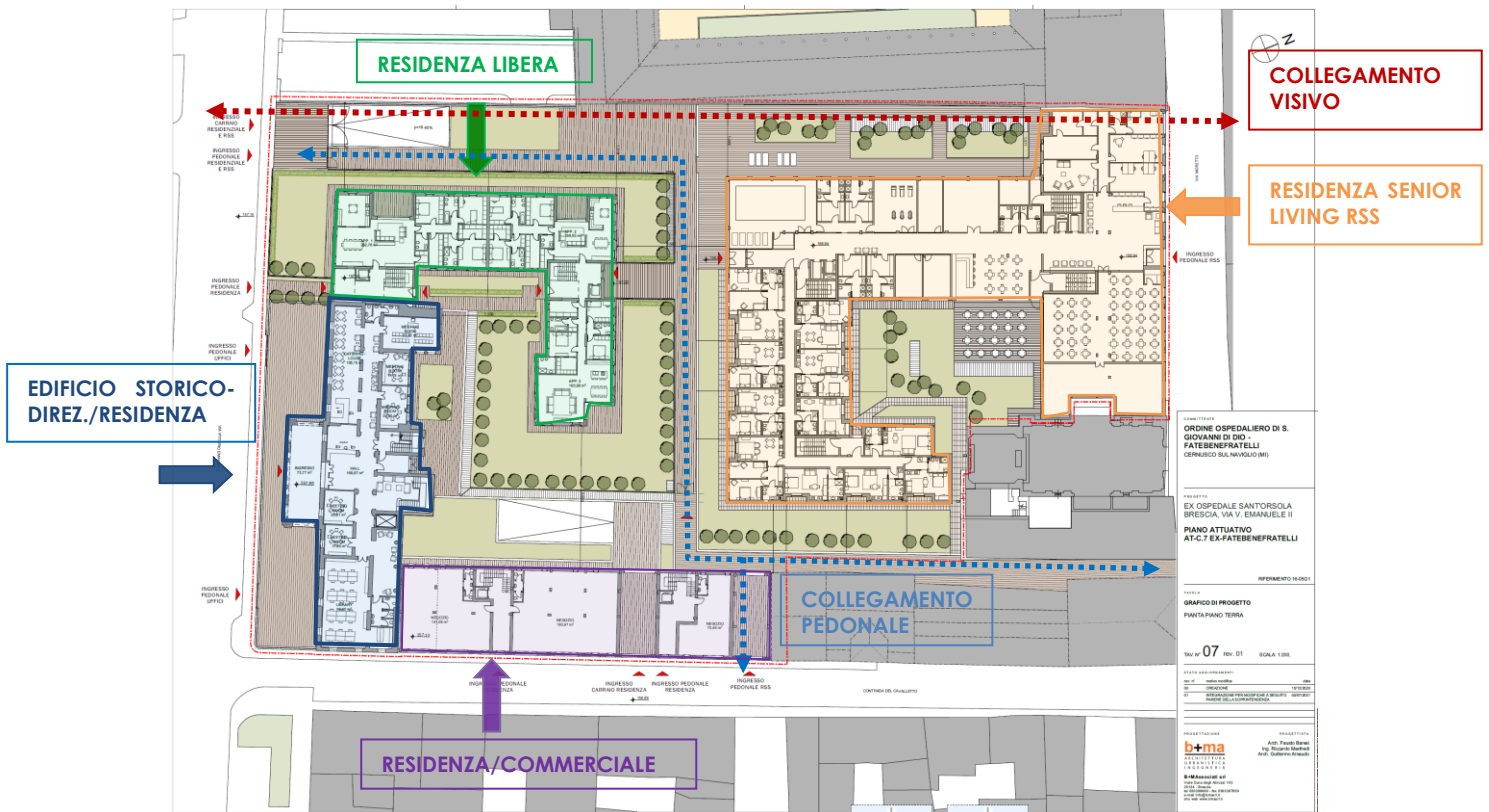
SISTEMA AMBIENTALE

- 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

1.L'INTERVENTO IL SUO INSERIMENTO NEL CONTESTO



Planimetria di progetto

Incidenza morfologica e tipologica linguistica

I NUOVI SPAZI PER UFFICI E RESIDENZA

Il nuovo centro per uffici con servizi integrati da offrire in affitto sarà collocato nell'edificio storico su Via Vittorio Emanuele al piano terra che sarà sottoposto ad un intervento di ristrutturazione finalizzata alla valorizzazione e recupero del bel palazzo storico.

Come previsto dal PGT l'edificio storico verrà conservato trasformando la sua destinazione originaria a carattere sanitario-assistenziale nella nuova funzione terziaria innovativa al piano terra e residenza ai piani superiori che ben si adatta alle suddivisioni esistenti per collocarvi i nuovi studi, uffici e spazi comunitari.

La collocazione di un'attività come quella terziaria/direzionale innovativa permette di fornire in una zona centrale della città un servizio a disposizione di vari tipi di utenza che possono fruire di spazi attrezzati per il lavoro, lo studio, la ricerca.

La dimensione dell'intervento prevede una SLP pari a mq 2.440 complessivi collocati nell'edificio storico.

Saranno conservate e valorizzate le ricche facciate con il porticato e l'importante cancellata sulla via Vittorio Emanuele.

LA NUOVA STRUTTURA "SENIOR LIVING"

Altra funzione importante e qualificante per l'intervento di rigenerazione urbana prevista dal progetto è la nuova "Residenza Senior Living" e cioè trattasi di alloggi residenziali per anziani autosufficienti.

Si tratta di un'idea in continua evoluzione e in forte espansione verso tutta l'Europa che ha visto la prima realizzazione italiana a Bergamo e che oggi viene proposta per la seconda volta a Brescia per portare una nuova filosofia di vita e un'alternativa ai modelli già esistenti.

Si propone un nuovo modo di vivere la terza età in piena libertà senza rinunciare alla propria intimità e con la garanzia di una vita sociale attiva grazie ai servizi offerti dalla struttura e dagli spazi Club, pur consentendo di avere la propria casa e la propria indipendenza con la serenità di godere del proprio tempo libero.

Il progetto offre da una parte unità abitative indipendenti a persone anziane autosufficienti come loro residenza principale e dall'altra spazi comuni e commerciali al piano terreno che permettono di proporre dei servizi a supporto delle esigenze quotidiane e della socialità dei residenti, quali: portineria, ristorante, bar, sala multimediale, spazio atelier, centro benessere comprensivo di una palestra, uno spazio di balneazione interno, uno spazio dedicato ai massaggi e trattamenti e saloni per parrucchiere/manicure.

La tipologia degli appartamenti è costituita da monocali, bilocali e trilocali, arredati e dotati di bagni accessibili (e, su richiesta, equipaggiati per l'uso da parte di disabili) nonché di dispositivi per chiamate di emergenza. Si tratta della residenza principale dei clienti, interamente attrezzata (inclusa cucina) nella quale possono vivere in completa autonomia e ricevere familiari, amici ma anche medici, infermieri, ecc.

I servizi offerti ai clienti includono:

- servizio di portineria e reception 7 giorni su 7, 24/24 con una presenza permanente di notte;
- servizio di bar e ristorazione per la prima colazione ed i pasti di giornata;
- servizio di pulizia e manutenzione delle unità abitative;
- servizio di lavanderia;
- servizio di supporto nel disbrigo di adempimenti e pratiche;
- attività di animazione e socializzazione (quali gite, eventi culturali, tornei di carte e giochi di società, ecc.) (circa 50 attività al mese);
- servizio di trasporto con navetta a gallerie d'arte, mercati, centri commerciali, ecc.;
- attività mirate di esercizio fisico;
- servizio di sorveglianza (allarme in caso di caduta, malessere, ecc.).

Non viene fornita assistenza medica ma viene facilitata la prenotazione di visite mediche da parte dei propri clienti, il trasporto presso lo studio medico o altra struttura, la consegna di medicinali, ecc.

L'offerta è orientata a permettere ai clienti, in quanto residenti permanenti, di conservare la loro indipendenza finché persiste la condizione di autosufficienza, offrendo loro una nuova vita sociale attraverso i locali comuni al piano terra.

Sebbene i clienti dispongano di una propria unità abitativa in tutto indipendente, il cuore del progetto, e la sua particolarità, è l'offerta di ampi spazi e locali di uso comune e commerciale presso i quali si svolgeranno attività curate e proposte da personale specializzato.

A differenza delle abitazioni tradizionali, concepite per la fruizione da parte dei residenti dei soli spazi privati interni alle singole unità abitative, il progetto in questione è interamente ispirato alla promozione dell'interazione sociale dei residenti negli spazi

comuni e commerciali attraverso attività proposte dal personale con un organico da 20 a 25 persone, assunte localmente e formate nei centri di formazione sia per le competenze richieste che per le relazioni con la clientela.

Tali attività inoltre sono aperte agli anziani del quartiere o della città e costituiscono un servizio importante per questo tipo di utenza oltre a creare occasioni di incontri e socializzazione.

I clienti possono avere una propria automobile grazie al parcheggio interrato previsto anche se la percentuale di utilizzo di solito è bassa (circa il 35% dei clienti): in ogni caso i loro orari non coincidono con le punte di traffico giornaliero.

Il progetto prevede di realizzare la struttura "Senior Living" nella parte nord dell'area d'intervento con il fronte attestato su Via Moretto e lo sviluppo dell'edificio verso l'interno del lotto da un corpo a corte che partendo dal blocco su via Moretto si chiude in adiacenza con il retro della chiesa di Sant'Orsola a formare una corte chiusa, mentre lungo il confine ovest viene mantenuta la distanza dal Convento delle Suore Ancelle nel rispetto del vincolo presente su tale area creando uno spazio comune su cui si affacciano diverse funzioni insediate a piano terra (palestra, piscina, ecc...).

Uno degli accessi principali sarà posto su Via Vittorio Emanuele grazie alla creazione di un varco di accesso nella nuova cancellata che sarà riproposta in continuità con quella storica esistente.

L'altro accesso su Via Moretto sarà esclusivamente pedonale con una zona di carico-scarico per le necessità della struttura e costituirà il principale ingresso a tutto il complesso che, come detto, sarà a disposizione anche di utenti esterni e consentirà la possibilità di collegare la struttura direttamente con il cuore del Centro Storico: infatti le principali piazze di Brescia e le vie commerciali come corso Zanardelli, Portici X Giornate e C.so Palestro distano solo 200 metri circa percorribili a piedi in 3 minuti.

Completano la dotazione di servizi una serie di spazi aperti comuni protetti ed interni al complesso residenziale arredati a verde e/o pavimentati per le attività all'aperto.

La particolarità della localizzazione di questa struttura, che si può definire un servizio oggi non presente nella nostra città, è quella di essere in zona centrale e vitale per andare incontro alle particolari esigenze determinate dalle condizioni psicofisiche delle persone che vi trovano accoglienza, di avere ottimi collegamenti con i mezzi pubblici grazie alla vicinanza della stazione ferroviaria e della stazione degli autobus urbani ed extraurbani e con la fermata della metropolitana leggera di Piazza Vittoria posta a 400 metri e a 5 minuti a piedi dall'ingresso della "Residenza Senior Living" in Via Moretto.

E' previsto un collegamento pedonale che unisce Via Moretto a Contrada del Cavalletto rendendo permeabile l'accesso alle varie funzioni come richiesto dalla scheda di PGT.

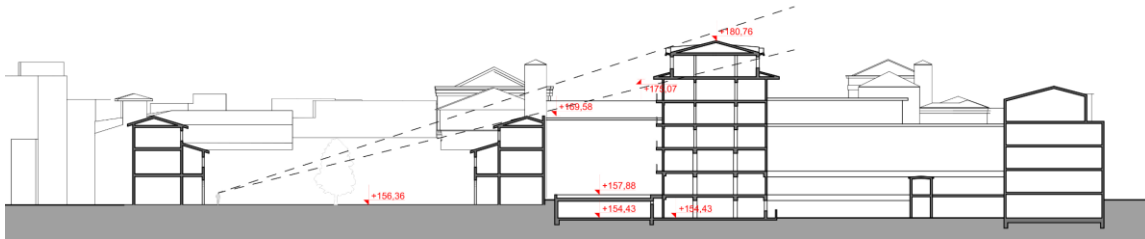
La corte centrale è caratterizzata da ampi spazi a verde attrezzato, che consentono la continuità vegetazionale prevista nel PGT e sui quali affacciano tutti gli spazi comuni del piano terra.

L'edificio su via Moretto è stato completamente ridisegnato nel prospetto che ora si avvicina di più al disegno classico della facciata esistente realizzata negli anni 60 con la riproposizione del vecchio edificio demolito: si precisa infatti che tale ricostruzione risale a quegli anni e fu realizzata nel corso della costruzione dell'ospedale come citato nelle note storiche.

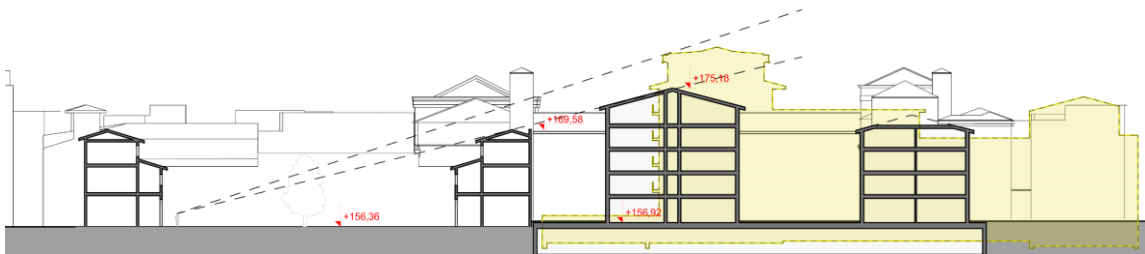
Tale facciata viene allineata con le gronde delle due chiese poste ai lati e viene arretrata leggermente in prossimità del contatto con i due edifici religiosi, salvaguardandone l'autonomia visiva e la percezione dalla via Moretto.

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Il nuovo corpo di fabbrica che si sviluppa a partire dal blocco su via Moretto viene mantenuto a una distanza di 10 mt dall'edificio della Congregazione delle Suore Ancelle e con un'altezza inferiore rispetto ai fabbricati demoliti: tale soluzione risulta essere migliorativa, rispetto alla situazione attuale dei coni visuali dal chiostro, dove l'edificio in linea di 6 piani si sviluppa parallelamente al chiostro ed è maggiormente percepibile dall'interno dell'edificio della Congregazione, mentre nell'attuale proposta progettuale risulta completamente non percepibile come si evince dalle illustrazioni di seguito e dalla documentazione allegata.



Situazione attuale coni visivi dal chiostro



Stato di progetto coni visivi dal chiostro



Fotografia dal chiostro



Ricostruzione fotografica dal chiostro

Completa l'intervento la realizzazione di un garage interrato pertinenziale a servizio dei residenti della struttura con accesso da Via Vittorio Emanuele studiato in modo unitario con il resto delle zone interrate al fine di contenere gli accessi carrai necessari per la rispondenza alle norme antincendio.

LA RESIDENZA LIBERA

La terza funzione inserita nel comparto riguarda la residenza libera posizionata in due blocchi edilizi distinti:

- il primo al centro dell'area d'intervento e posto in continuità con l'edificio storico da conservare: il disegno è stato completamente rivisto rispetto alla prima soluzione e si pone in analogia con i ritmi di facciata e con il rapporto pieni/vuoti dell'edificio storico; inoltre esso è disegnato in modo da formare una corte con la struttura destinata a terziario/direzionale e con spazi centrali liberi trattati a verde di pertinenza;
- Il secondo lungo C.da del Cavalletto mediante demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente: tale edificio è stato modificato secondo le indicazioni della Soprintendenza e allungato rispetto al progetto originario per chiudere il fronte edificato sulla via.

L'altezza del nuovo fabbricato residenziale su Via Vittorio Emanuele mantiene l'allineamento del filo della gronda dell'edificio storico in modo da ottenere una più corretta contestualizzazione con esso e arretra il piano superiore esattamente come la parte di soprizzo dell'edificio storico. In questo modo esso rappresenta la continuazione del fronte su via Vittorio Emanuele con una veste più contemporanea ma in linea con le proporzioni dell'esistente.

Gli accessi carrai della Residenza Senior Living e delle autorimesse interrate sono stati accorpati sul lato sud del lotto in arretramento rispetto al filo stradale come richiesto dalle norme. La cancellata storica su Via Vittorio Emanuele si interrompe in prossimità della fine dell'edificio storico in quanto realizzata contestualmente ad esso: La nuova cancellata realizzata a chiusura degli spazi della residenza prosegue l'allineamento di quella esistente con il solo arretramento dell'accesso carraio come previsto dalla normativa.

Si noti come la posizione sia in analogia con la vecchia via dell'800 che collegava Via Vittorio Emanuele con Via Moretto poi soppressa nel 1873.

In relazione al percorso storico denominato "Contrada Tresendata" si è cercato di mantenere una connessione fisica parziale tra Via Vittorio Emanuele e Via Moretto arretrando sia l'edificio residenziale che gli edifici destinati a Senior Living.

Per quanto riguarda la permeabilità del lotto sono stati individuati due percorsi pedonali che attraversano il comparto da Via Vittorio Emanuele a Contrada del Cavalletto e da questa a Via Moretto così come previsto dalla scheda del PGT: tali percorsi potrebbero avere un ruolo pubblico di giorno e rimanere interclusi nelle ore notturne al fine di evitare, vista la posizione interna al comparto, elementi di insicurezza dell'utilizzo nelle ore serali.

Il nuovo edificio residenziale su via Vittorio Emanuele prevede un accesso dalla via con un percorso immerso nel verde ed elegantemente realizzato che porta ad un ampio foyer d'accesso e al sistema distributivo verticale di generose dimensioni al fine di far assumere agli spazi accessibilità agli alloggi l'importanza che oggi ad essi viene assegnata nella moderna concezione degli spazi residenziali.

Gli alloggi, di ampie dimensioni e dotati di terrazze e grandi aperture, sono sviluppati su più piani in linea con le altezze dei vicini edifici e dei volumi preesistenti.

Al fine di garantire adeguati zone di sosta privata ed evitare di occupare aree sulla pubblica via è stato previsto un piano interrato destinato a parcheggio.

La residenza lungo via Contrada del Cavalletto viene realizzata con demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente mantenendo un fronte continuo.

Si tratta di un edificio di 4 piani con altezze compatibili con le altezze degli edifici attuali e l'ultimo livello arretrato rispetto al fronte stradale riproponendo in questo modo l'assetto dell'attuale edificio realizzato come detto negli anni '60 in concomitanza con la costruzione dell'ospedale. Infatti nella costruzione odierna lo stile architettonico ed il disegno di facciata è molto simile alla parte in ampliamento esistente su Via Vittorio Emanuele. A piano terra trovano posto negozi di vicinato in modo da posizionare le nuove residenze ai piani superiori. Lungo la facciata sono presenti al piano terra vetrine per i negozi e sono collocati gli accessi ai piani superiori, ai due piani interrati destinati a garage e l'accesso pedonale alla residenza centrale in modo da garantire la massima permeabilità

Gli edifici avranno un disegno classico che ben si integra con l'edificio storico e con il resto degli edifici allineati lungo le pubbliche vie: essi utilizzeranno tutte le moderne tecnologie per l'efficienza ed il controllo energetico della costruzione per perseguire alti standard prestazionali come previsto dalla scheda AT-C7 del PGT.

Tabella 2A - Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza	
		SI	NO
Incidenza morfologica e tipologica	<ul style="list-style-type: none"> • ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO: Il progetto comporta modifiche: 		
	- dell'articolazione dei volumi	X	
	- dell'altezza e degli allineamenti degli edifici	X	
	- dell'andamento dei profili	X	
	- dei profili di sezione urbana	X	
	- dei 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.	X	
	<ul style="list-style-type: none"> • ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI: Il progetto prevede: 		
- tipologie di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelle prevalenti in zona.		X	
- introduzione di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, <u>lucernari</u> , aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali di tipologia differente da eventuali soluzioni storiche o comunque presenti in aree limitrofe.		X	
<ul style="list-style-type: none"> • <u>ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI</u> 		X	
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<ul style="list-style-type: none"> • CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO 		X
Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> • INGOMBRO VISIVO 		X
	<ul style="list-style-type: none"> • OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI 		X
	<ul style="list-style-type: none"> • PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI 		X
Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> • INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE AL LUOGO 		X

Tabella 2B – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza	
Incidenza morfologica e tipologica	SI TRATTA DI UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN LOTTO FORTEMENTE URBANIZZATO ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO. IL NUOVO PROGETTO SI INSERISCE NEL RISPETTO DEGLI ALLINEAMENTI STRADALI, DELLE ALTEZZE E DEI RAPPORTI DI PIENI-VUOTI DEL CONTESTO ESISTENTE. GLI EDIFICI IN PROGETTO RIPRENDONO SIA MORFOLOGICAMENTE CHE TIPOLOGICAMENTE IL LINGUAGGIO DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI SUL LOTTO, SECONDO LE INDICAZIONI DELLA SOPRINTENDENZA, RIVISITATI IN CHIAVE MODERNA CON MATERIALI CONTEMPORANEI. SI PUO' RITENERE DI ESSERE IN PRESENZA DI UNA TRASFORMAZIONE A BASSA INCIDENZA	Molto bassa	
		Bassa	
		Media	
		Alta	
		Molto alta	
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	IL PROGETTO SI INSERISCE NELL'INTORNO RISPETTANDONE I MODI LINGUISTICI PREVALENTI. GLI EDIFICI RIPRENDONO IL TIPO DI COPERTURA A FALDA DEGLI EDIFICI ESISTENTI. I MATERIALI E I COLORI RIPRENDONO QUELLI ESISTENTI, QUALI INTONACO, PIETRA, INTRODUCENDO PERO' ANCHE MATERIALI CONTEMPORANEI ED INNOVATIVI. SIAMO IN PRESENZA DI UN INCIDENZA BASSA	Molto bassa	
		Bassa	
		Media	
		Alta	
		Molto alta	
Incidenza visiva	IL PROGETTO NON OCCULTA CONI VISUALI DI RILEVANZA PAESISTICA. COME INDICATO NELLA LETTERA DELLA SOPRINTENDENZA IL CORPO SU VIA MORETTO RISPONDE ALLE PRESCRIZIONI DEL DECRETO DI TUTELA; IL CORPO NUOVO SU VIA V. EMANUELE RISULTA COERENTE CON IL LINGUAGGIO ARCHITETTONICO DELL'EDIFICIO STORICO; GLI EDIFICI INSERITI ALL'INTERNO DELLA CORTE SONO RIDOTTI DI UN PIANO RISPETTO ALL'ESISTENTE NON RISULTANDO PIU' VISIBILI DALL'INTERNO DEL CONVENTO. IL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA CON LA REALIZZAZIONE DEI NUOVI EDIFICI PRESENTA UN GRADO DI INCIDENZA VISIVA BASSO.	Molto bassa	
		Bassa	
		Media	
		Alta	
		Molto alta	
Incidenza simbolica	IL PROGETTO RISPETTA I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITA' LOCALE AL LUOGO	Molto bassa	
		Bassa	
		Media	
		Alta	
		Molto alta	
Giudizio complessivo	IL PROGETTO, CONSIDERATO IL CONTESTO E GLI ELEMENTI DI VULNERABILITA' E RISCHIO CONNESSI AD INTERVENTI SUL TESSUTO STORICO CONSOLIDATO, NON PARE INTRODURRE FATTORI DI ALTERAZIONE E DI IMPATTO PARTICOLARMENTE SIGNIFICATIVI, ANZI RISPETTO ALLA SITUAZIONE ATTUALE FORTEMENTE URBANIZZATA RISOLVE LE CRITICITA' E MOSTRA UN PROGETTO MAGGIORMENTE RISPETTOSO DELLE CONDIZIONI DI AMBIENTE E DI DECORO DEL VICINO COMPLESSO MONUMENTALE DEL CONVENTO, DELLA CHIESA E DEL CONTESTO IN CUI SI TROVA	1	Molto bassa
		2	Bassa
		3	Media
		4	Alta
		5	Molto alta

Incidenza morfologica e tipologica

Il nuovo progetto prevede una consistente diminuzione della slp rispetto alla situazione esistente e questo si traduce in una miglior distribuzione planimetrica e altimetrica riducendo l'impatto dell'intero complesso. I nuovi edifici si inseriscono nel rispetto degli allineamenti stradali, delle altezze e dei rapporti di pieni-vuoti del contesto esistente. Essi riprendono sia morfologicamente che tipologicamente il linguaggio delle costruzioni esistenti nel contesto rivisitati in chiave moderna.

Elementi vedutistici

Il lotto non interferisce con punti di vista panoramici, con percorsi di fruizione paesistico-ambientale, con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale e con percorsi ad elevata percorrenza. Il progetto prevede la realizzazione di edifici più contenuti in altezza, rispetto agli edifici esistenti, e, come si evince dalla simulazione fotografica allegata e considerato le premesse sugli allineamenti e sui volumi già descritte al capitolo precedente, non si ritiene che il progetto costituisca ingombro visivo.

Giudizio complessivo del grado di incidenza del progetto

Vengono rispettati gli elementi simbolici presenti nel contesto. Rappresentati dalle due chiese poste lungo Via Moretto e dal chiostro di S. Croce, per quanto detto in precedenza. Si ritiene che il progetto sia consono al contesto circostante dal punto di vista del linguaggio tipologico-formale-linguistico e dal punto di vista planivolumetrico.

RENDER DI PROGETTO



Via Vittorio Emanuele II – Edificio Residenza libera



Via Vittorio Emanuele II – Edificio Residenza libera



Via Contrada del Cavalletto – Edificio Residenza libera



Via Moretto – Edificio Residenza Senior Living



Via Vittorio Emanuele II – Edificio Residenza libera



Vista d'insieme – angolo Via Moretto e Contrada del Cavalletto

ALLEGATO 1- IMPEGNO INVESTIMENTO



ORDINE OSPEDALIERO DI SAN GIOVANNI DI DIO
FATEBENEFRAPELLI
PROVINCIA LOMBARDO VENETA
Amministrazione Centrale



20/11/2019
DT Prot. 854/19

Spett.le
Comune di Brescia
Settore Urbanistica
Via Marconi n. 12
25128 Brescia

Approvazione preventiva studio di massima relativo all'immobile "Ex Ospedale Sant'Orsola - Fatebenefratelli" sito in Via Vittorio Emanuele II.

Il sottoscritto Fra Massimo Villa in qualità di Superiore Provinciale Legale Rappresentante della Provincia Lombardo Veneta dell'Ordine Ospedaliero di S. Giovanni di Dio - Fatebenefratelli, con sede legale in Brescia, Via Pilastroni n. 4 e sede Amministrativa in Cernusco sul Naviglio, Via Cavour n. 22, proprietaria dell'immobile in oggetto indicato

PREMESSO

- che il complesso immobiliare dell'Ex Ospedale Sant'Orsola Fatebenefratelli situato a Brescia all'angolo tra Via Vittorio Emanuele II, Contrada del Cavalletto e Via Moretto è inutilizzato da alcuni anni e che la Provincia Religiosa ha in programma la vendita degli immobili dismessi;
- che il PGT riduce notevolmente la SLP complessiva realizzabile rendendo l'operazione di riutilizzo non sostenibile;
- che la scrivente Provincia Religiosa ha predisposto uno studio di fattibilità qui allegato al fine di proporre una modalità d'intervento che consenta di raggiungere gli obiettivi tecnici ed economici in grado di poter proporre l'immobile sul mercato immobiliare;
- che i proventi derivanti dalla vendita dell'immobile in oggetto indicato, saranno destinati a sostenere il piano degli investimenti volto ad adeguare anche la struttura IRCCS Istituto Centro San Giovanni di Dio Fatebenefratelli - Istituto di ricovero e cura a carattere scientifico e riabilitazione della malattia di Alzheimer.



ORDINE OSPEDALIERO DI SAN GIOVANNI DI DIO
FATEBENEFRAATELLI
PROVINCIA LOMBARDO VENETA
Amministrazione Centrale

Tutto ciò premesso il sottoscritto

CHIEDE

l'approvazione preventiva dello studio di massima allegato preliminarmente alla presentazione del Piano Attuativo in variante.

Fiduciosi nell'accoglimento della presente istanza, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.



Fra Massimo Villa
Fra Massimo Villa
Superiore Provinciale Legale Rappresentante

Allegati:

- ✓ Brochure completa di:
 - Relazione tecnica
 - Scheda PGT vigente
 - Scheda PGT in variante
 - Rilievo dell'esistente con calcolo della SLP
 - Elaborati di di progetto

- ✓ Bozza di convenzione Senior Living - RSS

ALLEGATO 2- MANIFESTAZIONE D'INTERESSE



MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

La sottoscritta Alberta Marniga, Presidente della FONDAZIONE DELLA COMUNITÀ BRESCIANA ONLUS (di seguito, anche solo la "Fondazione"), C.F. 98101130171, con sede in (25122) Brescia, via A. Gramsci n. 17,

PREMESSO CHE:

- la Fondazione della Comunità Bresciana, è titolare del diritto di proprietà dell'area sita in Brescia, Via della Volta n. 90, posta tra la tangenziale e la ferrovia, attribuitale a titolo di legato successorio, con testamento del sig. Pietro Burlotti (deceduto il 24 ottobre 2009) pubblicato il 9 novembre 2009, dal notaio dott. Giorgio Cemmi di Darfo Boario (Rep. 108317 – Racc. 15069, registrato a Breno il 16/11/2009 al n. 4424 serie IT);
- l'area in questione è individuata al Catasto Terreni nei seguenti termini: **FOGLIO 233, mappale 187**, are 17,60 RD Euro 16,36 RA. Euro 13,18 prato irr. 1; **FOGLIO 234, mappale 203** are 87,00 RD. Euro 92,11 RA. Euro 89,86 sem. irr. 1; - **FOGLIO 233, mappali: 50** are 69,20 RD. Euro 62,90 RA. Euro 71,48 sem. irr. 11 **51** are 4,20 RD. Euro 0,07 RA. Euro 0 1 02 incolto prod. u.; **53** are 55,40 RD. Euro 43,20 RA. Euro 41r49 prato irr. u; **57** are 61,70 RD. Euro 48 1 12 RA. Euro 46,20 prato irr. 1; **58** are 56, 10 RD. Euro 53, 89 RA. Euro 57, 95 sem. irr. arb. 1; -- **144** are 11,80 RD. Euro 34,19 RA. Euro 18,28 orto fr. u.; **151** are 28,40 RD. Euro 25,81 RA. Eur? 29,33 sem. irr. 1; --- **152** are 3,50 RD. Euro 3,18 RA. Euro 3,62 sem. irr. 1; - **foglio 235, mappali: 3** are 35,30 RD. Euro 32,09 RA. Euro 36,46 sem. irr. 1; **5** ha. 2,30,90 RD. Euro 114,48 RA. Euro 226,57 sem. irr. 2; nei confini risultanti dagli atti catastali;
- con deliberazione di C.C. n. 17 in data **09 febbraio 2016**, pubblicata sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n. 24 del 15.06.2016, il Comune di Brescia ha approvato la II Variante Generale al PGT, con la quale ha classificato l'area in questione tra le aree di rinaturalizzazione enumerate all'articolo 88 delle NTA, con l'attribuzione alla scrivente Fondazione proprietaria di "diritti edificatori da trasferire altrove pari a 5.680 mq di slp";
- nel mese di **luglio 2019** la IRCCS Centro San Giovanni di Dio Fatebenefratelli ha manifestato interesse ad acquisire 1.125 mq di diritti edificatori al prezzo di euro 250 al mq (tot. Euro 281.850) oltre alla proprietà dell'area Burlotti e di farsi carico degli oneri di rinaturalizzazione, lasciando alla Fondazione della Comunità Bresciana la titolarità dei residui diritti edificatori;
- che IRCCS Centro San Giovanni di Dio Fatebenefratelli ha intenzione di utilizzare i diritti edificatori al fine di dare adempimento agli impegni urbanistico edificatori che sta assumendo, nei confronti del Comune di Brescia, in coerenza con il Piano Attuativo in variante, che dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.
- nel medesimo mese di **luglio 2019**, la Fondazione della Comunità Bresciana ha manifestato interesse a valutare ed approfondire la proposta dell'IRCCS, alle condizioni e nei termini esposti;
- nei mesi successivi e sino ad oggi, l'interesse delle parti alla definizione dell'operazione si è consolidato

FONDAZIONE DELLA COMUNITÀ BRESCIANA ONLUS

Via Gramsci 17 25122 Brescia - ☎ 030.46046 - Fax 030.40467 - C.F. 98101130171 - www.fondazionebresciana.org
 ✉ direzione@fondazionebresciana.org / segreteria@fondazionebresciana.org / progetti.erogazioni@fondazionebresciana.org



Tanto premesso

la sottoscritta **Alberta Marniga**, conferma l'interesse già rappresentato e la disponibilità a perfezionare la compravendita descritta, alle condizioni indicate, ove permanga l'interesse di IRCCS e previa definitiva approvazione del Consiglio di Amministrazione.

Fondazione della Comunità Bresciana onlus
(La Presidente)

MARNIGA ALBERTA



FONDAZIONE DELLA COMUNITÀ BRESCIANA ONLUS

Via Gramsci 17 25122 Brescia - ☎ 030.46046 - Fax 030.40467 - C.F. 98101130171 - www.fondazionebresciana.org
✉ direzione@fondazionebresciana.org / segreteria@fondazionebresciana.org / progetti.erogazioni@fondazionebresciana.org

Fondazioni
di Comunità  

