

Comune di Brescia

h k h tto Speciale Area Centro : PRc3 EX CASERMA GNUTTI

Piano Attuativo ai sensi dell'art.14 L.R. 12/2005 e dell'art.82 delle N.T.A.del PGT


PROGETTO
Relazione Generale

scala:

#\ U U @-Vu-
NIBOFIN srl _ Casto (BS),Via Malpaga 82 C.F. e Partita IVA 02917340982

Data:29/10/2021
Tavola

hk\ 8-uu\ "" k#=@-uu\ V@^ - yk" * V@u@^
BOSCHI+SERBOLI architetti associati
Via Oberdan 140_25128 Brescia _ P.IVA 03493050177
Arch. Valeria Boschi
Arch. Luigi Serboli

 **AEGIS srl**
Via Rodi 61_25128 Brescia _ P.IVA 03175310980
Arch. Nicola Cantarelli
Arch. Eugenio Saggiocca



codice 1132_02_211029_RG

I. Premessa

L'edificio "Ex Caserma Serafino Gnutti", di proprietà della Società Nibofin s.r.l, situato nel centro storico cittadino e vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004, è oggetto dall'anno 2017 di uno studio ai fini della conservazione e riuso diretto al recupero del bene.



La ex caserma si colloca tra via Moretto e via Crispi, a ridosso della zona principale e più conosciuta della città. È situata di fronte alla **Pinacoteca Civica**, che grazie al recente progetto di rifunzionalizzazione e ristrutturazione edilizia di Palazzo Martinengo da Barco è tornata ad essere polo di attrazione culturale nuovamente fruibile, ed è poco distante da **corso Zanardelli** e **corso Magenta**, dal **Conservatorio Luca Marenzio**, dall'**Auditorium di San Barnaba** e dal **Liceo Classico Arnaldo**; si tratta di una zona che negli ultimi anni ha visto "migrare" i servizi, con grandi edifici dismessi e abbandonati, alcuni dei quali riconvertiti grazie ad interventi di recupero, quali la già citata Pinacoteca Civica e il **Mo.Ca**, centro per le nuove culture, all'interno del Palazzo Martinengo Colleoni di Malpaga, ex Tribunale di Brescia.

L'ex caserma gode di una posizione strategica all'interno di un tessuto urbano la cui destinazione prevalente è al contempo residenziale, commerciale, terziaria e ricreativa museale. **È quindi evidente la necessità di rifunzionalizzare il complesso, per restituirlo alla città.**

Allo stato attuale l'immobile versa in **condizioni di abbandono da più di dieci anni.**

Nel 2010 il bene è stato ceduto dall'Agenzia del Demanio con atto trascritto a Brescia il 6 ottobre 2010 al n.4/268 n.23891.

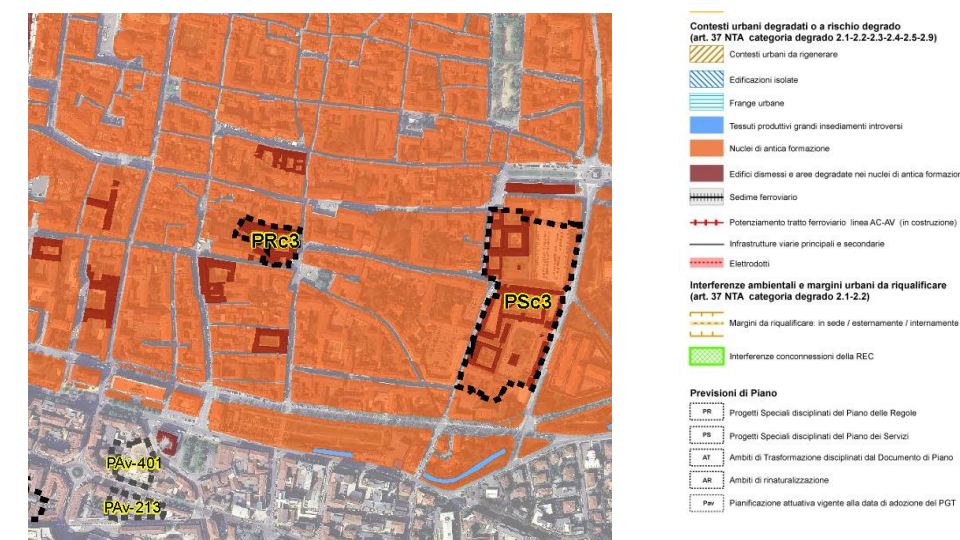
Il complesso si compone di:

- un fabbricato principale costituito dall'unione di quattro corpi, che si sviluppano attorno a un cortile centrale con accesso da Via Crispi;
- un agglomerato di fabbricati che sorgono in un secondo cortile di servizio;
- una chiesa che si affaccia su un terzo cortile.

Dal 1804 al 2007 il complesso è stato destinato ad **Arsenale, Caserma e Circolo ufficiali**, ed ha subito pesanti danneggiamenti a causa dei bombardamenti della **Seconda guerra mondiale** e dell'utilizzo ai fini militari.



L'obiettivo della Amministrazione Comunale di **riqualificazione, recupero e rivalutazione di edifici dismessi e degradati** per questo ambito è **chiaramente definito** dalla **individuazione puntuale** nella tavola V-DG03 "Degrado e rischio di degrado generato da processi di urbanizzazione, sottoutilizzo e dismissione" tra gli **"edifici dismessi e aree degradate nei nuclei di antica formazione"** all'interno dei **"Contesti urbani degradati o a rischio degrado"** secondo quanto definito dall'art.37 delle NTA, oltre che dall'inserimento dell'intervento nei **"Progetti Speciali"** disciplinati dall'art. 82 delle NTA del PGT.

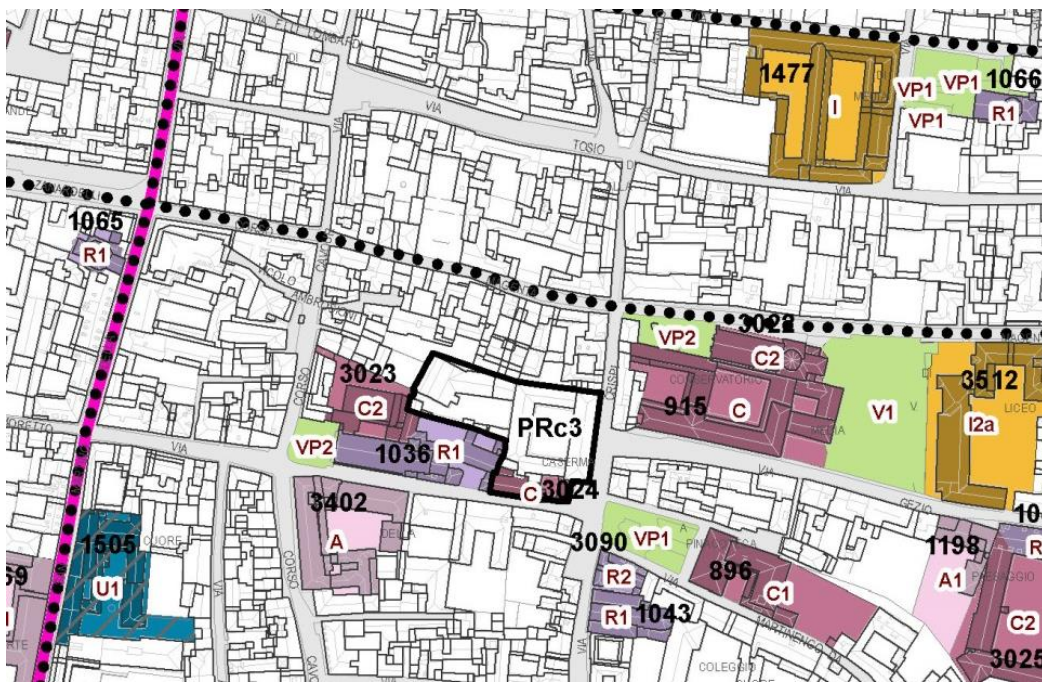


Estratto tavola V-DG03 Degrado e rischio di degrado generato da processi di urbanizzazione, sottoutilizzo e dismissione

Il citato articolo 37 conclude: “La soluzione di ciascuna **situazione di degrado** dipende dalla sinergia di forze, anche esterne all’ambito di azione del PGT, cui lo stesso contribuisce attraverso: la definizione della strategia complessiva per la rete eco-paesistica e dei servizi, le previsioni degli ambiti di trasformazione, dei **progetti speciali** e degli ambiti di rigenerazione urbana.”

La volontà della committenza è quella di destinare l’immobile a funzioni prevalentemente residenziali o al servizio della residenza in particolare:

- il fabbricato principale sarà destinato ad appartamenti. Gli impianti ascensori saranno installati in spazi già compromessi. Le componenti impiantistiche utilizzeranno i cavedi e i passaggi individuati in fase di rilievo.
- Il cortile di servizio sarà destinato ai posti d’auto. Il corpo principale a Nord verrà destinato ad accogliere un sistema di parcheggi meccanizzato multipiano completamente fuori terra;
- **l’edificio della Chiesa di San Bartolomeo e gli spazi antistanti saranno asserviti all’uso pubblico.**

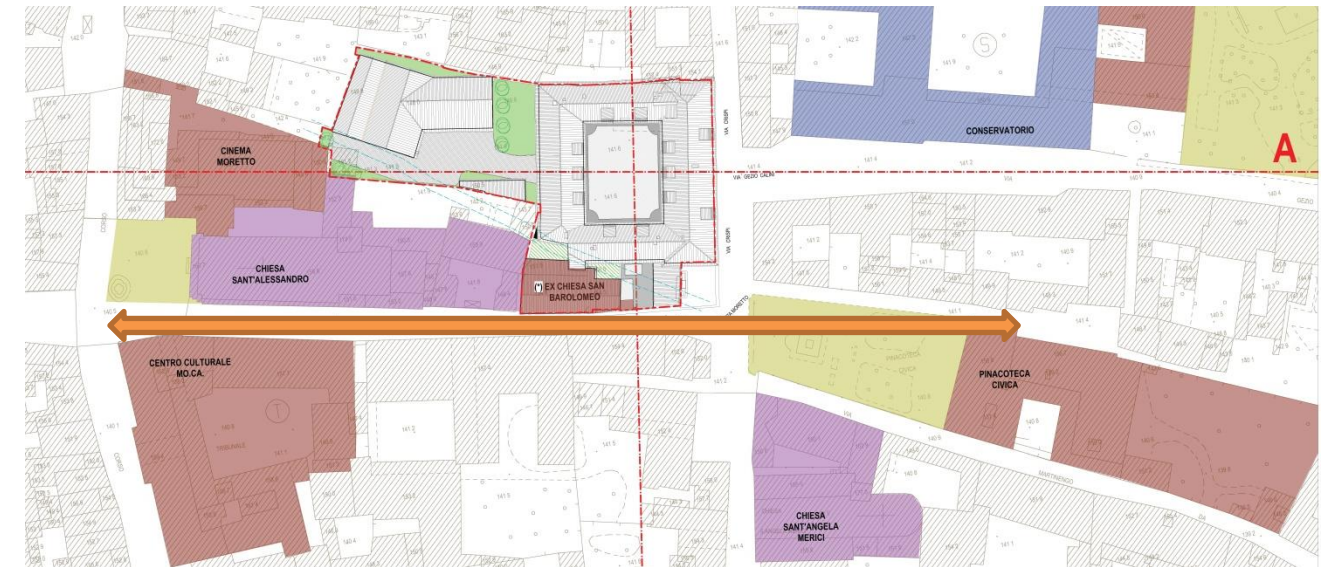


Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico (NTA art.55)

<p>[A] Servizi Istituzionali</p> <p>[B] Servizi per la produzione e per la distribuzione</p> <p>[C] Servizi per la cultura</p>	A1 servizi amministrativi	A1a con utenza
	A2 servizi sicurezza	A1b senza utenza
	A3 carcere	
	A4 canili	
	A5 caserme militari	
	A6 protezione civile	
	C1 musei/beni culturali fruibili	
	C2 teatri/auditorium/sale conferenze	
	C3 biblioteche	
	C4 sedi di associazioni	
	C5 centri sociali e socio-culturali	
	C6 centro fiera	

Estratto tavola V-PS02-Q3 Disciplina delle aree a servizio

L’asservimento all’uso pubblico della ex Chiesa di San Bartolomeo, già individuata come “servizio per la cultura” nella tavola V-PS02 -Q3 “Disciplina delle aree a servizio”, si inserisce pienamente nel progetto più ampio di riqualificazione e interconnessione dei poli culturali già iniziato con la rifunzionalizzazione del Mo.Ca. e rinnovo della Pinacoteca Tosio Martinengo, sul cui asse ideale la Chiesa si colloca.



II. Inquadramento Urbanistico

Il Comune di Brescia è dotato di P.G.T. approvato con deliberazione del C.C n. 35 del 16.4.2018.

L’edificio si colloca nel centro storico della città, ed è disciplinato dall’art. 82 delle NTA del PGT “**Progetti speciali**”.

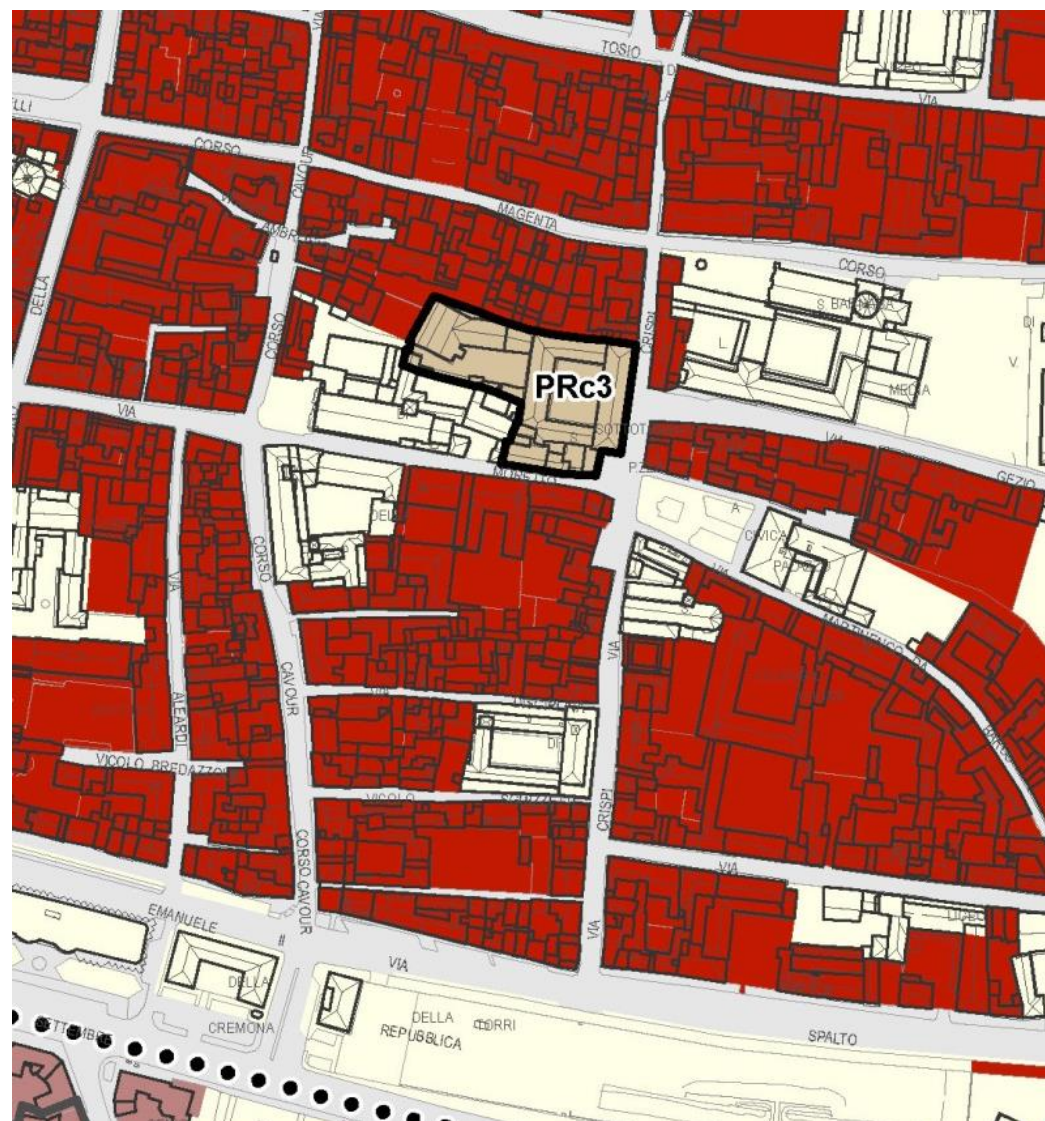
La tavola V-DG03 “Degrado e rischio di degrado generato da processi di urbanizzazione, sottoutilizzo e dismissione” colloca l’ambito tra gli “**edifici dismessi e aree degradate nei nuclei di antica formazione**” all’interno dei “Contesti urbani degradati o a rischio degrado” secondo quanto definito dall’art.37 delle NTA.

La tavola V-PS02 -Q3 “Disciplina delle aree a servizio” individua la ex Chiesa di San Bartolomeo come servizio per la cultura “C”.

Il Piano delle Regole individua i Progetti Speciali, assoggettati a prescrizioni particolari specificate nell’Allegato NTA all’04, al fine di perseguire gli obiettivi generali del PGT e quelli più specifici di:

- **Recupero e riqualificazione di porzioni della città esistente obsoleta e/o in via di degrado**
- Costruzione-ricostruzione della “città su se stessa”: contenimento del consumo di suolo
- Valorizzazione diffusa del patrimonio esistente e delle eccellenze architettoniche esistenti
- Qualificazione delle nuove “centralità” (luoghi di attrazione urbana)
- **Riqualificazione ambientale di aree degradate**

L’edificio oggetto di intervento di recupero è classificato come **Progetto Speciale Area Centro PRC3 - Ex Caserma Gnutti**.



Ambiti della città in trasformazione

- PR Progetti Speciali disciplinati del Piano delle Regole (NTA art.82)
- PS Progetti Speciali disciplinati del Piano dei Servizi (NTA art.63)
- AR Aree di rinaturalizzazione (NTA art.88)
- PAV Piani attuativi vigenti (NTA art.83a)
- AT Ambiti di Trasformazione con doppio regime (DdP-PdR) (NTA art.83b)
- AT Ambiti di trasformazione disciplinati del Documento di Piano (NTA art.83b)

Estratto tavola V-PRO2 Azioni di piano_Q-3

La scheda del Progetto Speciale, all'interno delle prescrizioni, impone come strumento attuativo il Piano Attuativo (ai sensi dell'art.14 della LR 12/2005) e indica come prestazioni pubbliche attese la cessione di edifici da adibire a servizi pubblici (ex Chiesa di San Bartolomeo).

Gli obiettivi del progetto sono:

- **Recupero e ridefinizione delle funzioni dei grandi edifici unitari dismessi**
- Favorire il ritorno della residenza e promuovere un efficace mix funzionale, mediante la localizzazione di funzioni e destinazioni diversificate, evitando la monofunzionalità degli interventi
- Valorizzare il patrimonio edilizio esistente e di qualità

PRc3 EX CASERMA GNUTTI

1. DATI LOCALIZZATIVI



PRc3 EX CASERMA GNUTTI	
Via Moretto – Via Crispi	
Quadrante	CENTRO
Quartiere	1

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area corrisponde al sedime d'impianto di una caserma militare dismessa.

Obiettivi del progetto:

- Recupero e ridefinizione delle funzioni dei grandi edifici unitari dismessi.
- Favorire il ritorno della residenza e promuovere un efficace mix funzionale, mediante la localizzazione di funzioni e destinazioni diversificate, evitando la monofunzionalità degli interventi.
- Valorizzare il patrimonio edilizio esistente e di qualità

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

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

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

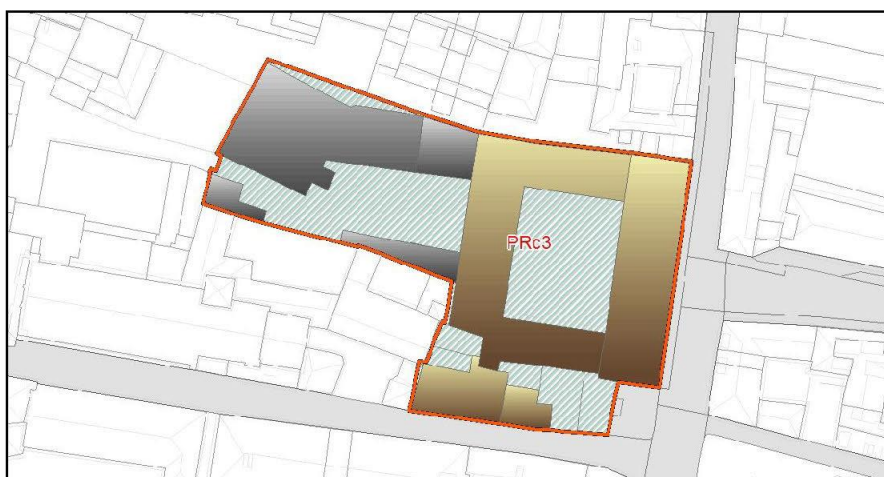
- **Fatto salvo quanto di seguito specificato**, la modalità di intervento è quella del restauro e risanamento conservativo.
- Le eventuali superfetazioni, estranee ai caratteri storici e architettonici dell'edificio, dovranno essere eliminate ed il recupero della slp relativa sarà possibile secondo le modalità definite dal Comune in accordo con la Sovrintendenza.
- La chiesa e l'ingresso al monastero (se non demolito) dovranno essere adibiti a servizi pubblici e ceduti all'Amministrazione.
- Si potranno prevedere autorimesse interrato, anche procedendo, se necessario, alla demolizione e ricostruzione di alcuni volumi, compatibilmente con i caratteri del complesso architettonico e fatto salvo il parere della Sovrintendenza. **Tali autorimesse pertinenziali potranno essere realizzate anche in strutture fuori terra, mediante demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non di valore storico.**
- L'Amministrazione si riserva di richiedere l'apertura di un accesso sulla galleria di collegamento con Corso Magenta ed un percorso pedonale di collegamento con corso Cavour, avendo cura di acquisire i consensi relativi agli ambiti esterni all'unità di intervento.
- **Fermo restando il mantenimento dell'obbligo di assicurare la fruibilità pubblica degli spazi antistanti la chiesa, fino a Via Crispi, in sede di convenzionamento, potrà essere autorizzato il diritto d'accesso al compendio dagli spazi antistanti la chiesa.**
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE	Residenza (R)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R) .	

PRc3 EX CASERMA GNUTTI

6. PARAMETRI URBANISTICI	
Superficie dell'area perimetrata (mq)	4.414
Slp (mq)	Esistente
Strumento attuativo	Piano attuativo
7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE	
<ul style="list-style-type: none"> Cessione di edifici da adibire a servizi pubblici 	
8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO	



Perimetro area di trasformazione	SISTEMA AMBIENTALE
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA	Fascia arborata
Viabilità di progetto	Fascia boscata
Connessioni tra gli spazi pubblici	Aree verdi a vocazione agricola
Itinerari di fruizione paesistica	Invasi artificiali
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO	Varchi della REC
Sedime entro cui collocare, oltre l'edificato, i servizi scoperti, i parcheggi e gli spazi pubblici pavimentati, se non individuati nel layout	
Edifici di valore storico e testimoniale	
Edifici da riconvertire funzionalmente	
Aree verdi di fruibilità pubblica	

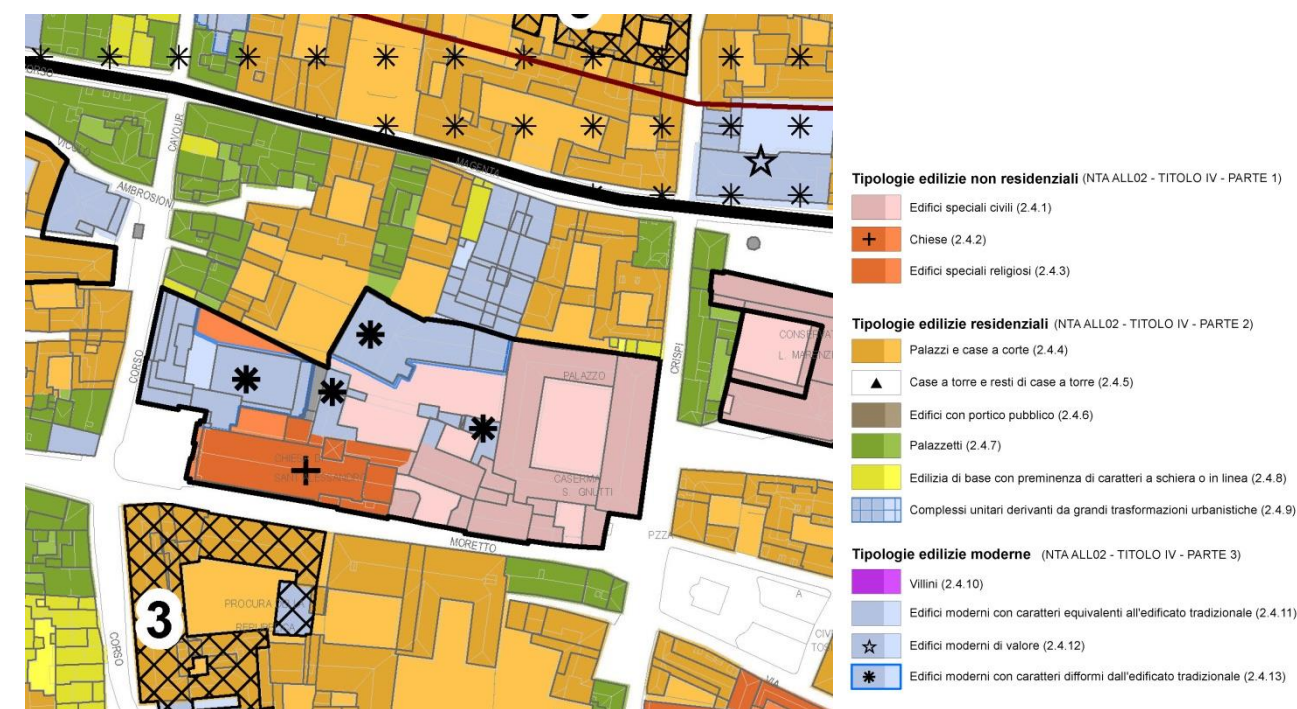
La modalità di intervento prevista dal PGT è il restauro e risanamento conservativo.

La destinazione funzionale prevalente ammessa è Residenza (R); ai sensi dell'art.5 della scheda PRc3 "per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R)". L'art.81 delle NTA - Tessuti di recente formazione - per i Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R) ammette, oltre alla residenza, le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici, servizi ospedalieri, servizi per lo sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, servizi cimiteriali), le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante).

Le eventuali superfetazioni dovranno essere eliminate e il recupero della SLP relativa sarà possibile secondo le modalità definite dal comune in accordo con la Soprintendenza.

Si potranno prevedere inoltre autorimesse pertinenziali realizzate anche in strutture fuori terra, mediante demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non di valore storico.

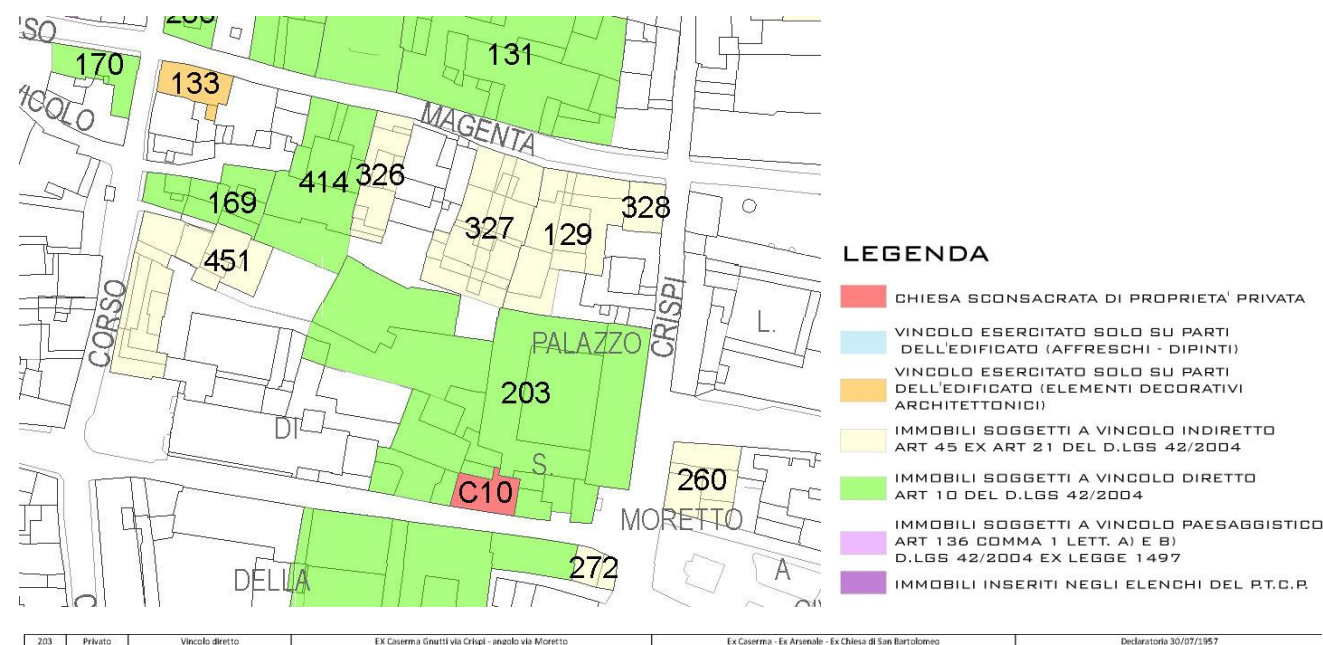
A questo proposito, la tavola V-PR03.2 "Disciplina particolareggiata per il nucleo storico principale", individua chiaramente le diverse tipologie edilizie coesistenti all'interno dello stesso complesso.



Estratto tavola V-PR03.2 Disciplina particolareggiata per il nucleo storico principale

III. Vincoli

L'edificio è vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004, come riportato nella tavola V-PR08.1A - Tavola dei vincoli edifici privati Nucleo Storico; ad oggi è in corso la richiesta di autorizzazione all'esecuzione di opere e lavori su beni culturali, ai sensi dell'art.21 c.4 D.Lgs 42/2004.



L'art. 30 delle NTA del PGT vigente riportano che *“l'attuazione degli interventi in tutti i Piani Attuativi è subordinata ad una analisi di carattere storico archeologico, eseguita da specialista in materia, dell'area al fine di verificare la presenza di reperti di qualsiasi tipo.*

... I Piani Attuativi relativi ad interventi superiori a 2.500 mq di slp comportanti scavi o altri interventi nel sottosuolo sono trasmessi alla Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza e l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari, come previsto ai sensi del D.lgs. 163 del 2006, artt. 95 e 96.”

Il progetto prevede solamente gli scavi di fondazione del nuovo edificio adibito a parcheggio meccanizzato nel cortile secondario; verrà di conseguenza richiesto parere alla Soprintendenza Archeologica relativamente a questa porzione di intervento.

La scheda del Progetto Speciale PRc3 impone inoltre l'obbligo di indagine ambientale preventiva, che è in corso di esecuzione, ai fini dell'eventuale bonifica.

IV. Sintesi dell'iter autorizzativo progressivo

È stata presentata richiesta di indagini preliminari strutturali e materiche presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio della Provincia di Brescia in data 05.06.2017, prot. 9006 a cui è seguita autorizzazione n. 15189 del 20.09.2017.

In seguito al risultato delle indagini preliminari sono seguiti numerosi incontri con i funzionari e i tecnici della Soprintendenza, che hanno portato alla consegna della Richiesta di parere al progetto generale e ai contenuti del 17.07.2018, prot. 11631.

In data 06.11.2018 è stato rilasciato parere di massima favorevole, con alcune prescrizioni e richieste di chiarimenti riguardanti sostanzialmente la copertura e la demolizione dei fabbricati nel cortile di servizio.

Le integrazioni richieste sono state protocollate in data 14.01.2019.

In data 07.08.2019 è stata consegnata la richiesta di autorizzazione all'esecuzione di opere e lavori su beni culturali, prot.12961, a cui è seguita la richiesta di integrazioni da parte della Soprintendenza del 20.12.2019, prot. 20941, riguardanti aspetti strutturali e di finitura esterna (pavimentazione corte principale e parete di ingresso da via Moretto).

Il 07.08.2019, con protocollo n.12961 e il 13.02.2020, prot. 2434, sono state consegnate le integrazioni richieste.

Il 12.03.2020 è stata rilasciata autorizzazione all'esecuzione delle opere, mantenendo sospesa l'autorizzazione *“alle opere di trasformazione generale delle falde di copertura per ricavare fonti di luce e areazione, essenzialmente attraverso il sistema di tasche a tetto, sostanzialmente consentita dall'autorizzazione del progetto preliminare è attualmente sospesa, in attesa di un ulteriore approfondimento”.*

In data 7 giugno 2021 sono stati trasmessi alla Soprintendenza i disegni relativi alla prescrizione indicata nel documento autorizzativo, in particolare i disegni relativi alle coperture; la modifica proposta acquisisce le indicazioni della Soprintendenza integrate con quanto emerso durante gli incontri con i funzionari e i tecnici.

In data 9 agosto 2021 è stata rilasciata autorizzazione, protocollo 14957-P.

V. Proposta di variante al PdR del PGT

La presente proposta di variante al PdR del PGT vigente riguarda esclusivamente la modifica delle modalità di intervento, da restauro a ristrutturazione (come definita dal DPR 380/2001 art.3 c1 lettera d) con totale esclusione dell'applicazione dell'Allegato 2 alle NTA del PGT, in quanto edificio compromesso dall'utilizzo a caserma, in accordo con quanto autorizzato dalla Soprintendenza.

In luogo della cessione, all'interno del perimetro del P.A. è costituita servitù di uso pubblico sulle aree e sugli immobili destinati a chiesa e ingresso al monastero, individuati dalla Scheda PRc3 Caserma Gnutti del Piano delle Regole del PGT; le parti, di comune accordo, determineranno entro 36 mesi dalla stipula della Convenzione Urbanistica le modalità e le funzioni secondo cui *“la chiesa e l'ingresso al monastero (se non demolito) saranno adibiti a servizi pubblici e ceduti alla Amministrazione”.*

VI. Progetto architettonico di conservazione

Il complesso edilizio, costituito ora dal grande edificio a pianta quadrangolare con cortile centrale, dalla chiesa e da piccoli volumi nel cortile verso i chioschi di S. Alessandro, racchiude i resti di precedenti costruzioni come sempre accade in aree di continua e successiva urbanizzazione.

Per quanto è ora visibile, le presenze storiche evidenti vanno dal XIII secolo ai giorni nostri, in un susseguirsi di demolizioni, sovrapposizioni, adattamenti, che ne hanno determinato la complessità. Una complessità dovuta anche alle utilizzazioni che l'insieme ha dovuto affrontare nel tempo: residenza collettiva (convento per due ordini diversi, collegio), arsenale militare, comando militare, caserma, senza contare i danni per i bombardamenti e successive ricostruzioni e l'abbandono finale.

La proposta di intervento ha tenuto presente quanto ogni periodo e ogni destinazione hanno depositato sulle murature e negli spazi degli edifici che ora formano l'insieme e ha previsto il mantenimento di tutte le tracce storiche che il tempo e le vicende hanno depositato compiendo però, doverosamente, alcune distinzioni non tanto in base al periodo storico di esecuzione che le aveva prodotte, quanto alla intenzionalità che questi segni avevano impresso ed alla loro incidenza nella definizione del prodotto finale giunto a noi.

Nella destinazione a residenza è stato mantenuto quanto derivava dalla successione storica dei volumi ormai storicamente definiti ed evidenziati. Non solo, anche tutti gli elementi significativi interni (scale, spazi architettonicamente certi, stucchi e decorazioni) vengono conservati nella loro integrità.

Si è prevista, invece, l'eliminazione di alcuni impropri adattamenti che le casualità, le disattenzioni o le necessità di utilizzazioni contingenti avevano apportato (pavimentazioni, rivestimenti murali, murature d'occasione) così come l'inopportuna, recente, tinteggiatura esterna prematuramente degradata.

Naturalmente, tutto quello che può emergere attraverso le opportune indagini dovrà essere mantenuto.

In due casi il progetto prevede interventi più consistenti di modifica: nella sostituzione del piano che in epoca recente venne sovrapposto al corpo principale dell'edificio e alla realizzazione dei posti auto utilizzando i corpi di fabbrica del cortile retrostante.

La sopraelevazione di un piano sul fronte principale del complesso venne realizzata in una datazione incerta, a cavallo tra il XIX e il XX secolo. Si tratta di un volume costruito sovrapponendo un parallelepipedo che sostituiva il tetto originario, un volume con modeste finestrate che avviliva le composte proporzioni architettoniche del palazzo. Si è ritenuto, nella proposta ora avanzata, di mantenere il piano diminuendone il volume.

Abbassando il solaio dell'ultimo piano (di recente costruzione anch'esso) e con una più attenta soluzione progettuale viene restituita la giusta prospettiva da via Gezio Calini e da piazza Moretto.

Per quanto riguarda le piccole costruzioni del cortile, realizzate a più riprese come servizi vari (cucina, mensa, palestra) di epoca recente, probabilmente edificati o riedificati ad uso casermaggio, si prevede l'utilizzo con destinazione a posti auto.

Gli interventi di demolizione interessano porzioni del complesso edilizio che non presentano segni particolari se non come memoria del periodo militare.

VII. Dati di progetto

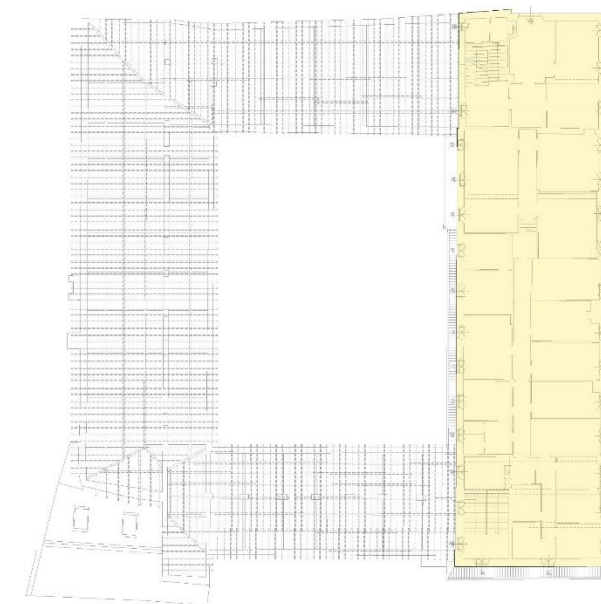
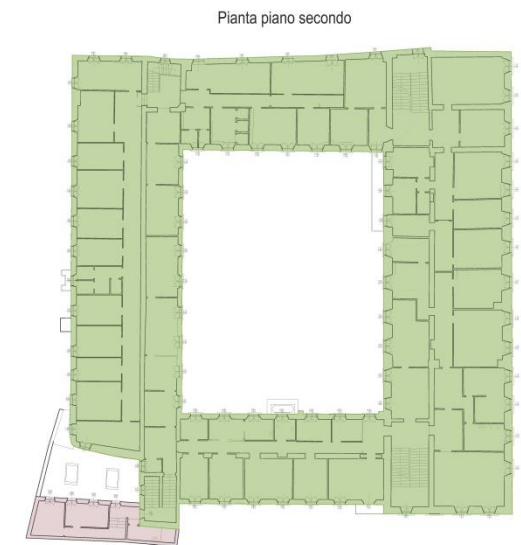
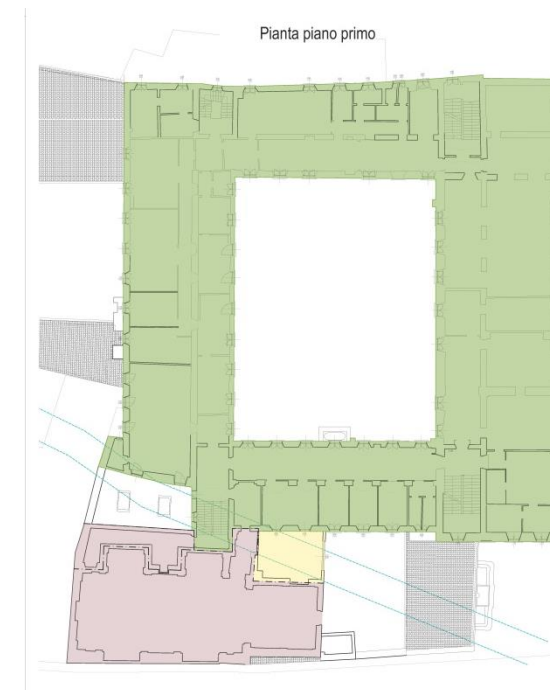
VII.1. S.L.P.

Il progetto mantiene l'organizzazione volumetrica del complesso edilizio principale; la nuova destinazione d'uso residenziale migliora l'impatto con le preesistenze, ben adattandosi ad esse.

Gli interventi di demolizione che interessano porzioni del complesso edilizio che non presentano segni particolari, se non come memoria del periodo militare, riguardano parte degli edifici sorgenti nel cortile secondario, già identificati dal PGT come "edifici moderni con caratteri difformi dall'edificato tradizionale" e la sopraelevazione di un piano sul fronte principale.



Piano Terra - stato di rilievo - Dimostrazione SLP



Piano Terzo- stato di rilievo - Dimostrazione SLP

1	EX CHIESA SAN BARTOLOMEO ED EX INGRESSO AL MONASTERO DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO
2	SLP ESISTENTE
3	DEMOLIZIONE

La SLP relativa alle superfetazioni eliminate sarà recuperata, come previsto dal punto 4 della scheda PRc3, nel terzo piano del corpo sud e del corpo est, creando nuove unità abitative.

Il progetto, a fronte della diminuzione di superficie dovuta alle descritte demolizioni, prevede il recupero del sottotetto (ai sensi dell'art.64 c.2 della LR 12/05) nei corpi nord e ovest dell'edificio principale, la creazione di alcuni soppalchi, la realizzazione di spazi abitabili al terzo piano dell'ala sud, oltre alla ricostruzione dei volumi del cortile di servizio, che saranno adibiti a locali tecnici e parcheggio meccanizzato, la cui superficie non concorre al calcolo delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico (standard), ai sensi dell'art. 69 c.1

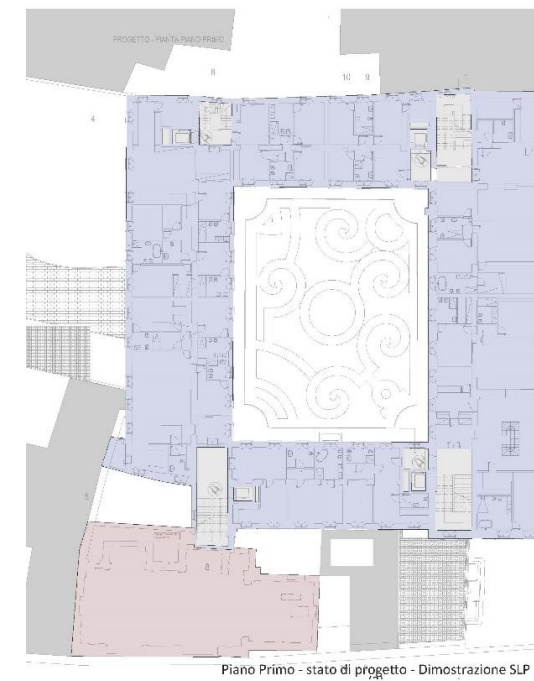
della L.R. 12/2005 in quanto “i parcheggi pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito”.

L’edificio sarà interessato dal cambio d’uso da destinazione “caserma” a destinazione residenziale.

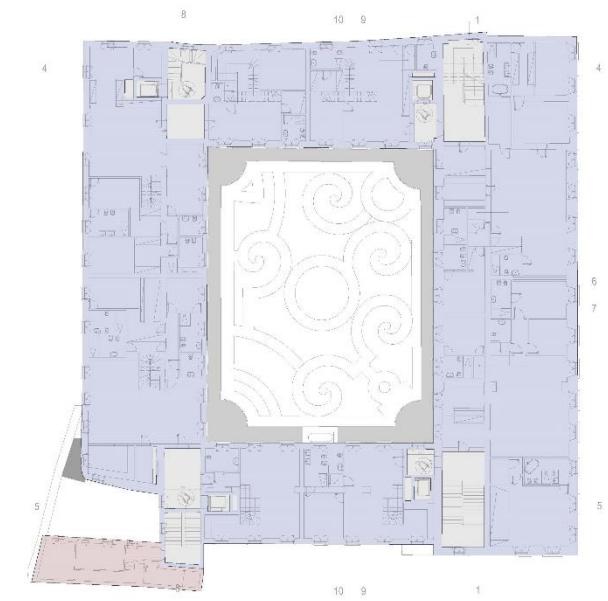
Tra le definizioni comunali relative alle destinazioni utilizzate per definire gli eventuali oneri di urbanizzazione dovuti, la destinazione “caserma” non è riportata; si ritiene pertanto di attribuire, per assonanza, la destinazione “Cultura, sanità, assistenza”, ritenendola quella più simile alla destinazione in essere.

La SLP complessiva dell’edificio residenziale al termine della trasformazione, pari a **mq 5.547,25**, risulta essere inferiore alla SLP esistente della caserma, pari a mq 6.246 (esclusa, in entrambi i casi, la superficie della ex chiesa di San Bartolomeo e del corpo di ingresso al monastero, da asservire all’uso pubblico, pari a mq 770,22); è prevista la demolizione di superfetazioni pari a mq 1.035,40, di cui una parte viene recuperata in progetto.

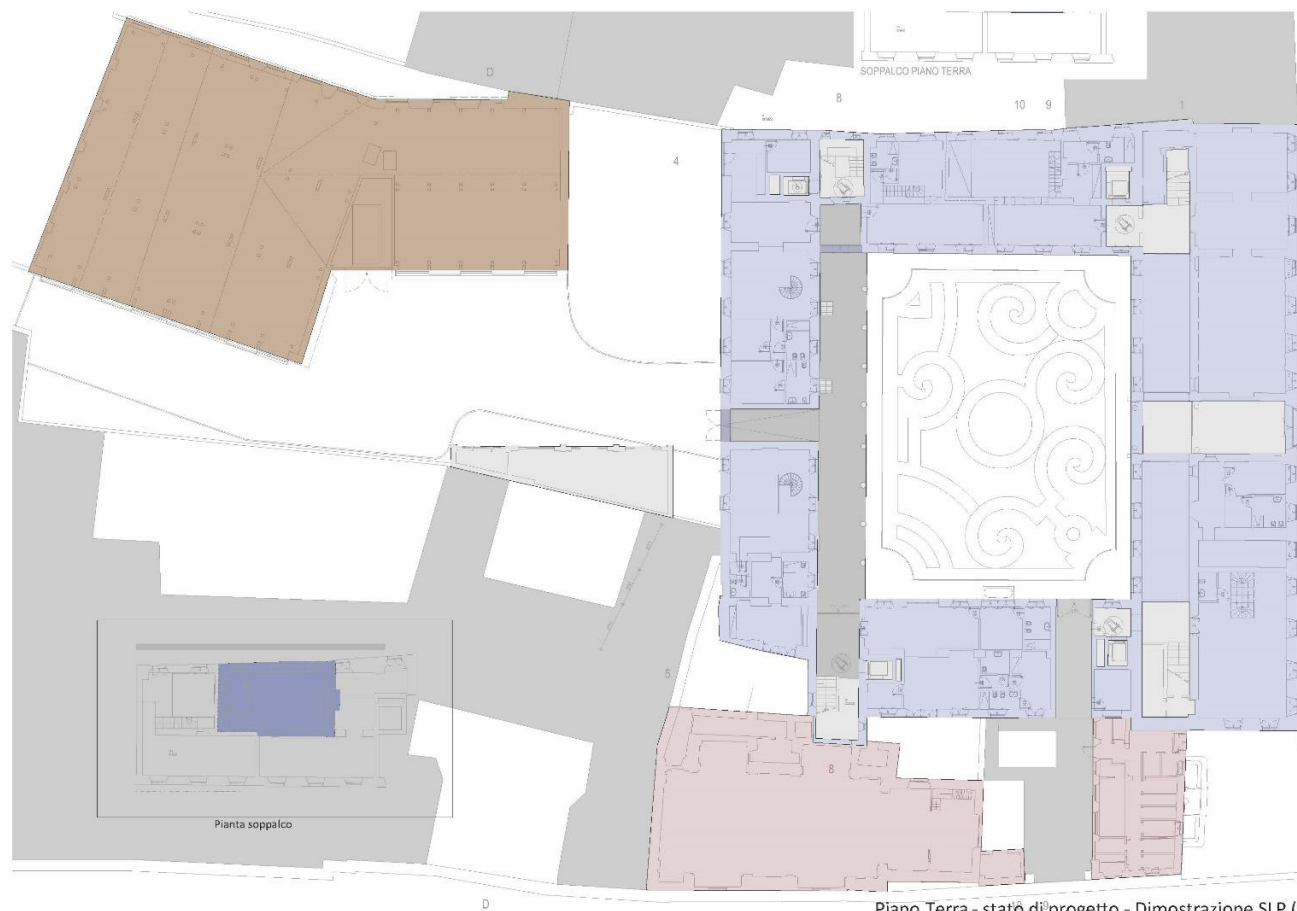
La SLP dell’edificio destinato a parcheggio, pari a mq 700,76, non concorre, come indicato più sopra, al calcolo delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico (standard).



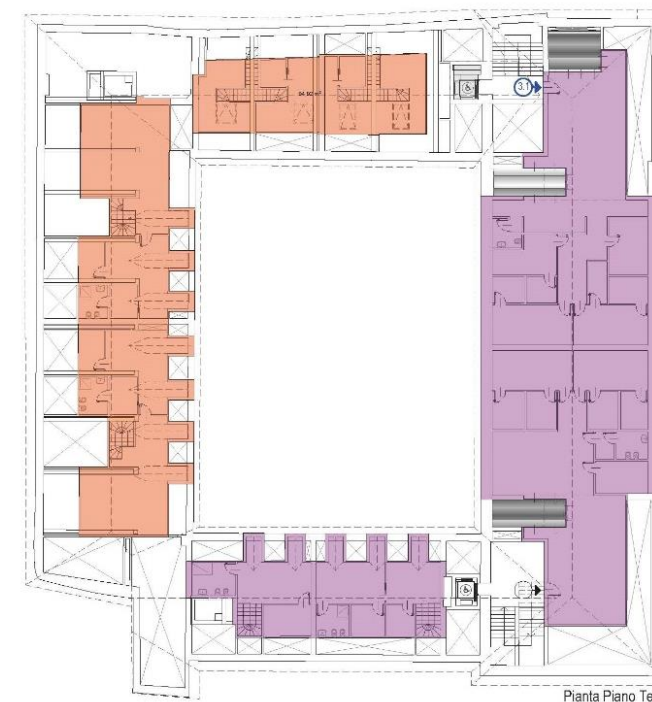
Piano Primo - stato di progetto - Dimostrazione SLP



Piano Secondo - stato di progetto - Dimostrazione SLP



Piano Terra - stato di progetto - Dimostrazione SLP (1)



Pianta Piano Terzo

- | | | |
|---|--|--|
| 1 | | EX CHIESA SAN BARTOLOMEO ED EX INGRESSO AL MONASTERO DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO |
| 4 | | SLP RESIDENZIALE |
| 5 | | SLP RESIDENZIALE - SOPPALCO |
| 6 | | RECUPERO SOTTOTETTO ai sensi dell'art.64 c.2 della LR 12/05 |
| 7 | | RECUPERO SLP DEMOLITA ai sensi del punto 4 della scheda PR:3 |
| 8 | | SLP PARCHEGGIO non concorre al calcolo dello standard ai sensi dell'art.69 della LR12/2005 |
| 9 | | Superficie esclusa dal calcolo della SLP |

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa del calcolo della SLP dello stato di fatto e di progetto.

CONSISTENZA EDIFICIO EX CASERMA GNUTTI				
piani	Stato di fatto			
	1	2+3	1+2+3	3
	Ex Chiesa San Bartolomeo + ex ingresso al monastero	Caserma	Totale SLP	di cui in demolizione
	mq	mq	mq	mq
piano terra	403,77	2.456,66	2.860,43	329,02
piano primo	307,78	1.630,25	1.938,03	86,49
piano secondo	58,67	1.539,61	1.598,28	
piano terzo		619,89	619,89	619,89
	770,22	6.246,41	7.016,63	1.035,40

DIMOSTRAZIONE SLP DI PROGETTO									
piani	Progetto							Da Asservire	
	4	5	6	7	4+5+6+7	8	4+5+6+7+8	9	1
	residenziale	soppalco	recupero sottotetto	recupero slp esistente demolita	Totale S.L.P. che concorre al calcolo degli standard	S.L.P. che non concorre al calcolo dello standard (art.69 LR 12/2005)	Totale S.L.P.	superficie esclusa dal calcolo della SLP (art.12 NTA)	Ex Chiesa San Bartolomeo + ex ingresso al monastero
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
piano terra	1.193,95	53,69			1.247,64	700,76	1.948,40	381,33	403,77
piano primo	1.396,92				1.396,92		1.396,92	146,84	307,78
piano secondo	1.377,21				1.377,21		1.377,21	162,40	58,67
piano terzo			310,41	514,31	824,72		824,72	64,80	
	3.968,08	53,69	310,41	514,31	4.846,49	700,76	5.547,25	755,37	770,22

VII.2. Dati di piano

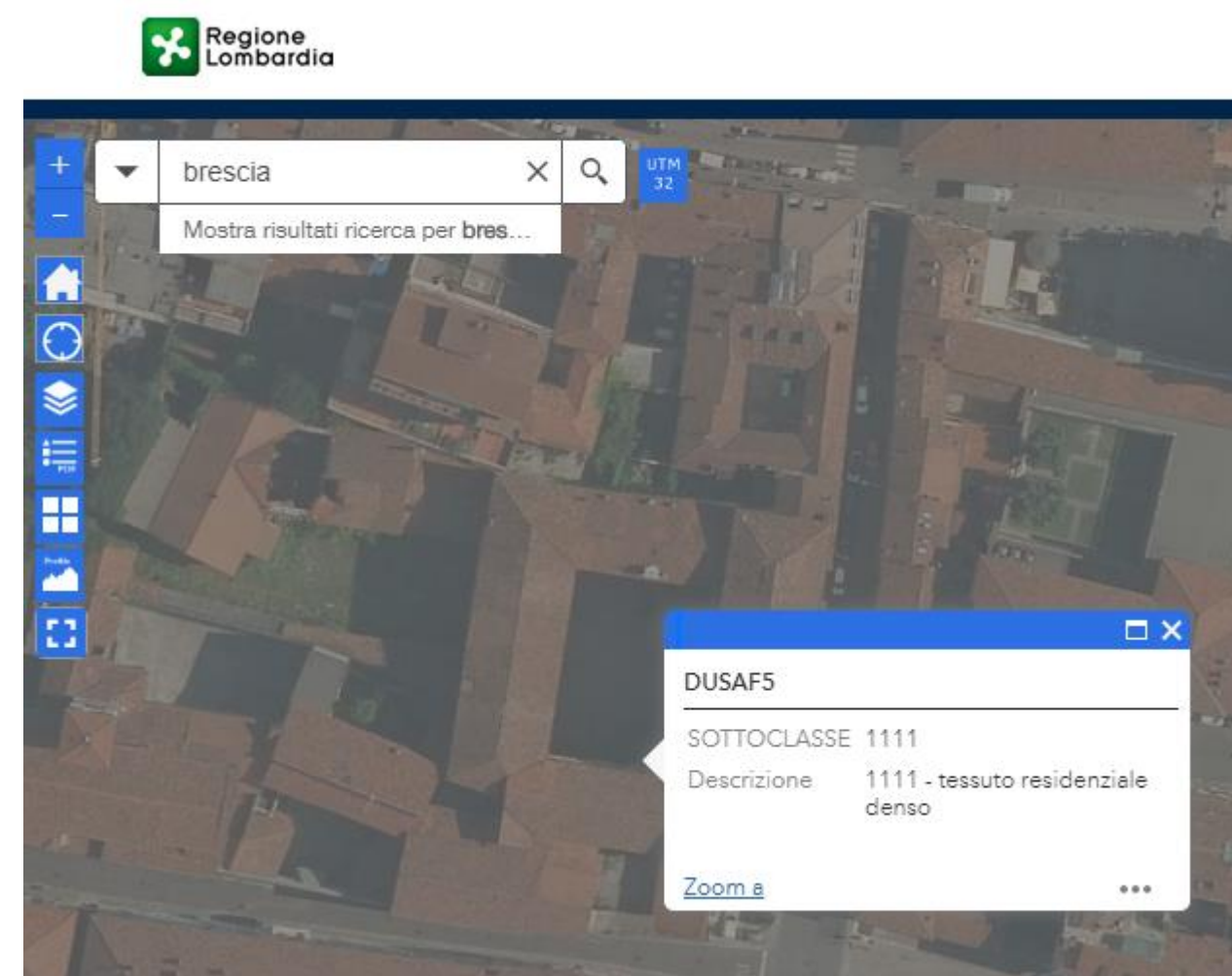
1. Superficie territoriale mq 4.414
2. SLP esistente mq 7.016
 - a. Ex chiesa di San Bartolomeo e ingresso al monastero (da asservire) mq 770
 - b. Caserma mq 6.246
3. SLP massima ammessa mq 6.246
4. SLP di progetto mq 5.547
 - a. Edificio residenziale (concorre al calcolo dello standard) mq 4.846
 - b. Superficie a parcheggio (non concorre al calcolo dello standard) mq 701
5. Prestazioni pubbliche attese (art.7 scheda PRc3)
cessione di edifici da adibire a servizi pubblici (ex chiesa di San Bartolomeo e spazi antistanti)
6. Prestazioni pubbliche (progetto)
asservimento di edifici da adibire a servizi pubblici (ex chiesa di San Bartolomeo e spazi antistanti)
7. Aree per servizi pubblici o di interesse pubblico richieste (art.61 delle NTA del PGT) 40/50 mq SLP = mq 4.846/50*40 mq 3.877
8. Immobili da adibire a servizi pubblici da asservire, già puntualmente individuate all'interno degli strumenti urbanistici (art.7 scheda PRc3):
 - a. ex Chiesa di San Bartolomeo ed ex ingresso al monastero mq 770
 - i. Piano terra mq 403
 - ii. Piano primo mq 308
 - iii. Piano secondo mq 59
 - b. Area antistante la chiesa mq 103
9. Aree per servizi pubblici o di interesse pubblico da monetizzare (7 – 8) mq 3.004
10. Spazi pertinenziali a parcheggio destinazione "residenza" da reperire: 30% slp mq 1.454
11. Spazi pertinenziali a parcheggio reperiti (n. 86 posti auto) (parcheggio meccanizzato multipiano – mq 546,66 x 3 livelli) mq 1.640

Poiché le opere di urbanizzazione primaria descritte al successivo capitolo IX non sono previste dalla scheda PRc3 Caserma Gnutti del Piano delle Regole del PGT, la realizzazione delle stesse implica rinuncia da parte del Comune ad eventuali monetizzazioni per standard non reperiti e/o ulteriori opere di urbanizzazione.

VIII. Bilancio del valore ecologico (art. 40 delle NTA)

Trattandosi di un intervento di recupero di un complesso immobiliare esistente, applicando il metodo STRAIN, il bilancio di valore ecologico risulta nullo, poiché è nulla la differenza fra il valore ecologico iniziale ed il valore ecologico finale.

Facendo riferimento alla carta DUSAF, nello stato di fatto e nello stato di progetto l'unità ambientale di appartenenza dell'area di intervento rimane inalterata e corrispondente a 1111-tessuto residenziale denso.



individuazione unità ambientale dell'area di intervento

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato "PV – Progetto della rete verde e rete ecologica integrati dal bilancio del valore ecologico e dal progetto di prevedissement (artt. 31. 38. 39 e 40 delle NTA vigenti)".

IX. Opere di urbanizzazione primaria

Sono previste opere di urbanizzazione primaria consistenti nei seguenti interventi:

- riqualificazione della viabilità esistente con opere di arredo urbano: nuova pavimentazione lapidea e opere accessorie lungo via Moretto (tra corso Cavour e via F. Crispi) e via F. Crispi (tra via Moretto e corso Magenta);

- Illuminazione pubblica nei tratti interessati di cui al precedente punto.

IX.1. Sede stradale

I lavori previsti in sede stradale consistono nella scarifica dell'attuale pavimentazione in conglomerato bituminoso (tappetino di usura e sottostante binder), lo smaltimento del materiale di risulta presso impianti autorizzati e la realizzazione di una nuova pavimentazione in cubetti di porfido, previa realizzazione di adeguato sottofondo e sistemazione e messa in quota delle caditoie e dei chiusini esistenti. L'intervento si completa con la realizzazione della nuova segnaletica orizzontale.

IX.2. Marciapiedi e piazzetta

La riqualificazione dei marciapiedi esistenti, inclusi nelle aree come precedentemente individuate, prevede la rettifica degli allineamenti e delle larghezze degli stessi nonché la regolarizzazione della planarità della pavimentazione che ad oggi si presenta in più zone dissestata e irregolare. Nello specifico, si prevede la rimozione della pavimentazione esistente in lastre di granito Pietra Serena e l'accatastamento in sito del materiale per il successivo riutilizzo. Previa regolarizzazione del sottofondo, il materiale recuperato, verrà riutilizzato per la realizzazione della nuova pavimentazione che all'occorrenza verrà integrato con medesimo materiale di nuova fornitura.

IX.3. Piazzetta fra via Moretto e via Crispi

È prevista la rimozione della pavimentazione in conglomerato bituminoso (tappetino di usura e sottostante binder) e lo smaltimento del materiale di risulta presso impianti autorizzati e la realizzazione di una nuova pavimentazione.

Quest'ultima verrà realizzata utilizzando materiali omogenei a quelli utilizzati per il rifacimento dei marciapiedi attigui alla piazzetta stessa, ovvero lastre di granito e Pietra Serena di nuova fornitura.

IX.4. Illuminazione pubblica

Si prevede di sostituire l'illuminazione esistente aerea con nuovi corpi illuminanti da installarsi a parete nei tratti interessati dagli interventi di riqualificazione lungo via Crispi e via Moretto.

IX.5. Predisposizioni per sottoservizi

Si prevede la predisposizione di cavidotti interrati e di pozzetti per consentire agli enti gestori (A2A, Unareti, Telecom, ecc...) lo spostamento degli impianti aerei, al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi.

X. Opere di urbanizzazione secondaria e afferenti alla qualità aggiuntiva

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria e/o afferenti alla qualità aggiuntiva.

XI. Contributo di costruzione

Verranno corrisposti al Comune di Brescia i contributi di cui al D.P.R. n. 380/2001, nella misura che verrà determinata in sede di rilascio dei permessi di costruire o di altro titolo edilizio ammesso dalla legge (salvo il diritto agli scomputi di cui ai precedenti articoli) applicando l'art. 38, comma 7-bis, della L.R. n. 12/2005.

L'intervento relativo al presente Piano Attuativo rientra a pieno titolo nei benefici disciplinati dall'art. 43 c.2 quinquies della L.R.12/2005, relativi alla riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione ai fini della incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente; pertanto, ai sensi della Delibera D.C.C. n.23 del 30 marzo 2021 - L.R. N.18/2019 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente – modifiche ed integrazioni alla L.R. 12/2005"; criteri di applicazione

dell'art.11, commi 5ter e 5quater e modulazione degli incentivi previsti ai sensi del comma 5 dell'art.11 e comma 2quinqies dell'art.43 della L.R. 12/2005 – l'Attuatore, in sede di permesso di costruire chiederà accesso alla riduzione del contributo di costruzione di cui al c.2 quinquies dell'art.43 della L.R. 12/2005, nei limiti dell'80% sulla base dei criteri definiti dalla Delibera di C.C. citata. L'adesione ai criteri di riduzione sarà accompagnata dalla necessaria documentazione tecnica e dalle necessarie asseverazioni che dimostrino il raggiungimento delle finalità di detti criteri.