

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 impatto paesaggistico

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

RP

codice 1132_02_211029_RP

I. Premessa

L'art. 35 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) dispone, al comma 1, che «in tutto il territorio regionale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico».

Ai sensi della DGR 11045/2002, la presente relazione illustra l'impatto paesaggistico del progetto di seguito descritto.

L'edificio "Ex Caserma Serafino Gnutti" situato in via Crispi nel Nucleo di Antica Formazione della città di Brescia è vincolata ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. 42/2004.



L'ex caserma si colloca tra via Moretto e via Crispi. 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**. Pur trovandosi nel centro città 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.**

Dal 1804 al 2007 il complesso è stato destinato ad Arsenale, Caserma e Circolo ufficiali. L'edificio originariamente adibito a caserma militare è in stato di abbandono da circa 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.

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. Per accedere ai livelli sarà possibile utilizzare i corpi scala esistenti. 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;
- l'edificio della Chiesa di San Bartolomeo e l'ingresso al monastero saranno asserviti all'uso pubblico.



facciata del corpo principale in via Crispi

I.1. Inquadramento Urbanistico

L'edificio si colloca nel Nucleo di Antica Formazione della città di Brescia, ed è disciplinato dall'art. 82 delle NTA del PGT "Progetti speciali". 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-PR02 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).

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

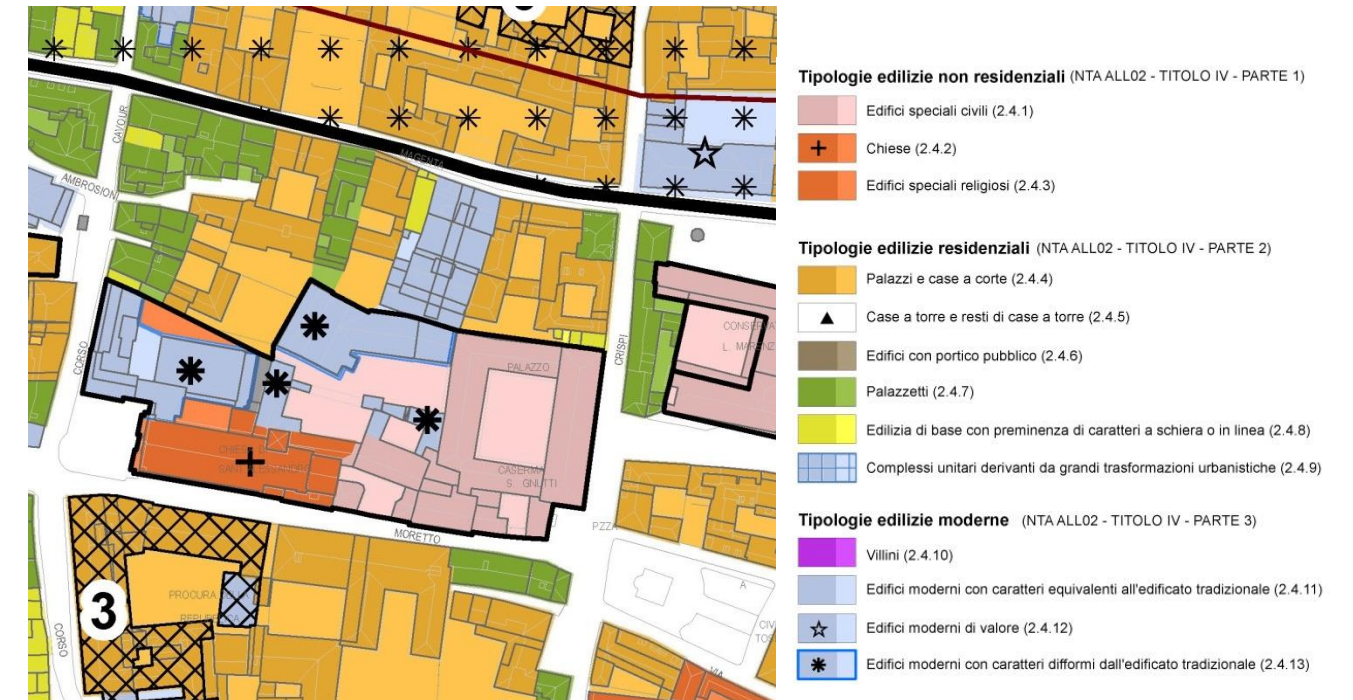
La destinazione funzionale prevalente ammesse è Residenza (R); ai sensi dell'art.5 della scheda PRC3 "per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per i Tessuti a prevalente destinazione Residenziale (R)". L'art.81 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

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 pertinenti 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). | |

6. PARAMETRI URBANISTICI

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Superficie dell'area perimetrata (mq) | 4.414 |
| Slp (mq) | Esistente |
| Strumento attuativo | Piano attuativo |

7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di edifici da adibire a servizi pubblici

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

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

SISTEMA AMBIENTALE

- Fascia arborata
- Fascia boscata
- Aree verdi a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC

SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO

- Sedime entro cui collocare, oltre l'edificio, 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

Scheda PRc3 EX CASERMA GNUTTI

II. Vincoli

L'edificio è vincolato ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/2004. È stata richiesta di autorizzazione all'esecuzione di opere e lavori su beni culturali, ai sensi dell'art.21 c.4 D.Lgs 42/2004.

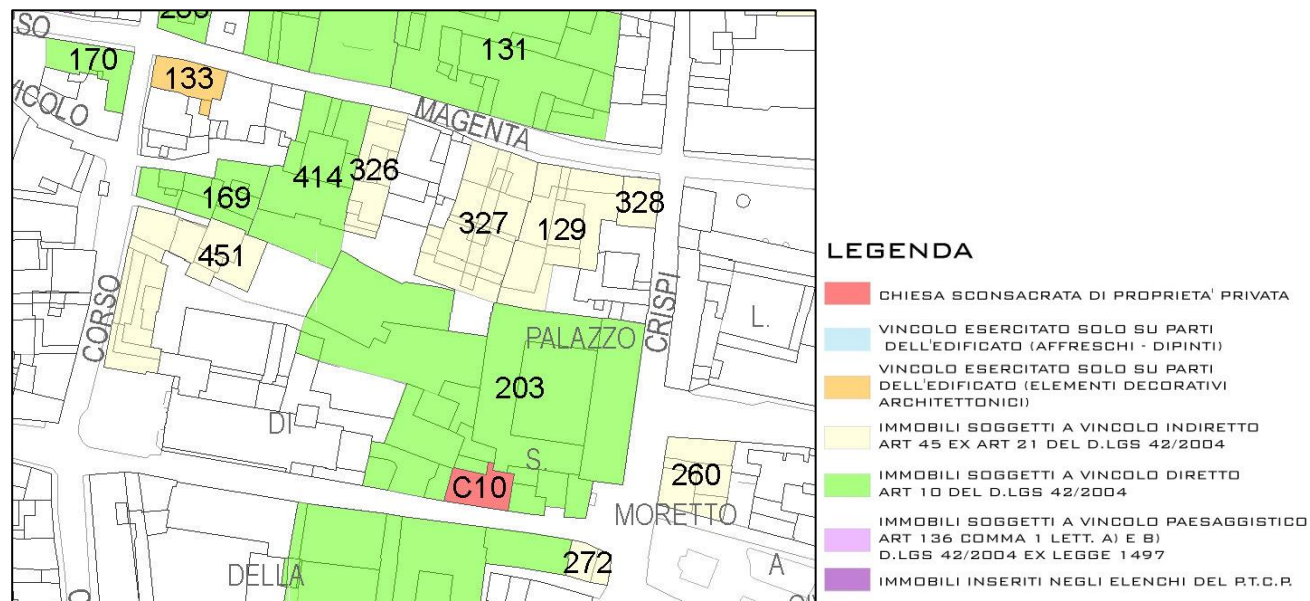


tavola V-PR08.1A - Tavola dei vincoli edifici privati Nucleo Storico

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, ai fini dell'eventuale bonifica, che è in corso di esecuzione.

III. Proposta di variante al PdR del PGT

La 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".

IV. Stato di fatto



perimetro di intervento ed ortofoto

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, posta a sud del limite di intervento, che si affaccia su un terzo cortile.

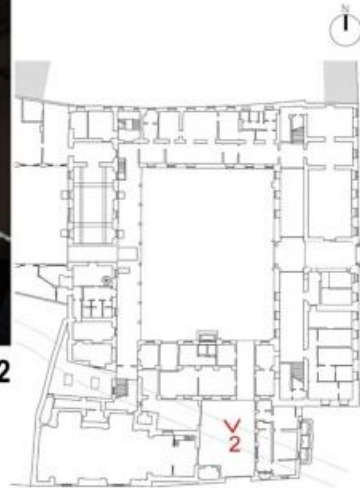
Si riportano di seguito immagini fotografiche dello stato di fatto degli esterni. Per maggiori dettagli sullo stato complessivo dell'immobile si rimanda all'Allegato fotografico.



E.1



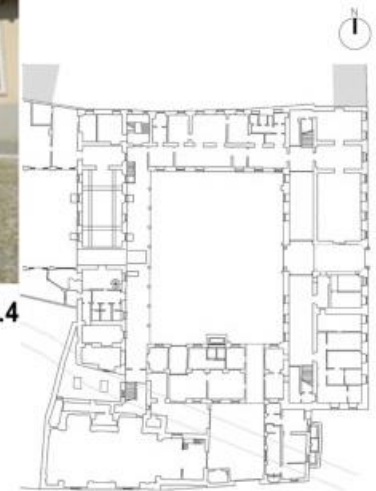
E.2



E.3



E.4





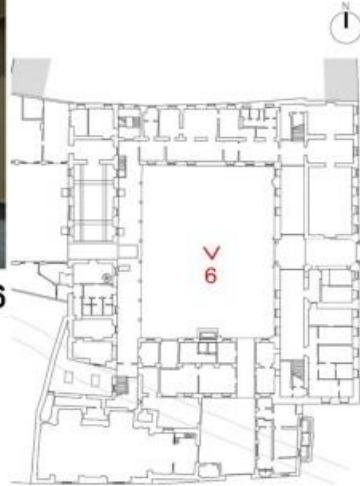
E.5



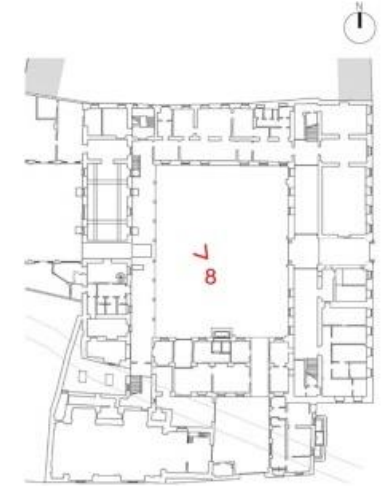
E.7



E.6



E.8



V. Evoluzione storica

Il complesso dell'ex Caserma Gnutti si sviluppa all'interno delle mura venete, ma a sud del tracciato murario romano - che passava poco a nord dell'attuale corso Magenta- e medievale, ed è strettamente connesso all'antica rete idrica bresciana: il vaso Molin del Brolo, una derivazione del Garza, scorreva a nord dei chiostrini di Sant'Alessandro e attraversava il complesso di San Bartolomeo, per alimentare la fontana tuttora visibile sul muro orientale del comparto, cosiddetta fontana dello Sguazzo, e proseguire a est. Nel 1641 il canale fungeva da confine con le pertinenze di Sant'Alessandro; nell'Ottocento il canale fu coperto, e secondo il progetto del 1874, adibito al deflusso della canalizzazione fognaria urbana delle acque chiare. Sul lato sud è delimitato da via Moretto, già via San Bartolomeo e sul lato est da via Crispi, già via dell'Arsenale o contrada del Guazzo.

Si ripercorrono sinteticamente le funzioni insediate nel complesso nel corso dei secoli:

- **insediamento dell'ordine religioso degli Umiliati**

Proprio il corso d'acqua dovette probabilmente attirare l'insediamento degli Umiliati, dediti abitualmente alla lavorazione della lana, che dovettero stabilirsi prima del 1245, forse nel 1236.

Gli Umiliati di San Bartolomeo di Contignaga (questo il nome della domus) ricoprirono nel Duecento importanti incarichi per conto del comune di Brescia: la custodia del grano, l'ufficio del sale, la tesoreria, il controllo delle merci in entrata e uscita dal Comune. Questi uffici furono alla base del conflitto con il vescovo Berardo Maggi negli anni 1277-1288, che papa Nicolò IV risolse a favore degli Umiliati, con il richiamo alla libertà degli Umiliati dai vincoli con l'autorità episcopale.

Nel 1343 la casa di San Bartolomeo contava nove frati, due sorelle e una decina di conversi; nel 1455, papa Callisto III a causa della condotta immorale del priore Agostino de Agustinis, concesse chiesa e convento di San Bartolomeo ai Serviti di Sant'Alessandro, che nel 1456 occuparono il convento con la forza. Tornata agli Umiliati nel 1458, nel 1514 la domus era ancora attiva e contava una decina di frati quando venne concessa in commenda alla famiglia Pesaro.

Nel 1571 venne soppresso l'ordine degli Umiliati e alla morte di Antonio Pesaro la commenda di San Bartolomeo passò al cardinale Scipione Borghese. Nel 1580 Carlo Borromeo descriveva la chiesa "*satis ampia et ornata*", dotata di un solo altare e di sacrestia; le case già abitate dagli Umiliati risultano ampie e con ampio giardino. Il regime di commenda causerà il progressivo declino delle strutture: nel 1609 "il monasterio è grande ma ruinoso" e ospita quattro religiosi dei dieci richiesti da Carlo Borromeo nella visita apostolica.

- **collegio somasco**

Nel 1621, nel defensorio di Milano "*fu risoluto l'acquisto di S. Bartolomeo di Brescia con le condizioni da prescrivere dal Padre Generale*". Trascorsero tuttavia oltre vent'anni perché nel 1643, il commendatario successore del cardinal Borghese, Luigi Mocenigo, cedette la struttura al generale dei Somaschi Ambrogio Varese, perché vi si fondasse un collegio, iniziativa avallata da una provvisione del 18 novembre del comune di Brescia. Secondo le memorie somasche raccolte a inizio Settecento da Giovan Battista Riva "*il Collegio dei Nobili in Brescia fu eretto il primo marzo di quest'anno (1650) dalla autorità de signori Protettori della Misericordia, consentendo la città e la nostra Congregazione; li nostri padri si addossarono una Messa quotidiana da dirsi nel detto pio luogo per gli obblighi della chiesa*".

L'accettissimo con patto di poterlo ad arbitrio rinonziare, obbligandosi detti signori a bonificare i miglioramenti sino alla somma di L. 1500. Ha un oratorio a terra senza titolo. La casa con corte piccola, stanze terrene per le scuole, refettorio, cucina ed altre 8 stanze, altre due sotto il solaro. Li padri poi comprarono altre 3 case contigue essendo la descritta stata conceduta per la Messa. Nell'anno sudetto cominciarono li padri ad abitarle senza numero prefisso ma nella visita del 1650 vi si trovavano 3 sacerdoti, un laico, un chierico secolare ed un servidore. Li signori convittori erano 18 che pagavano ducati 60 veneziani da L.7. Aveva entrata in terreni scudi 41 e in censi altri 18 e Zobaicocchi.

Le ristrutturazioni necessarie si protrassero fino al 1661, come si deduce ancora dai documenti dell'archivio comunale; nel 1662 si insediarono in San Bartolomeo e inaugurarono del Collegio dei nobili, che giunse a superare i cento convittori (116 nel 1783), nondimeno si hanno ricordi di accademie in San Bartolomeo fin dal 1650 e già nel 1658 Bernardino Faina registra il "collegium Patrum de Somascha pro scholis".

Il collegio era destinato a "*giovani nobili o così civili che loro convenga un'educazione conforme*" e godette di insegnanti di chiara fama, quali Innocenza Frugoni, Francesco Bargnani, Giuseppe Bettoni, Gaspare Turbini per architettura e disegno; i collegiali "*distinti nel buon costume, nel studio e nelle arti cavalleresche*" venivano aggregati all'accademia intitolata degli Industriosi, che annualmente dava pubblici saggi nel cortile e nelle sale interne fino alla costruzione del teatro, affrescato nel 1760 da Giovanni Zanardi e Francesco Savanni. Nel teatro trovavano posto anche rappresentazioni di compagnie nobiliari estranee al collegio: è il caso nel 1770 della rappresentazione dell'Oiimpia di Voltaire di cui fu protagonista la contessa Bianca Uggeri.

Nel corso del Settecento il collegio accolse le idee gianseniste fino a divenire uno dei più importanti e precoci circoli di diffusione in Lombardia.

- **arsenale e caserma**

Il 30 settembre 1797 la soppressione delle congregazioni religiose colpì anche i Somaschi e il collegio dei Nobili: lo stabile- insieme con quello adiacente di Sant'Alessandro- venne destinato al ministero della guerra che lo adibì a deposito e fabbrica di armi di precisione. Inizialmente- almeno sulla scorta delle attestazioni di Fe' d'Ostiani - la chiesa non venne compresa nell'arsenale ma adibita a scuola normale. Il teatro del collegio mantenne tuttavia la sua funzione ad uso della "Società comico filarmonica", che ne fece richiesta alla direzione dei Beni Nazionali nel 1801; una planimetria dello stesso anno attesta la destinazione dell'ala sud del primo piano del lato est a teatro. Nel 1804 per San Bartolomeo le fonti della Prefettura riportano "porzione occupata dagli impresari della fabbricazione delle armi portabili da fuoco e porzione dalla commissione alla recezione delle armi". Un ordine del 28 aprile 1806 comprende San Bartolomeo tra gli immobili di cui la municipalità di Brescia dovrà dare le consegne al Demanio. Saranno consegnate le chiavi dei rispettivi locali, i mobili e gli infissi, mentre porte e serramenti di finestre dovranno essere lasciati in sito. La caserma era in grado di ospitare 400 uomini.

Caduto il governo francese, gli Austriaci mantennero la destinazione a fabbrica d'armi, sia pur con un'attività ridotta. Dopo il 1859 l'arsenale riprende l'attività come fabbrica erariale di Brescia.

Con la I Guerra Mondiale nel complesso, oltre alla fabbrica d'armi, ha sede il comando del III Corpo d'Armata. Durante la II Guerra mondiale è occupata dalle truppe tedesche: l'obiettivo militare è oggetto nel 1944 di un bombardamento militare che distrugge i due chiostrini di Sant'Alessandro e buona parte del complesso di San Bartolomeo. Tra il 1960 e il 1972 vi ha sede il comando dell'artiglieria contraerea, quindi altri comandi fino al cambio d'uso nel 2009.

L'analisi della documentazione grafica fino al Settecento e di quella catastale denuncia una sostanziale stabilità del sito, che ab antiquo appare articolato intorno al chiostro e alla chiesa. In assenza della documentazione relativa alle fasi di occupazione del ministero della Guerra dal 1801, con le trasformazioni imposte dal passaggio da collegio a sede dell'arsenale, disponibili per l'adiacente complesso di Sant'Alessandro, ci si deve affidare alle planimetrie dal '700 al catasto del 1898.

La documentazione del 1944-45 denuncia le distruzioni subite dall'isolato di Sant'Alessandro- San Bartolomeo: nel bombardamento del luglio 1944 una bomba incendiaria colpì l'arsenale, causando notevoli danni.

Si sintetizzano le modifiche strutturali del complesso nel corso dei secoli:

- **chiesa di San Bartolomeo**

L'interno è ad aula con i perimetrali scanditi da lesene su alte basi che rinserrano i vani per gli altari laterali e l'arco del presbiterio. I primi sono di profondità differente sui due lati dell'aula: nicchie in spessore di muro nel perimetrale a sud, per il condizionamento della via San Bartolomeo, vere e proprie cappelle su quello nord. Si tratta presumibilmente di interventi legati all'ingresso dei Somaschi, che condusse a una moltiplicazione degli altari rispetto alla situazione tardo cinquecentesca. La mancanza di modularità e le vistose irregolarità dell'impianto suggeriscono la conservazione e adattamento di strutture preesistenti, contrariamente al dettato di fonti antiche, come Averoldo, che proponeva una radicale ricostruzione, seguito dalla letteratura ottocentesca:

- Edificio tardoromanico - impianto ad aula unica con quote presumibilmente significativamente più basse delle attuali. Si conservano parte dei perimetrali nord e sud che presentano tratti di muratura in blocchi di pietra sbazzati con malta stilata. È presumibile sia per il disassamento vistoso, sia per la quota assai bassa dell'apertura centrale che anche il perimetrale ovest corrisponda alla fase medievale;
- Metà XV secolo - a questo momento risalgono gli interventi decorativi sul perimetrale sud: intonacatura e decorazione con finta cornice ad archetti e rappresentazione del martirio di San Bartolomeo;
- Rinnovamento di XVII secolo circa (1643 -1694) - all'avvento dei Somaschi si legano una serie di trasformazioni non puntualizzabili in fasi ben distinte per l'ampia presenza di intonacature. Viene realizzata un'intelaiatura di lesene che riorganizza completamente lo spazio dell'aula; sul lato nord dell'aula viene aperta una porta quadrangolare con stipiti lapidei che collega la chiesa al collegio. Vengono realizzate le cappelle laterali: esternamente sul lato sud sono perfettamente riconoscibili le roture del perimetrale medievale e i tamponamenti realizzati con muratura che alterna laterizi e blocchi lapidei di reimpiego della muratura romanica. Internamente le cappelle sono decorate con finte architetture. Viene tamponata una serie di aperture a nord per l'addosso del collegio. Il presbiterio viene rifatto a pianta quadrata e vengono rifatte le volte dell'aula sopraelevandone significativamente le quote. A questa fase si deve connettere il tamponamento di finestre a quota relativamente basse, riconoscibile sul lato nord. L'intervento nel presbiterio è collocato dalla critica, sulla base di fonti non reperite, nel 1694. Le volte, a cavallo tra Sei e Settecento, vengono decorate con pregevoli dipinti murali: sull'aula entro finte architetture una Gloria di san Bartolomeo, e nel presbiterio la Gloria del Santissimo Sacramento, affiancate da rappresentazioni delle Virtù. Alle pareti del presbiterio Scene della vita di san Bartolomeo. La qualità dei dipinti- restaurati intorno al 1990 (Marchetti e Fontanini) è elevata e dal momento che in San Bartolomeo risultano attivi Francesco Savanni, Giovanni Zanardi, Alessandro Ducco, Francesco Zuccarelli, entro questo contesto di primo piano andranno individuati gli autori della decorazione. A proposito della committenza somasca si devono ricordare le annotazioni di Francesco Savanni: "1759 Si dipinse un sepolcro nella chiesa delli RR PP Somaschi di costì alla teatrale, con in mezzo si vedea il santo deposito il quale tramandava un raggio tutto dorato e lateralmente si vedeano due angioi al naturale dipinto che sostenevano un pano bianco che mostrava di iscoprire il sudetto sacro deposito e altri angioletti piangenti la morte dell'redentore nostro. De figure dell'spiritoso sig. Antonio Ducci bresciano".
- A seguito della soppressione (1797) la chiesa venne completamente svuotata degli arredi. Presumibilmente per la trasformazione temporanea in scuola l'edificio è interamente ripartito in altezza da una soletta lignea, successivamente rinforzata da puntoni. In quest'occasione vengono

anche aperte le due grandi finestre a luce rettangolare sul fianco sud e tamponata la porta di accesso alla cantoria.

- **collegio**

Il collegio si sviluppa intorno a un ampio cortile i cui porticati sono stati tamponati ad eccezione del lato ovest. La sistemazione del complesso ha cancellato completamente almeno in apparenza le preesistenze, dando vita a un organismo unitario: se si deve dare fede alla memorialistica somasca, nel 1650 vennero acquisite tre case adiacenti la domus umiliata per ricavare il collegio: si deve dunque pensare a una ricostruzione organica corrispondente alle caratteristiche dell'architettura dei collegi dell'Ordine, destinati ad ospitare numerosi convittori di alta estrazione sociale. Forse al collegio bresciano si deve collegare una nota sparsa delle memorie di Giovanni Zanardi, attivo sia nella chiesa sia nel teatro dei Somaschi: "*L'anno 1749 si dipinse un dormitorio, cioè tutti gli ornamenti dalle porte con sopra bellissime figure delli ss. Francesco Savanni e certe prospettive che si vedono per alcune di dette porte*". Di tale eventuale intervento non restano tracce, mentre si conservano al pian terreno dei lati nord ed est le decorazioni delle volte.

I vani del collegio hanno subito trasformazioni radicali nel XIX-XX secolo a seguito dell'uso militare e dei danni bellici. In quasi tutti i casi si è trattato di partimentazioni dei grandi spazi antichi, di trasformazioni d'uso (introduzione di servizi igienici, p. es.), di controsoffittature, ma si devono segnalare al pianterreno del lato est le decorazioni del grande corridoio ricavato dal tamponamento del loggiato, risalenti ai primi decenni del XX secolo. Sono invece irreperibili le eleganti decorazioni liberty documentate da una foto dell'Archivio fotografico dei Civici Musei di Arte e Storia.

Complessivamente si deve segnalare la maggior riconoscibilità delle fasi più antiche al pianterreno, dove è anche evidente una complessa sequenza di interventi di qualificazione con stucchi e finiture tra XVII e XVIII secolo, nonché interventi legati agli ambienti di rappresentanza del quartiere militare tra Otto e Novecento. I piani I e II recano chiare attestazioni della pertinenza al complesso del collegio ma i rifacimenti, in parte almeno legati ai danni bellici, hanno completamente snaturato i vani, anche se non è possibile escludere il recupero di elementi antichi sotto le controsoffittature come suggeriscono alcune brecce.

VI. Progetto architettonico di conservazione

Il complesso edilizio, costituito oggi 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, dovuta anche alle utilizzazioni che il complesso 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 successiva ricostruzione prima dell'abbandono finale.

La proposta di intervento ha tenuto presente quanto ogni periodo e ogni destinazione ha 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 complesso architettonico 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.

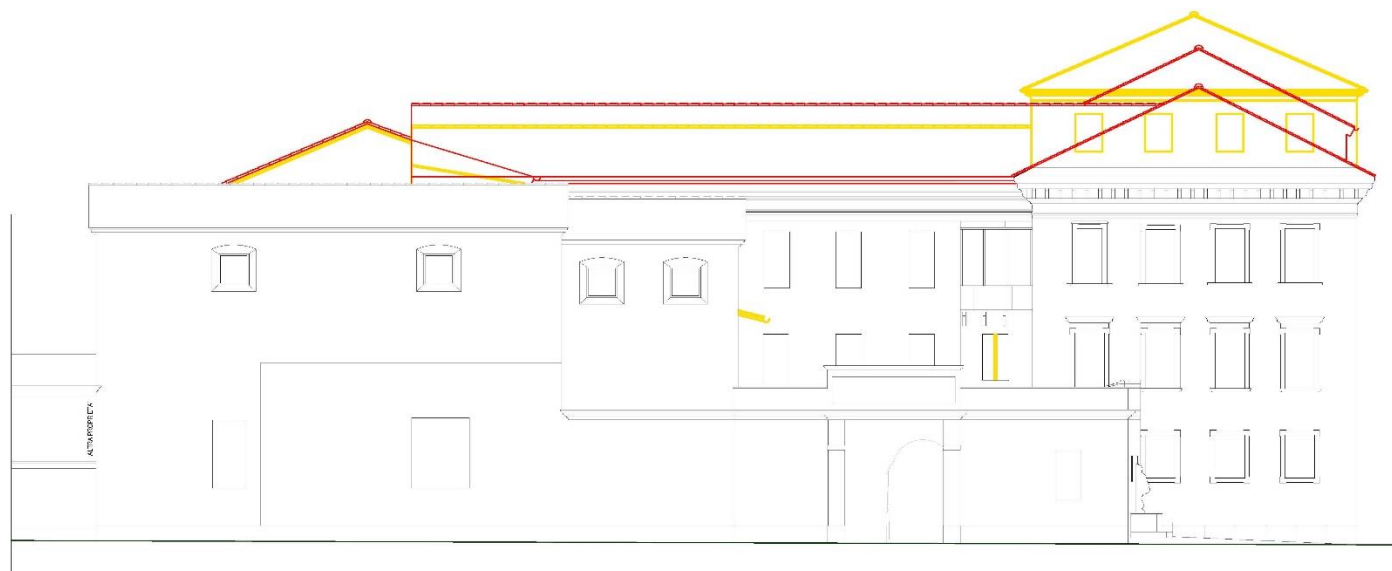
Si è prevista, invece, l'eliminazione di alcuni impropri adattamenti che le casualità, le disattenzioni o le necessità di utilizzazioni contingenti avevano apportato (pavimentazioni, rivestimenti murali, murature d'occasione) così come l'inopportuna, recente, tinteggiatura esterna prematuramente degradata.

Tutto quello che potrà emergere attraverso le opportune indagini dovrà essere mantenuto.

Il progetto prevede due interventi di modifica:

- **la sostituzione del piano che in epoca recente venne sovrapposto al corpo principale dell'edificio.** 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, in modo da ripristinare le proporzioni che l'edificio aveva nella sua configurazione storicizzata. 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.
- **la realizzazione dei posti auto utilizzando i corpi di fabbrica del cortile retrostante.** 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. Tali interventi di demolizione interessano porzioni del complesso edilizio che non presentano segni particolari se non come memoria del periodo militare; riguardano parte degli edifici posti nel cortile secondario, già identificati dal PGT come "edifici moderni con caratteri difforni dall'edificato tradizionale".

PROSPETTO SUD



PROSPETTO EST



modifiche dei prospetti con riduzione dell'altezza del corpo principale posto su via Crispi

VI.1. Dati di progetto - slp

Il progetto mantiene l'organizzazione volumetrica del complesso edilizio principale; le nuove destinazioni d'uso residenziali e terziarie migliorano 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 localizzati nel cortile secondario, già identificati dal PGT come "edifici moderni con caratteri difforni dall'edificato tradizionale" e la sopraelevazione di un piano sul fronte principale.

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 dunque 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 parcheggi meccanizzati, esclusi dunque dal calcolo complessivo della slp.

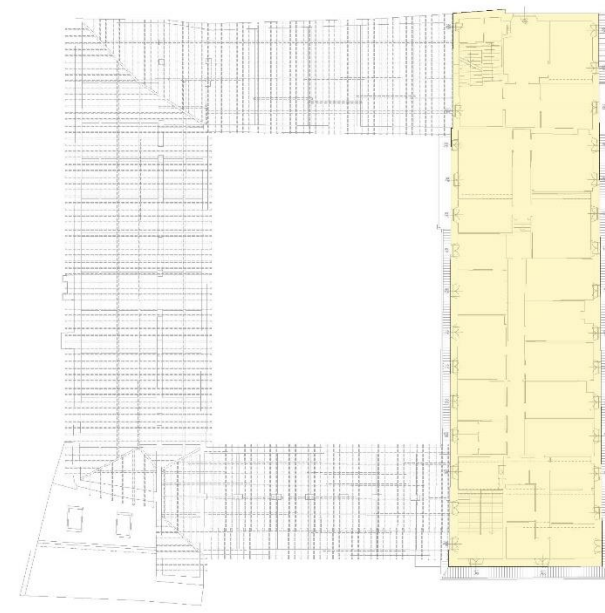
La superficie di progetto, in seguito alle demolizioni e nuove collocazioni, sarà interessata dal cambio d'uso da destinazione "caserma" a destinazione residenziale.

La slp di progetto, risultante dalla trasformazione dell'edificio, pari a **5.547,25 mq** risulta essere inferiore alla slp esistente, pari a 6.246 mq (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.

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

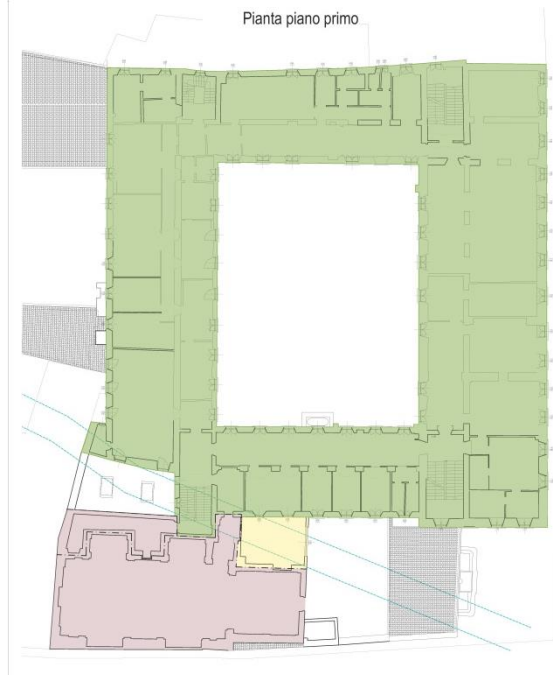


Piano Terra - stato di rilievo - Dimostrazione SLP

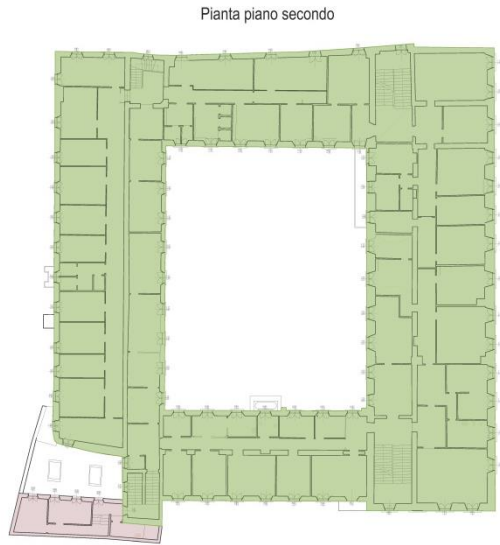


Piano Terzo- stato di rilievo - Dimostrazione SLP

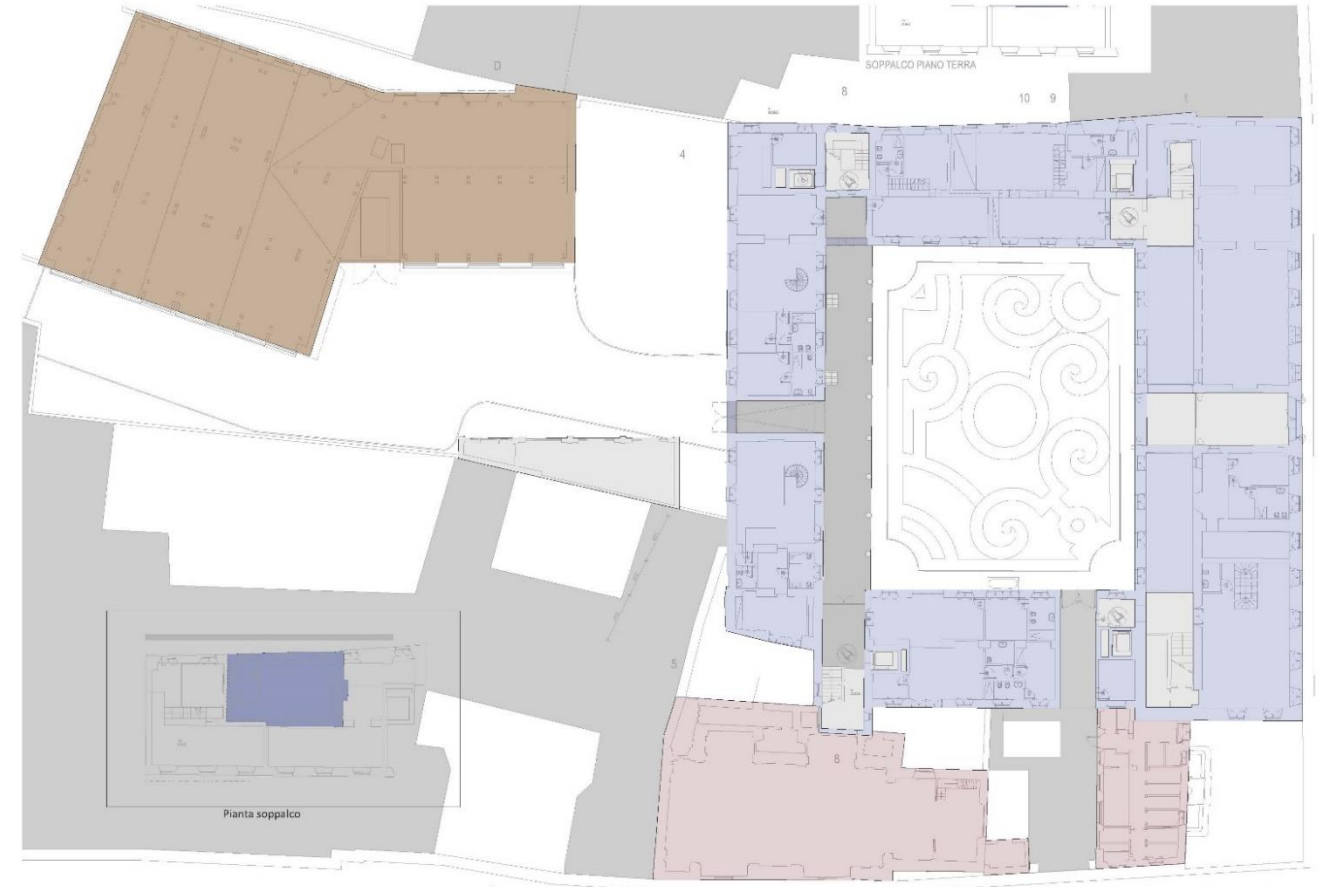
- 1 EX CHIESA SAN BARTOLOMEO ED EX INGRESSO AL MONASTERO DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO
- 2 SLP ESISTENTE
- 3 DEMOLIZIONE



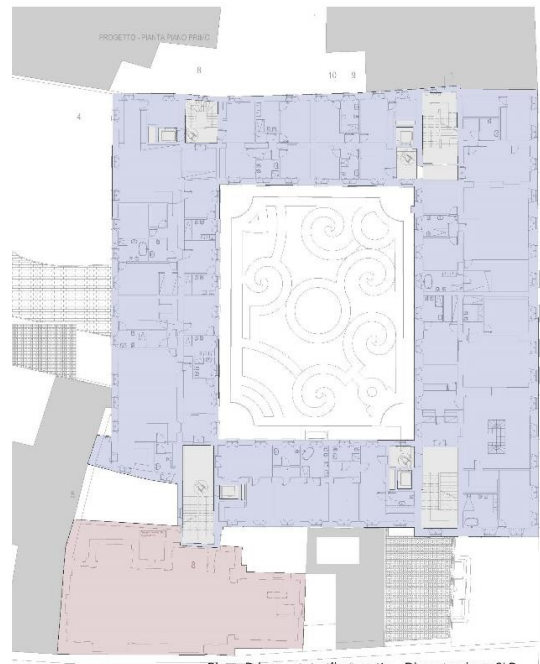
Pianta piano primo



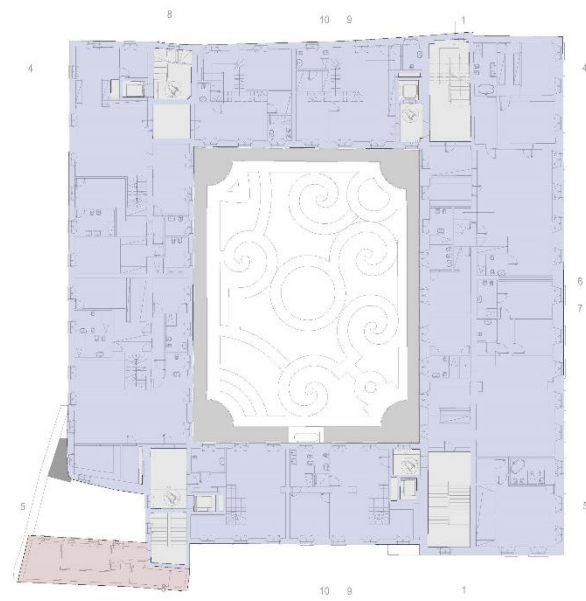
Pianta piano secondo



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



Piano Primo - stato di progetto - Dimostrazione SLP

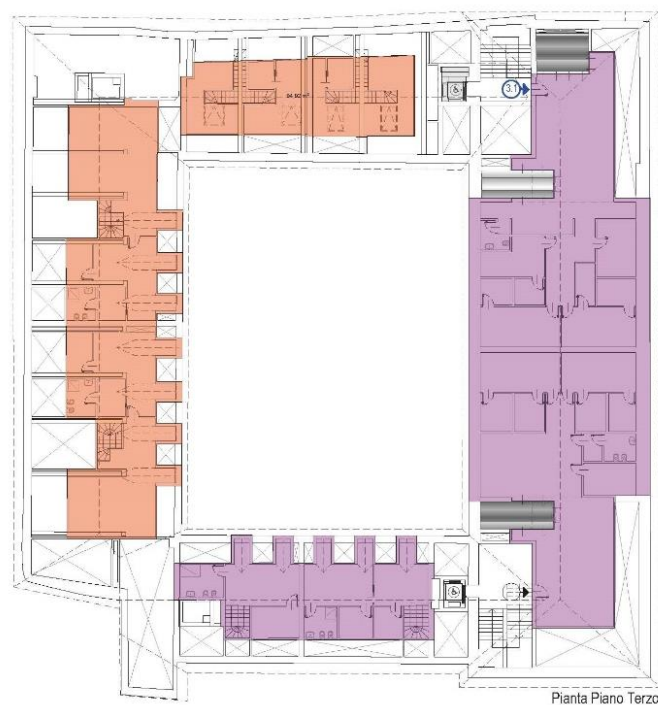


Piano Secondo - stato di progetto - Dimostrazione SLP

| 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 |

slp nello stato di fatto e di progetto

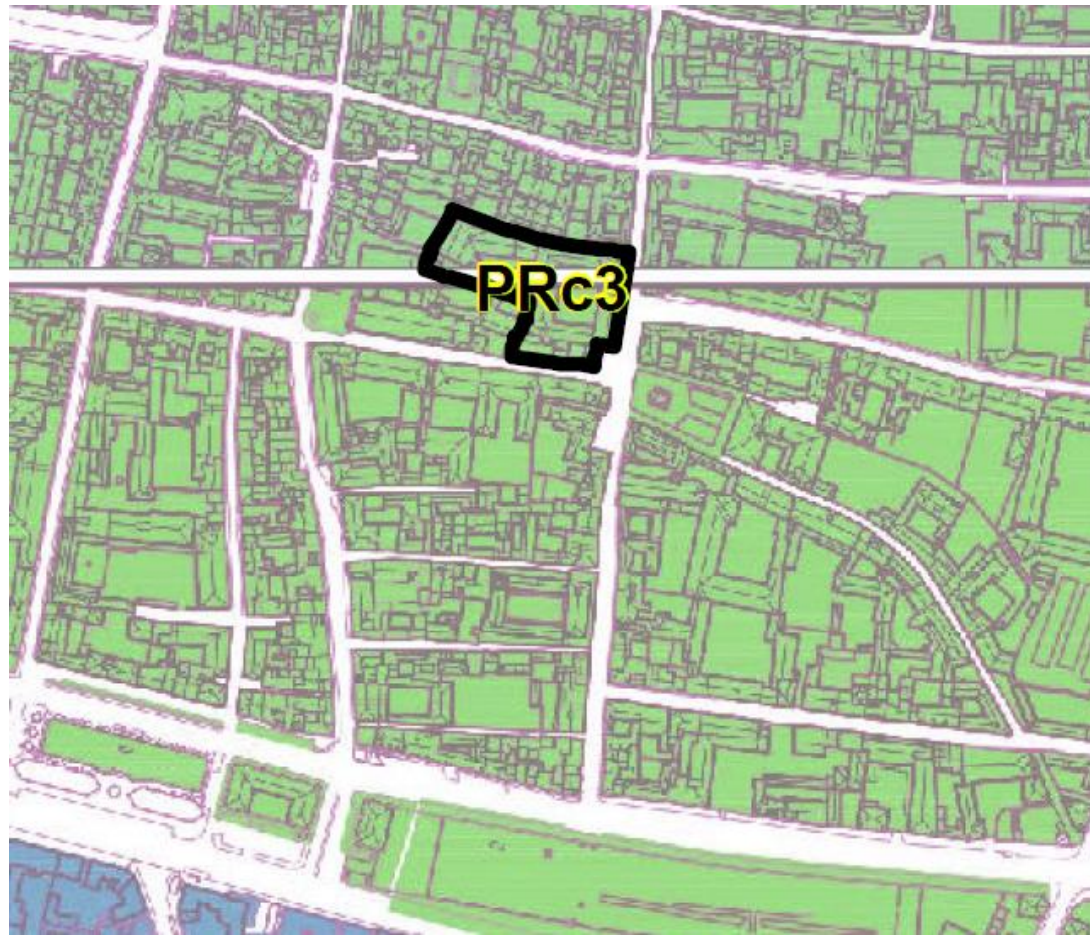


Pianta Piano Terzo

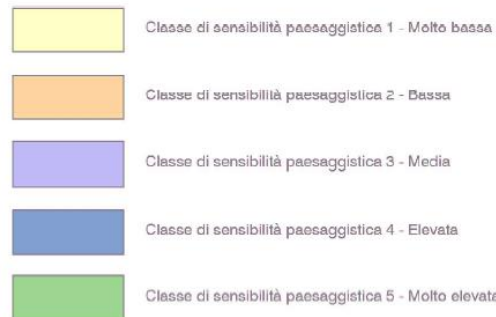
- 1 EX CHIESA SAN BARTOLOMEO ED EX INGRESSO AL MONASTERO DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO
- 4 SLP RESIDENZIALE
- 5 SLP RESIDENZIALE -SOPPALCO
- 6 RECUPERO SOTTOTETTO ai sensi dell'art 64 c.2 della LR 12/05
- 7 RECUPERO SLP DEMOLITA ai sensi del punto 4 della scheda PRc3
- 8 SLP PARCHEGGIO non concorre al 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 allo stato di fatto e di progetto.




VII. Sensibilità paesistica dei luoghi



Il paesaggio del territorio di Brescia



Ambiti della città in trasformazione

| | |
|---|--|
|  | Progetti Speciali disciplinati del Piano delle Regole |
|  | Progetti Speciali disciplinati del Piano dei Servizi |
|  | Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano |

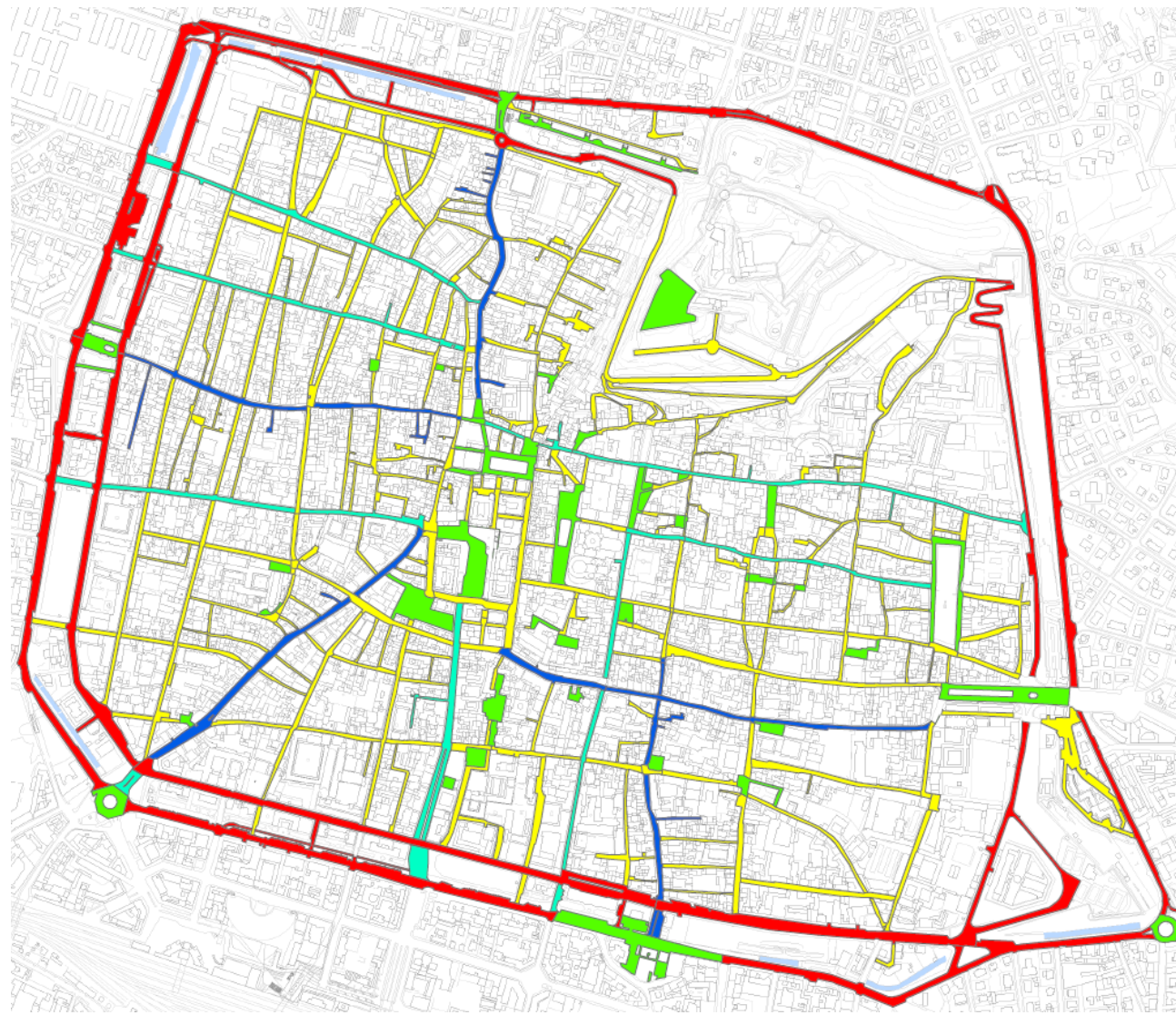
estratto tavola delle classi di sensibilità paesaggistica del PGT vigente

Ai sensi della DGR 11045/2002 il PGT attribuisce classi di sensibilità paesistica ai diversi ambiti del territorio. L'area oggetto di intervento, in analogia a tutti gli edifici appartenenti al Nucleo di Antica Formazione della città di Brescia, ricade in **classe 5 – classe di sensibilità paesaggistica molto alta**.

| Modi di valutazione | Chiavi di lettura | SI | NO |
|----------------------------|--|---|---|
| 1. 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 ad esempio: 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) ad esempio: 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; • 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. • APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN SCARSO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE MERITEVOLE DI RIQUALIFICAZIONE | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2. 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; • 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 ...); • 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. • Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, tracciati ferroviari . | <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| 3. 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). - 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). | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento

In relazione al sito di intervento si può notare sotto il **profilo di valutazione morfologico-strutturale** che il complesso dell' "ex caserma Gnutti" è inserito nel sistema paesistico di interesse storico-artistico del Nucleo di Antica Formazione principale di Brescia e si colloca in una porzione di esso (via Crispi) caratterizzata da elevata coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine. Il PGT inserisce via Crispi nelle "strade interne" fra i percorsi stradali del centro storico.



- mura
- piazza/ porta/ slargo
- strada interna
- strade radiali
- strade radiali accesso alle porte

identificazione tipologica dei percorsi storici (tavola V-PR 07.1a del PGT)



vista aerea del complesso ex Caserma Gnutti da sud



vista aerea del complesso ex Caserma Gnutti da est

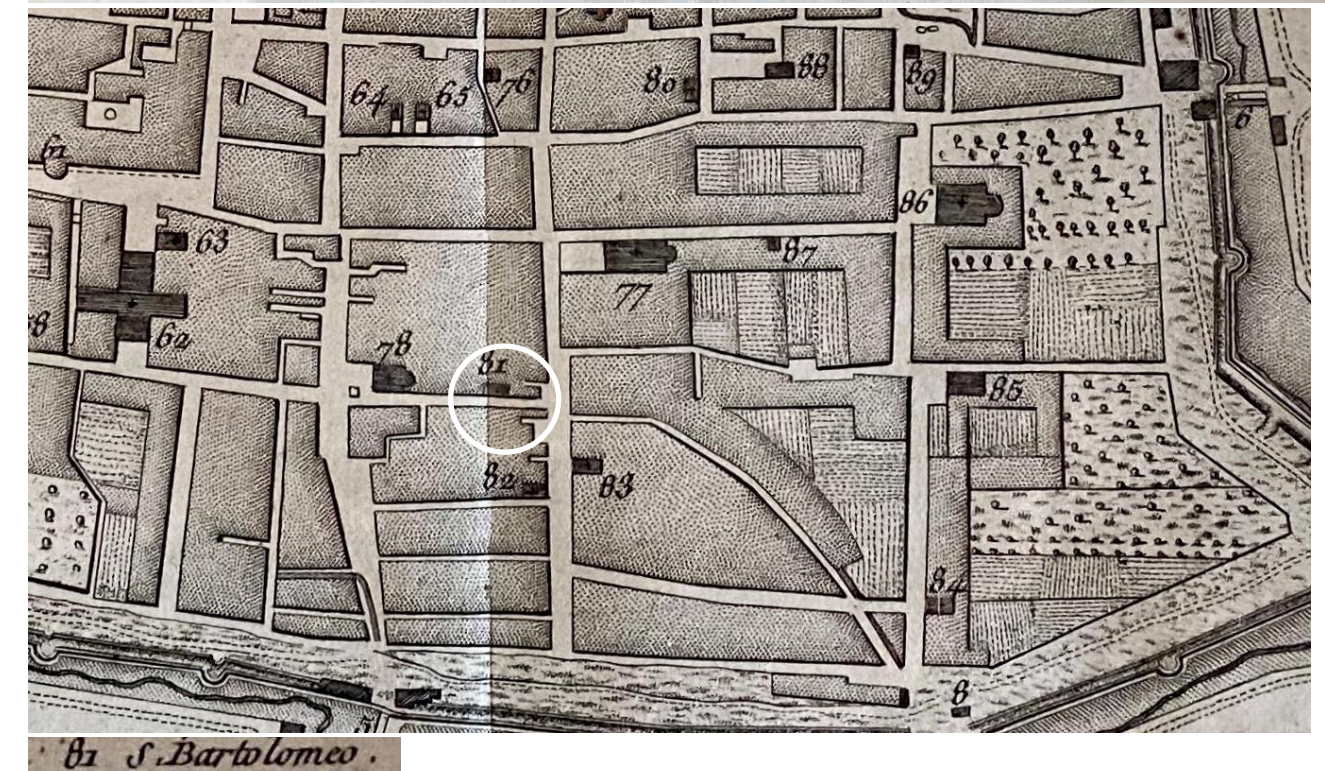
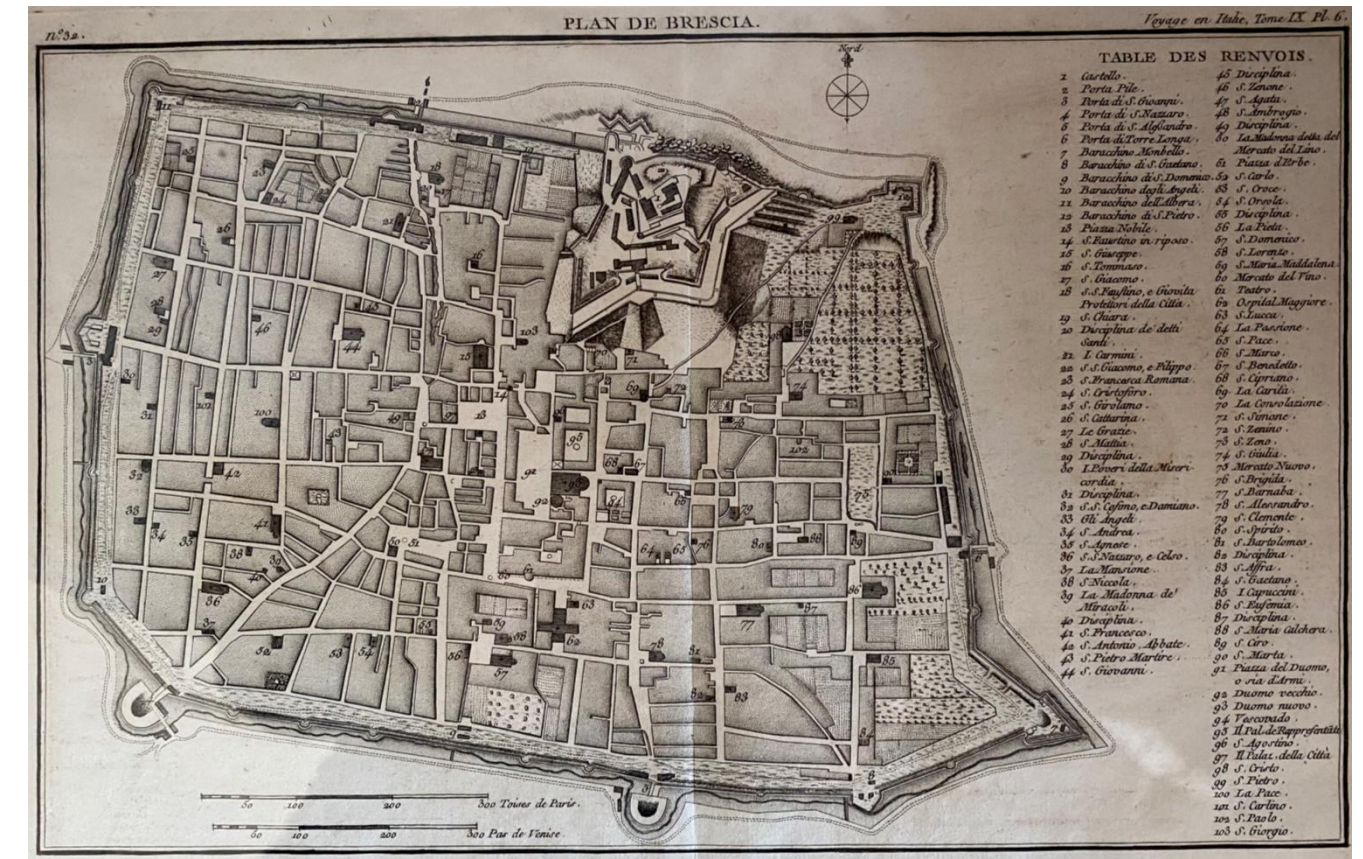


vista aerea del complesso ex Caserma Gnutti da nord



vista aerea del complesso ex Caserma Gnutti da ovest

La chiesa di San Bartolomeo, come evidente dalle cartografie storiche, è storicamente inserita nel sistema degli edifici religiosi della città.



plan de Brescia del 1769 Lalande

Si riporta la sequenza di immagini ottenute percorrendo integralmente via Crispi da sud a nord: le immagini evidenziano la coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine di via Crispi.







individuazione ex caserma Gnutti sul lato ovest di via Crispi





immagini fotografiche della cortina edilizia lungo via Francesco Crispi



In relazione al sito di intervento si può notare sotto il **profilo vedutistico** che il complesso della “ex caserma Gnutti” costituisce esso stesso un elemento identitario nella “immagine della città” di Brescia. Nel ricostruire schematicamente l’immagine ambientale di tale porzione del centro storico della città, declinando tale concetto in termini di *identità, struttura e significato*, l’ex caserma Gnutti rappresenta un edificio di riferimento con una chiara identità ed in stretta relazione, dal punto di vista della morfologia urbana, con edifici e spazi pubblici presenti nell’intorno.



asse prospettico di via Gezio Caini e relazioni con edifici e spazi pubblici in via Moretto, via Crispi, via Martinengo da Barco

Nei rapporti fra edificio e spazi pubblici si rileva che la facciata est del corpo principale si pone in asse con via Cairoli e ne rappresenta il fondale prospettico percorrendo la via da est ad ovest.

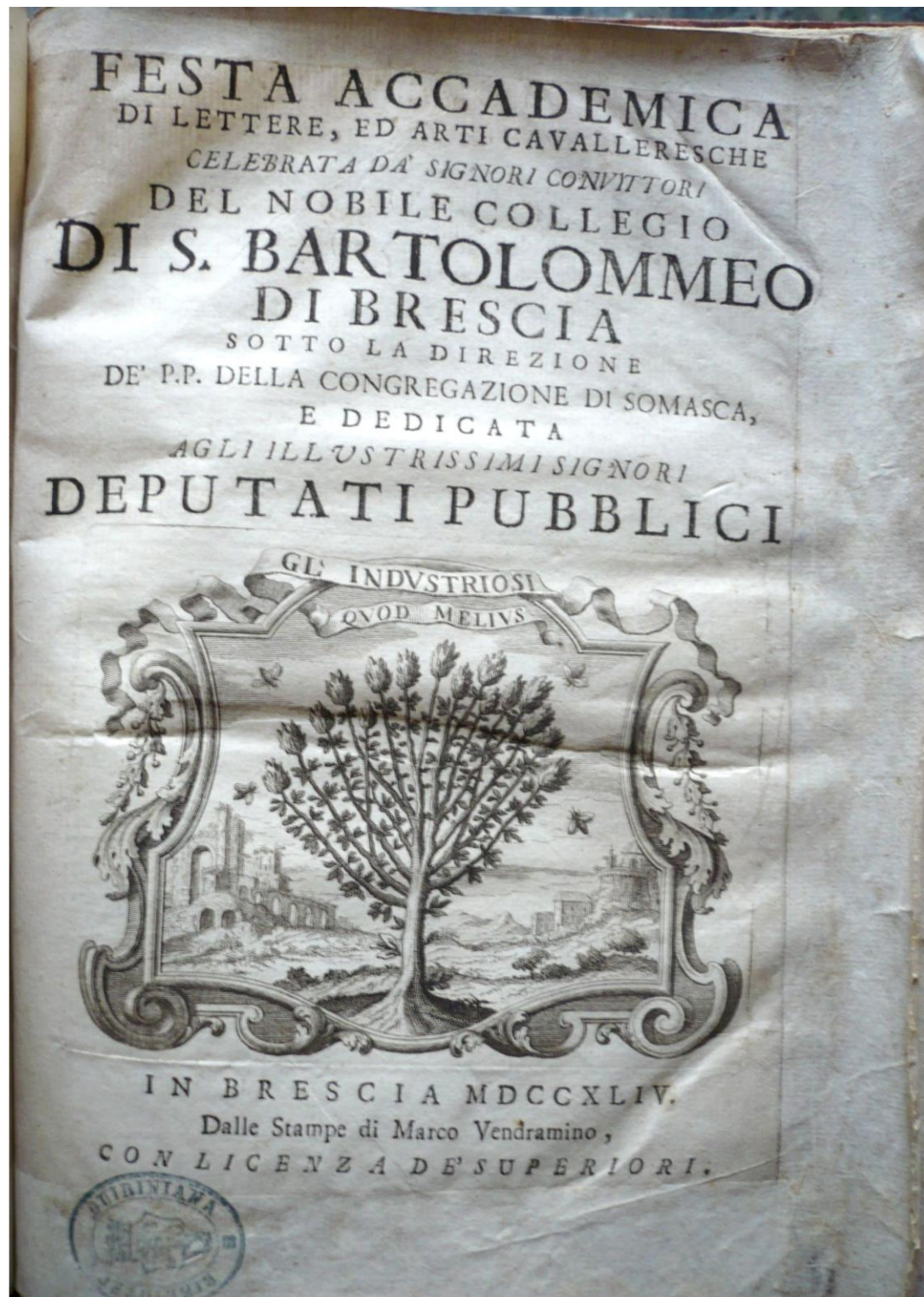


Tale facciata si pone in stretta relazione visiva con la limitrofa Pinacoteca Tosio Martinengo e la piazza antistante. In termini più ampi di visuali paesaggistiche, il complesso non si trova in posizione di interferenza con punti panoramici o visuali storicamente consolidate fra altri elementi significativi del territorio;



vista dell'ex caserma Gnutti da piazza Moretto

In relazione al sito di intervento si può notare sotto il **profilo simbolico** che lo stato di dismissione, in cui il complesso si trova da anni, ha contribuito a ridurre il significato simbolico attribuitogli nell'immaginario collettivo, seppur le vicende storiche del complesso siano ampiamente testimoniate nel corso dei secoli .



Frontespizio della Festa accademica del 1744 del collegio a testimonianza della rilevanza dell'attività svolta

VIII. Grado di incidenza paesistica del progetto

Determinare l'incidenza del progetto significa considerare se l'intervento proposto modifica i caratteri morfologici di quel luogo, se si sviluppa in una scala proporzionale al contesto e rispetto a importanti punti di vista (coni ottici). Questa analisi prevede che venga effettuato un confronto con il linguaggio architettonico e culturale esistente, con il contesto ampio, con quello più immediato e, evidentemente, con particolare all'edificio oggetto di intervento.

Viene di seguito descritto il grado di incidenza paesistica del progetto.

Si evidenzia fin d'ora il carattere prevalentemente conservativo dell'intervento: ai fini della valutazione del grado di incidenza del progetto si ricorda che l'aspetto esteriore degli edifici visibile da spazi pubblici viene modificato in corrispondenza del corpo principale posto su via Crispi con la sostituzione del piano che in epoca recente venne sovrapposto al corpo principale dell'edificio. La demolizione della sopraelevazione e una più attenta soluzione progettuale consentiranno di restituire la giusta prospettiva da via Gezio Calini e da piazza Moretto.

Tale modifica riduce l'altezza del fabbricato e, pertanto, anche la visibilità dell'intervento dal castello, più vicino punti panoramico verso la città.

La realizzazione dei posti auto nel cortile secondario non è visibile dagli spazi pubblici esterni o da punti di vista rilevanti (castello di Brescia).

| Criteri di valutazione | Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione | Incidenza: | |
|---|--|--|--|
| | | SI | NO |
| 1. Incidenza morfologica e tipologica | <ul style="list-style-type: none"> • ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO: Il progetto comporta modifiche: <ul style="list-style-type: none"> - dell'altezza e degli allineamenti degli edifici - dell'andamento dei profili dei profili di sezione urbana - 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. - dell'articolazione dei volumi • ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI: Il progetto prevede: <ul style="list-style-type: none"> - tipologie di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelle prevalenti in zona. - introduzione di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali di tipologia differente da eventuali soluzioni storiche o comunque presenti in aree limitrofe. • ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2. 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 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3. Incidenza visiva | <ul style="list-style-type: none"> • INGOMBRO VISIVO • OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI • PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| 4. Incidenza simbolica | <ul style="list-style-type: none"> • INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE AL LUOGO | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

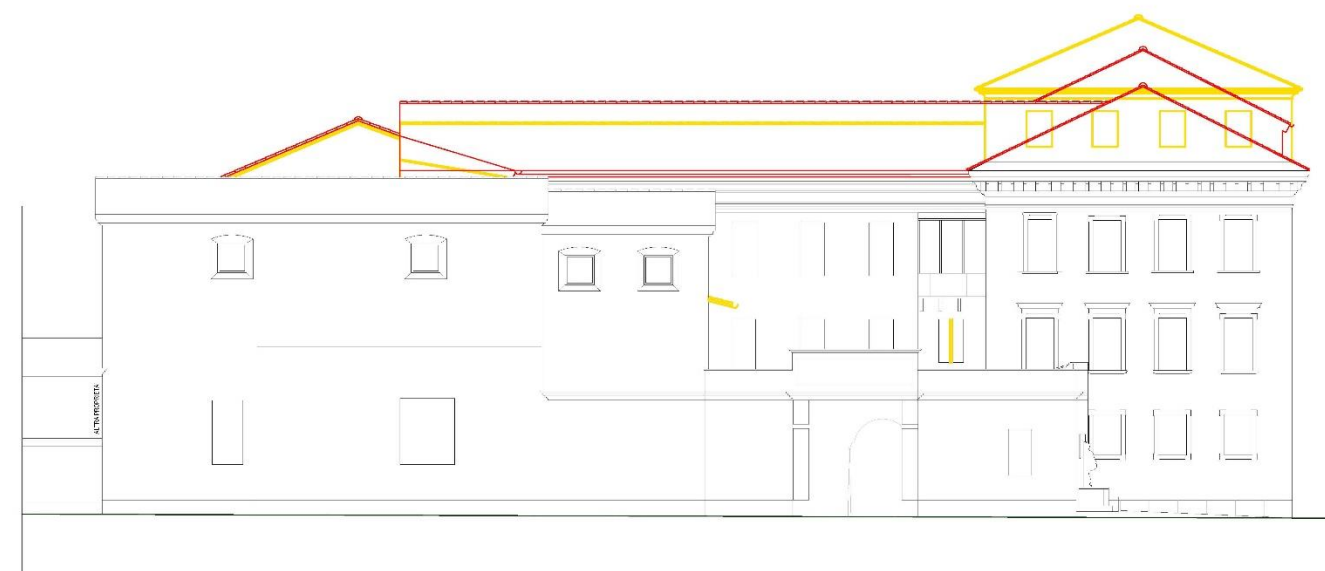
VIII.1. Incidenza morfologica e tipologica

Il progetto mantiene l'organizzazione volumetrica del complesso edilizio principale; le nuove destinazioni d'uso residenziali e terziarie migliorano l'impatto con le preesistenze, ben adattandosi ad esse.

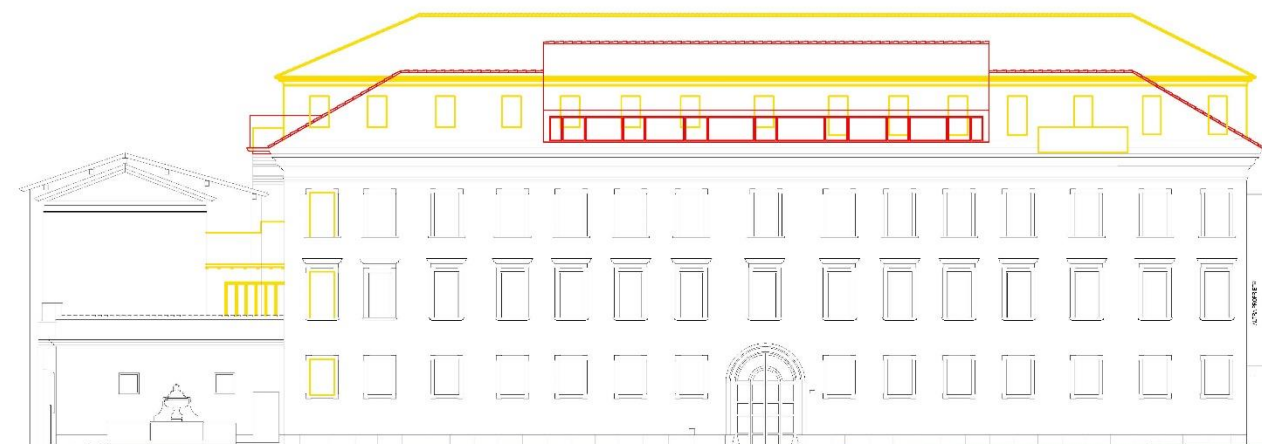
Il progetto prevede due interventi di modifica:

- **la sostituzione del piano che in epoca recente venne sovrapposto al corpo principale dell'edificio.** 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, da piazza Moretto e da via Crispi.**
- **la realizzazione dei posti auto utilizzando i corpi di fabbrica del cortile retrostante.** Per quanto riguarda le piccole costruzioni del cortile secondario, 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. Tali interventi di demolizione interessano porzioni del complesso edilizio che non presentano segni particolari se non come memoria del periodo militare; riguardano parte degli edifici posti nel cortile secondario, già identificati dal PGT come "edifici moderni con caratteri difforni dall'edificato tradizionale". Tali corpi di fabbrica non risultano visibili dalle vie pubbliche esterne.

PROSPETTO SUD



PROSPETTO EST



modifiche dei prospetti con riduzione dell'altezza del corpo principale posto su via Crispi

La demolizione della sopraelevazione consentirà di ricomporre il volume del corpo est.

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 parcheggi meccanizzati.

L'incidenza morfologica e tipologica è pari a 2.

VIII.2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori

Il progetto prevede il mantenimento dei modi linguistici prevalenti nel contesto e nell'edificio stesso. In assenza di Piano del Colore del centro storico, si propongono toni del grigio per le facciate esterne. Tali cromie verranno definite nel dettaglio in accordo con la Soprintendenza.

L'incidenza linguistica è stimata pari a 2.

VIII.3. Incidenza visiva

La riduzione dell'altezza del fronte est del corpo principale, volta a ricomporre il volume, determina una riduzione della visibilità stessa dell'edificio da punti di vista rilevanti, in particolare dal castello, come evidenziato dal fotoinserimento allegato.

L'incidenza visiva è pari ad 1.

VIII.4. Incidenza simbolica

L'inserimento della destinazione residenziale potrà contribuire alla rivitalizzazione del centro cittadino. In tale ottica, il progetto di recupero di un edificio in stato di abbandono da anni ha un fortissimo valore simbolico per la riqualificazione del centro storico.

Inoltre, l'asservimento all'uso pubblico della ex Chiesa di San Bartolomeo e del corpo di ingresso al monastero, assume un forte valore simbolico di restituzione alla città di un edificio storicamente pubblico e 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.

Alla luce di tali considerazioni **l'incidenza simbolica del progetto è positiva e stimata pari ad 1.**

IX. Impatto paesistico del progetto

Considerati:

- la classe di sensibilità del sito pari a 5;
- il grado di incidenza del progetto pari a 2

complessivamente l'impatto paesistico del progetto è stimato pari a 10.

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



ANTE OPERAM - VISTA DA PIAZZA MORETTO



ANTE OPERAM - VISTA DA VIA CALINI



POST OPERAM - VISTA DA PIAZZA MORETTO



POST OPERAM - VISTA DA VIA CALINI