

Comune di Brescia
Provincia di Brescia

PIANO ATTUATIVO – NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE "FRANCISCANUM"

Via Callegari 7, Via Spalti San Marco – Brescia (BS)

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



Soggetti richiedenti:

**Provincia Sant'Antonio dei Frati
Minori**
Via Guido Guinizelli 3, 40125
Bologna

FRANCISCANUM Srl
Via Fermi 7, 25087
Salò (BS)

Progettisti incaricati:

B+MA Associati S.r.l.
Viale Duca degli Abruzzi, 103
25124 – BRESCIA
Tel/Fax +39.030.398499
info@bmasrl.it

Arch. Fausto Baresi
Ing. Riccardo Manfredi
Arch. Aldo Guillermo Arnaudo

1. PREMESSA

La presente pratica riguarda la presentazione di un Piano Attuativo in Variante al PGT per i lavori da eseguirsi all'interno del complesso "Franciscanum", è situato in Via Spalto San Marco angolo Via Callegari, all'interno del nucleo storico di Brescia.

Si tratta di un complesso edilizio destinato a collegio di proprietà della "Provincia Sant'Antonio dei Frati Minori" con aule e auditorium, utilizzato in passato dai Padri per gli studenti dell'Istituto "Luzzago" e per altri corsi. Parte della struttura era utilizzata come convitto per studenti.

Da oltre 10 anni il complesso è abbandonato e non svolge più la sua funzione originaria.

I Padri hanno da tempo messo in vendita tutto l'immobile e solo recentemente la Società "Franciscanum Srl" ha dimostrato interesse per l'acquisto previo cambio di destinazione d'uso da servizio a residenza.

A seguito del suddetto interesse sono state sviluppate diverse soluzioni progettuali accompagnate da incontri informali sia con l'Amministrazione comunale che con la Soprintendenza, per la ricerca della miglior soluzione condivisa da tutti i soggetti coinvolti.

I frutti di questo lavoro sono maturati in questo progetto di piano attuativo che è già stato presentato al settore urbanistica con la richiesta di parere preventivo prot. 241249 del 27/09/2021, e alla Soprintendenza di Brescia, tramite pec del 06/08/2021, la quale ha già rilasciato un parere preventivo favorevole con prescrizioni, **class 34.43.04** posizione archivio 578 Brescia, prot. MIC_SABAP-BS|11-02-2022|0002753P. Con tale parere la Soprintendenza ha richiesto la revisione del prospetto del corpo di fabbrica su via Spalto San Marco (corpo B) al fine di ottenere una maggior varietà compositiva dei fronti, in linea con l'impostazione compositiva attuale del complesso edilizio.

Con la Soprintendenza sono seguiti ulteriori incontri finalizzati alla presentazione di varianti al progetto iniziale che si allineassero con quanto richiesto. Il risultato ottenuto è quanto oggi inserito nella proposta di piano attuativo.

L'Amministrazione Comunale ha manifestato la disponibilità a variare la destinazione d'uso attuale da "Servizio per l'Istruzione" a residenziale al fine di avviare il recupero del complesso da anni abbandonato e soprattutto per ridare vita a questa parte di centro storico oggi in fase di abbandono.

Si precisa che, a seguito delle revisioni in corso con la Soprintendenza per la modifica del prospetto su via Spalti San Marco, il disegno delle facciate, rispetto a quanto presentato nella richiesta di parere preventivo al settore Urbanistica in data 27/09/2021 prot. al n° 241249 è stato modificato: mantenendo l'andamento della copertura a doppia falda verso la via e modificando leggermente la quota del colmo al fine di ottenere l'ultimo piano abitabile.

Di seguito è riportato il parere sopraccitato.

b+ma - Architettura Urbanistica Ingegneria
Provincia Sant'Antonio dei Frati Minori – FRANCISCANUM srl.
NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE "FRANCISCANUM"

MIC|MIC_SABAP-BS|11/02/2022|0002753-P



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI BERGAMO E BRESCIA

Spett. Fra Massimo Toniolo
Legale rappresentate di Provincia S. Antonio
dei Frati Minori
Via Guido Guinizelli n. 3, Bologna

c.o. Arch. Fausto Baresi
bmassociati@legalmail.it

p.c. Ufficio tecnico del Comune di Brescia
sportelloedilizia@pec.comune.brescia.it

Prot. (generato automaticamente)
Class. 34.43.04
Fascicolo/ BRESCIA
Sottofascicolo/ CHIESA E CONVENTO DI SAN
GAETANO – VIA CALLEGARI (FRANCISCANUM)
Posizione d'archivio: 578 BRESCIA

Risposta a vs. pec del 06/08/2021 e del 22/09/2021
(Rif. prot. ingresso n. 0014999 del 09/08/2021 e n.
0017757 del 22/09/2021)

OGGETTO: Brescia, "Franciscanum" via Callegari 11 – Catasto fg. 138 Part. 340 Sub. 12 – 15 – 16
Complesso sottoposto a tutela ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e ex
legge 1089/1939 – D.M. 17/03/1915
Intervento di cambio destinazione d'uso e ristrutturazione del complesso
Autorizzazione ai sensi dell'art.21 del D. Lgs. 42/2004
Richiedente: fra Massimo Toniolo
Parere preliminare all'avvio della procedura di approvazione della proposta da parte
dell'Amministrazione Comunale

Si fa riferimento all'istanza in oggetto, rammentando gli esiti dell'incontro collegiale in cui la proposta è stata illustrata a questo Ufficio e al Comune di Brescia.

Il complesso, nelle sue forme attuali, è il frutto di un progetto di trasformazione dell'area governato dalla Soprintendenza, in quanto parte del compendio vincolato della Chiesa di San Gaetano, ai limiti sud-orientali della città murata. Secondo un approccio ancora pienamente condivisibile, il complesso è stato frazionato in più corpi di fabbrica, formalmente autonomi. Il primo corpo, adiacente alla Chiesa, ripete nelle proporzioni e nella formetria l'edilizia di centro storico cui topograficamente e funzionalmente appartiene. Alle spalle di esso, ai fini dello sfruttamento intensivo dell'area, furono eretti due alti corpi edilizi, ben distinti formalmente e articolati a 90° uno rispetto all'altro, sicché il primo mostra la fronte coperta da doppio spiovente verso Spalti San Marco; il secondo, collegato ad esso attraverso lo snodo di un corpo scale, si affaccia verso est. L'insieme presenta i prospetti principali, specie quelli verso sud, con piacevole alternanza di balconi, logge, finestre e parti cieche.

Il progetto proposto annulla questa varietà, proponendo un fronte unitario, uniformando le aperture e soprattutto tenendo un'unica linea del tetto. L'effetto raggiunto è quello di unificare la percezione dei due corpi edilizi, rendendo il tutto di maggiore impatto verso l'esterno, malgrado nella sostanza non vi sia un significativo aumento volumetrico.

Evidenziato tutto ciò, questo Ufficio ritiene necessaria una revisione compositiva dei due corpi alti ai fini di ottenere una maggiore varietà dei prospetti in un punto tra l'atro di grandissima visibilità rispetto alle strade di grande comunicazione, in un contesto ancora caratterizzato da edifici storico-tradizionali e villini del primo novecento.

Il corpo, invece, all'incrocio di Via Callegari può ritenersi ammissibile, pur se alterato rispetto alla situazione odierna.

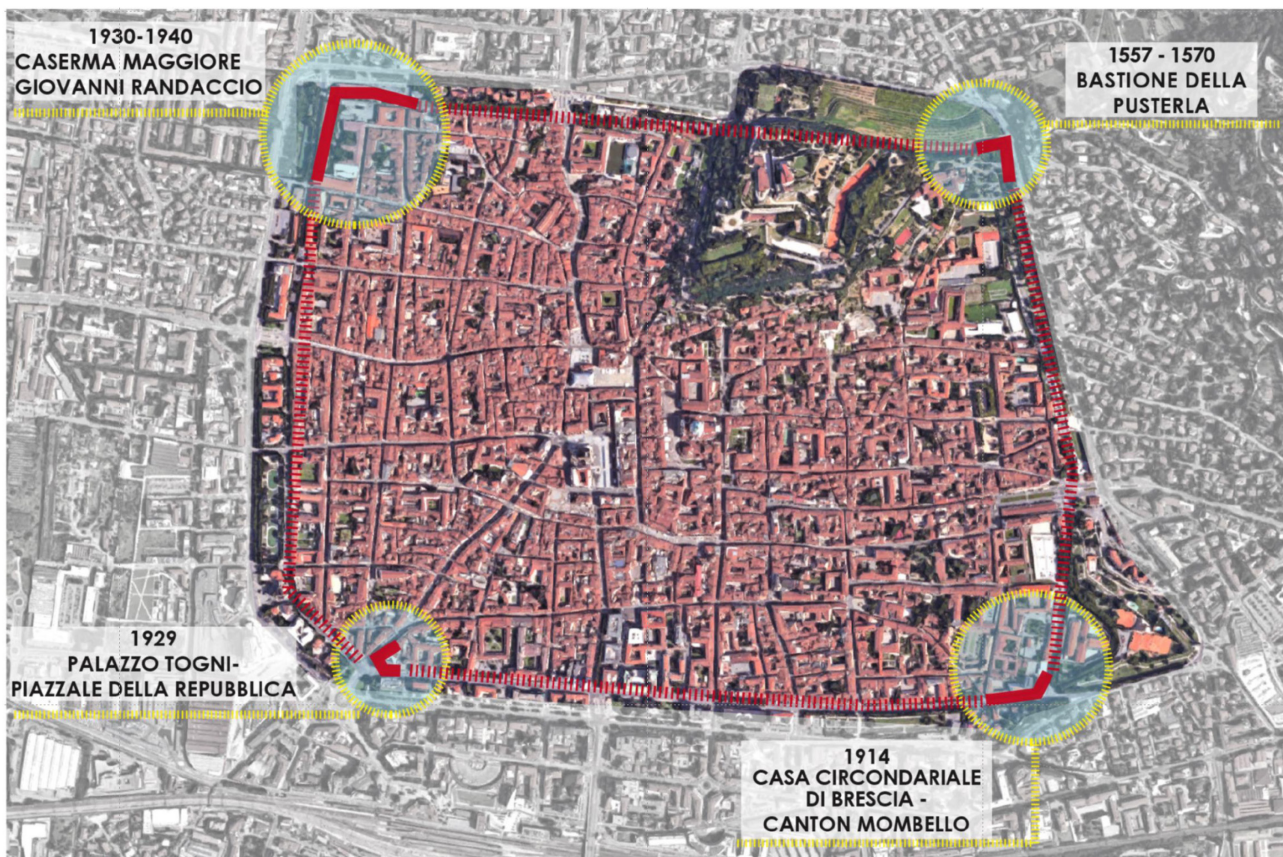
b+ma - Architettura Urbanistica Ingegneria
Provincia Sant'Antonio dei Frati Minori – FRANCISCANUM srl.
NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE "FRANCISCANUM"

Per quanto concerne il profilo archeologico, si ricorda che la zona interessata dalla realizzazione delle opere in progetto è ad alto rischio archeologico e pertanto, al fine di valutare l'impatto delle opere in progetto anche su strutture e depositi archeologici sepolti e di prevenire rallentamenti dei lavori e modifiche progettuali anche di rilievo, conseguenti a ritrovamenti fortuiti ad opere già iniziate, là dove sono in previsione scavi di fondazione o per ampliamento edifici e interrati saranno necessari accertamenti archeologici preventivi. Tali accertamenti dovranno essere effettuati da ditta specializzata in ricerche archeologiche, che opererà sotto la direzione di questo Ufficio ai sensi del art. 88 del D.lgs. 42 del 2004.

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Luca Rinaldi
(Documento firmato digitalmente ai sensi
dell'art. 24 del D. Lgs 85/2005 e s.m.i.)

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il presente Progetto consiste in un Piano di Recupero Urbanistico in variante al PGT di una porzione del centro storico posizionato sul confine sud-est affacciato su Via Spalto S. Marco che prevede la ristrutturazione degli edifici esistenti con la riqualificazione delle facciate e della corte interna.



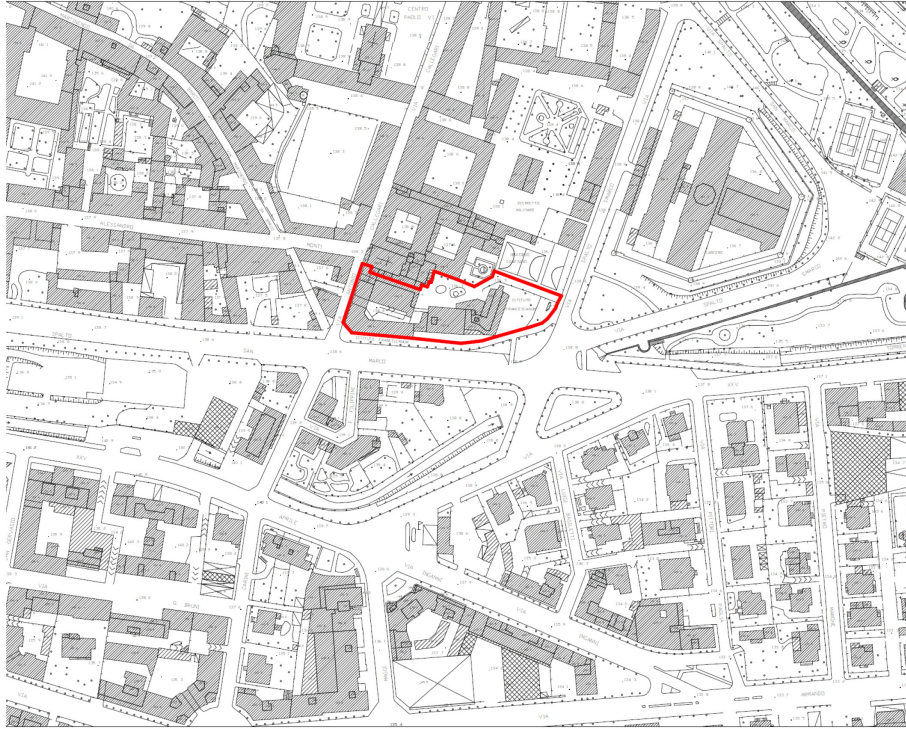
L'area si trova nel nucleo storico principale (art. 73 delle NTA), confina ad ovest con via Antonio Callegari, a sud e ad est con via Spalto San Marco; a nord con la chiesa di San Gaetano e il convento dei Padri Francescani Frati Minori; a nord-est con l'oratorio di San Gaetano.

Essa si colloca in ambito tutelato:

- ai sensi dell'art. 45, del d.lgs. n. 42/2004, come zona di rispetto della chiesa di San Gaetano, edificio monumentale vincolato, insieme all'adiacente convento dei Frati Francescani, per decreto del Ministero dell'Istruzione Pubblica del Regno d'Italia in data 17/03/1915;
- ai sensi dell'art. 136, lett. c) del medesimo decreto, in quanto posta all'interno del perimetro del nucleo storico principale;
- in area d'interesse archeologico ai sensi dell'art. 6 bis delle NTA.
- La sensibilità paesaggistica è prescritta dal PGT vigente in CLASSE 5.

Attualmente l'ambito è occupato da vari edifici dell'Istituto "Luzzago", dismesso da oltre dieci anni, adibiti in parte ad aule, auditorium e attrezzature scolastiche ed in parte a camere per studenti

L'accesso avviene sia da via Callegari, con accesso pedonale, che da via Spalti San Marco, con accesso carroia, lungo via Spalti San Marco sono presenti altri accessi minori di servizio.



ESTRATTO ORTOFOTOMETRICO
Comune di Brescia - via Callegari / Via Spalti San Marco



ESTRATTO ORTOFOTO
Comune di Brescia - via Callegari / Via Spalti San Marco

scala 1:2000

Il PGT riconosce inoltre sotto il profilo tipologico, nella tav. V-PR03.2, che tutto il complesso è appartenente alla categoria degli edifici speciali religiosi.

In particolare distingue:

- l'edificio a cortina, allineato su via Callegaris angolo via Spalto San Marco, come "*edificio moderno con caratteri equivalenti all'edificato tradizionale*", per il quale, ai sensi dell'art. 2.4.11 della parte 3 del titolo IV delle NTAall02, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, ma del quale si prescrive la conservazione degli allineamenti, delle strutture, delle facciate e delle principali caratteristiche planimetriche e distributive, nonché dei volumi esistenti, nonostante esso sia stato edificato negli anni Sessanta del secolo scorso con tecnologie e materiali molto diversi da quelli tradizionali.
- I corpi di fabbrica disposti all'interno del lotto parallelamente a via Spalto San Marco (uno con orientamento ovest-est e uno con orientamento sudovest-nordest) sono invece classificati dal PGT come "*edifici moderni con caratteri difforni dall'edificato tradizionale*", per i quali, ai sensi dell'art. 2.4.13 della parte 3 del titolo IV delle NTAall02, oltre alle modalità già menzionate, è ammessa la ristrutturazione edilizia finalizzata ad un migliore inserimento dell'edificio nel contesto storico circostante sotto gli aspetti della tipologia e delle tecniche costruttive e dei materiali.

Per entrambe le tipologie di edifici indicate, le destinazioni d'uso ammesse sono servizi, terziario direzionale, ricettivo, commerciale e residenziale senza limiti percentuali o rapporti reciproci. Tuttavia, considerando che la specifica destinazione data dal Piano dei Servizi è esclusivamente quella dei servizi per attrezzature scolastiche, il cambio di destinazione d'uso da Servizio per l'istruzione a Residenza richiede un piano attuativo in variante al PGT per la destinazione d'uso.

Si riportano di seguito i due articoli sopra citati:

Allegato 2 NTA : articolo 2.4.11: Edifici moderni con caratteri equivalenti all'edificato tradizionale

Questa categoria raggruppa gli edifici che presentano caratteri di congruenza con l'edificato tradizionale e che sono individuabili sia su sedime antico, a seguito della trasformazione o demolizione di edifici più antichi, sia su aree che risultavano libere prima della loro costruzione. In generale, rientrano nell'ambito di questa categoria gli edifici trasformati o costruiti fra il periodo postunitario e i primi due decenni del XX secolo. Essi presentano infatti le seguenti caratteristiche che li rendono formalmente e visivamente compatibili con il contesto storico circostante:

- *allineamenti dei muri d'ambito con le facciate degli edifici storici contigui e con i tracciati viari antichi;*

- volumetrie, coperture, prospetti e aperture assimilabili a quelle tradizionali per forma, organizzazione e proporzioni;
- materiali edilizi e trattamento delle superfici simili a quelli presenti nell'edilizia storica circostante.

Oltre agli interventi di manutenzione, sempre ammessi per gli edifici appartenenti a questo gruppo, la modalità d'intervento prescritta è il restauro e risanamento conservativo, volto alla rigenerazione e riqualificazione degli edifici, anche mediante la riparazione e il ripristino degli elementi deteriorati, e gli eventuali adeguamenti dell'organismo agli usi moderni mediante alterazioni distributive, sempre che essi siano compatibili con l'organizzazione complessiva dell'unità edilizia e non comportino un aumento dei volumi esistenti. In particolare si prescrivono: □ la conservazione degli allineamenti e degli elementi strutturali esterni e interni, senza la modifica delle quote di imposta e di colmo del tetto e con il ripristino del manto di copertura originale e degli aggetti di gronda ove mancanti o incompleti; □ la conservazione delle principali caratteristiche planimetriche e distributive, comprendenti i collegamenti verticali e orizzontali e gli spazi scoperti di pertinenza;

- la conservazione integrale dei fronti esterni, salvaguardando la loro organizzazione generale, i materiali impiegati, le aperture esistenti e gli eventuali elementi decorativi, anche a mezzo di ripristini nei casi in cui tali elementi risultino deteriorati o siano stati alterati;
- la conservazione degli ambienti interni, assicurando il loro restauro nei casi in cui essi presentino elementi decorativi di particolare pregio quali stucchi, affreschi, pavimenti in marmo, ecc.
- la conservazione dei giardini, ove presenti, incluse le essenze vegetali, gli alberi di pregio, il disegno dell'area verde e gli elementi architettonici e di arredo esterni;
- l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti o incongrue rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario. Sono inoltre consentite le seguenti operazioni:
- la sostituzione o ricostruzione integrale o parziale degli elementi strutturali interni (murature portanti, solai, volte e scale) nei casi in cui essi non siano recuperabili o siano andati distrutti, anche con materiali e finiture diverse da quelle originali, ma senza modifiche di posizione e quota e con strutture aventi gli stessi requisiti e lo stesso comportamento statico di quelli preesistenti, fatto salvo modeste variazioni della quota di imposta per miglioramenti distributivi e recupero dei sottotetti purché ciò non comporti alterazioni delle facciate;
- la modifica degli impianti distributivi originari, qualora questi siano stati palesemente alterati o frazionati, ma sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali dell'edificio;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti e delle norme di sicurezza vigenti e senza modificare i fronti esterni, anche nei casi in cui tale inserimento comporti l'eventuale limitata modifica dell'impianto distributivo originario;

l'inserimento di ascensori e, nel caso di edifici destinati al pubblico, di uscite di sicurezza accessorie, anche con corpi scala esterni, e di accessi per i disabili, chiaramente differenziati per forma e materiali dall'edificio in questione;

l'inserimento di nuovi elementi di tamponamento orizzontali e verticali nonché di nuove aperture compatibili con la geometria dell'impianto strutturale, ma solo limitatamente ai casi di edifici ad

uso residenziale che abbiano caratteri compatibili con tali inserimenti, a parità di volumi e di sagoma, e a condizione che tali inserimenti non compromettano la conservazione integrale dei fronti esterni, e la salvaguardia della loro organizzazione generale, anche se producono un aumento delle superfici utili;. Le destinazioni d'uso ammesse comprendono l'uso per servizi, l'uso terziario direzionale, ricettivo, commerciale o residenziale senza limiti percentuali o rapporti reciproci. Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Allegato 2 NTA : articolo 2.4.13: Edifici moderni con caratteri difformi all'edificato tradizionale

Questa categoria raggruppa gli edifici moderni costruiti su un sedime antico o su un antico sedime inedito che presentano caratteri di difformità con gli edifici storici circostanti. In generale, rientrano nell'ambito di questa categoria gli edifici antichi alterati in modo irreversibile e/o quelli costruiti ex-novo a 39 partire dal secondo dopoguerra. Essi presentano le seguenti caratteristiche che li rendono formalmente e visivamente difformi dal contesto storico circostante:

- edificazione priva di riferimenti rispetto agli edifici limitrofi o che, pur occupando in tutto o in parte il sedime storico di un precedente edificio, spesso non rispetta gli allineamenti originari e si discosta da quelli degli edifici storici contigui;*
- volumetrie, coperture, prospetti, balconi e aperture diverse per forma e organizzazione da quelli tradizionali e risultanti in marcate difformità di scala e proporzioni;*
- impiego di materiali, tecniche costruttive e infissi di tipo industriale, che contrastano fortemente con i materiali e le finiture proprie dell'edilizia storica circostante.*

Per tali edifici, le modalità d'intervento prescritte, da scegliere in alternativa, sono:

- la ristrutturazione parziale, secondo le definizioni di legge e regolamentari vigenti, da condursi secondo l'intento di trasformare sia internamente che esternamente l'edificio in questione ai fini di un migliore inserimento nel contesto storico circostante;*
- la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione dell'edificio sulla base del sedime storico accertabile e della documentazione disponibile, mediante la formazione di un idoneo strumento attuativo.*

Nel caso della ristrutturazione parziale si avrà cura di definire l'apparato formale dei prospetti in modo da attenuare il contrasto con l'edificazione storica circostante. In particolare:

- si prescrive l'impiego di materiali di costruzione e finiture tradizionali e rintracciabili nella tradizione costruttiva dell'edificato storico*
- si prescrive l'obbligo di pervenire ad un disegno unitario dei prospetti, con un'alternanza di pieni e vuoti analoga a quella riscontrabile negli edifici storici.*
- Nei casi di riedificazione, gli interventi prescritti comprenderanno le seguenti operazioni:*
- il mantenimento degli allineamenti dei fronti lungo il perimetro del sedime storico accertato tramite il confronto catastale, anche quando ciò comporti una variazione rispetto al sedime occupato dall'edificio moderno oggetto di demolizione;*

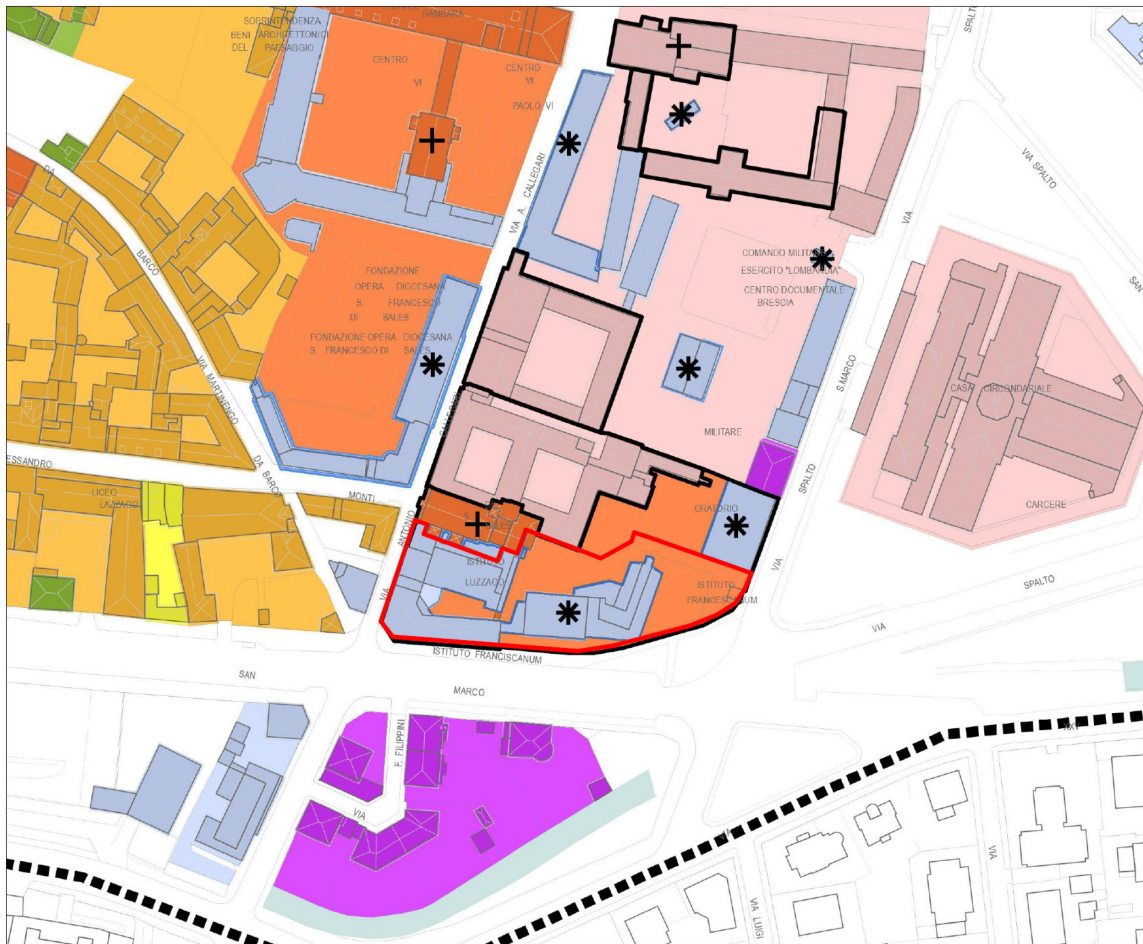
- *la delimitazione degli spazi liberi (orti, giardini, corti, ecc.) esistenti in epoca storica in tutti i casi in cui essi siano riscontrabili dai confronti catastali e dalla documentazione disponibile;*
- *la riproduzione di forme e elementi architettonici certi, quando è disponibile una documentazione individuale del manufatto attraverso rilievi, disegni, descrizioni e gli eventuali resti superstiti del precedente edificio storico, rendendo percepibili tali riproduzioni attraverso la scelta dei materiali e altri accorgimenti costruttivi e progettuali;*
- *l'uso di forme e dettagli desumibili dal sedime storico e dagli edifici esistenti con caratteristiche simili a quelle del precedente edificio storico, qualora non disponibili gli elementi di cui al precedente punto. Anche in questo caso si avrà cura di rendere percepibili le differenze attraverso la scelta dei materiali e altri accorgimenti costruttivi e progettuali;*

Negli interventi di riedificazione è consentito l'aumento di slp: nel caso in cui non sia documentabile la sagoma originaria, tale aumento dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti, mediante l'inserimento di nuove solette. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.

Le destinazioni d'uso ammesse comprendono l'uso per servizi, l'uso terziario direzionale, ricettivo, commerciale o residenziale senza limiti percentuali o rapporti reciproci.

Appartiene dunque al Piano dei Servizi ed è classificato al suo interno con apposita scheda, di seguito riportata.

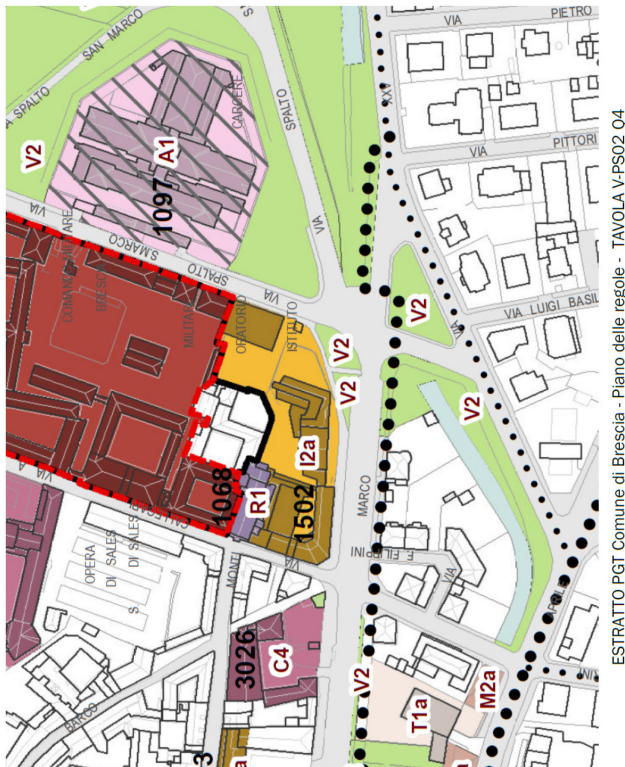
b+ma - Architettura Urbanistica Ingegneria
Provincia Sant'Antonio dei Frati Minori – FRANCISCANUM srl.
NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE "FRANCISCANUM"



ESTRATTO PGT
Comune di Brescia - PGT Piano delle regole - Tavola V-PR03.2

- Edifici speciali religiosi (2.4.3)
- Edifici moderni con caratteri equivalenti all'edificato tradizionale (2.4.11)
- * Edifici moderni con caratteri difforni dall'edificato tradizionale (2.4.13)
- Edifici di origine storica religiosa trasformati

Il PGT vigente riconosce gli edifici del complesso nel piano dei servizi come scuole secondarie di secondo grado (I2a). La destinazione urbanistica attualmente ammessa per l'intero perimetro dell'intervento, ai sensi dell'art. 55, è quindi unicamente quella per le attrezzature per servizi scolastici.



- I1a asili nido
- I1b scuole dell'infanzia
- I1c scuole primarie
- I1d scuole secondarie di 1° grado
- I2a scuole secondarie di 2° grado
- I2b centri di formazione specialistica

- I1 Istruzione di base
- I2 Istruzione superiore

Servizi per l'istruzione

I - SERVIZI ISTRUZIONE

Sono le attrezzature destinate all'istruzione fino alle scuole superiori e si dividono in:

SERVIZI ISTRUZIONE	I1	ISTRUZIONE DI BASE	I1a	ASILI NIDO
			I1b	SCUOLE DELL'INFANZIA
SERVIZI ISTRUZIONE	I2	ISTRUZIONE SUPERIORE	I2a	SCUOLE PRIMARIE
			I2b	SCUOLE SECONDARIE DI 1° GRADO
			I2c	SCUOLE SECONDARIE DI 2° GRADO
			I2d	CENTRI DI FORMAZIONE SPECIALISTICA

CATALOGO DEI SERVIZI: Servizi istruzione

<p>INFORMAZIONI GENERALI</p> <p>Insediamento territoriale</p>	
<p>Codice servizio: 1502</p> <p>Categoria: I2a</p> <p>Categoria servizio: Servizi istruzione</p> <p>Tipo servizio: istruzione superiore</p> <p>Classe servizio: scuole secondarie di secondo grado</p>	
<p>Denominazione: ISTITUTO PROFESSIONALE CFP</p> <p>Indirizzo: Via Spalto San Marco</p> <p>Quartiere: BRESCIA ANTICA</p> <p>Proprietà:</p> <p>Gestione:</p> <p>Bacino di utenza: urbano</p>	

<p>DESCRIZIONE DEL SERVIZIO</p> <p>Stato di conservazione: sufficiente</p> <p>Superamento barriere architettoniche: nd</p> <p>Capienza (uteni): nd</p> <p>Superficie fondiaria (mq): 5083</p> <p>Superficie coperta (mq): 0</p> <p>Superficie lorda di pavimento (mq): 0</p>	<p>Attrezzature connesse:</p>
---	-------------------------------

<p>FRUIBILITA'</p> <p>Grado fruibilità: sufficiente</p> <p>Obiettivo grado fruibilità: ottimo</p> <p>Importo presunto:</p>

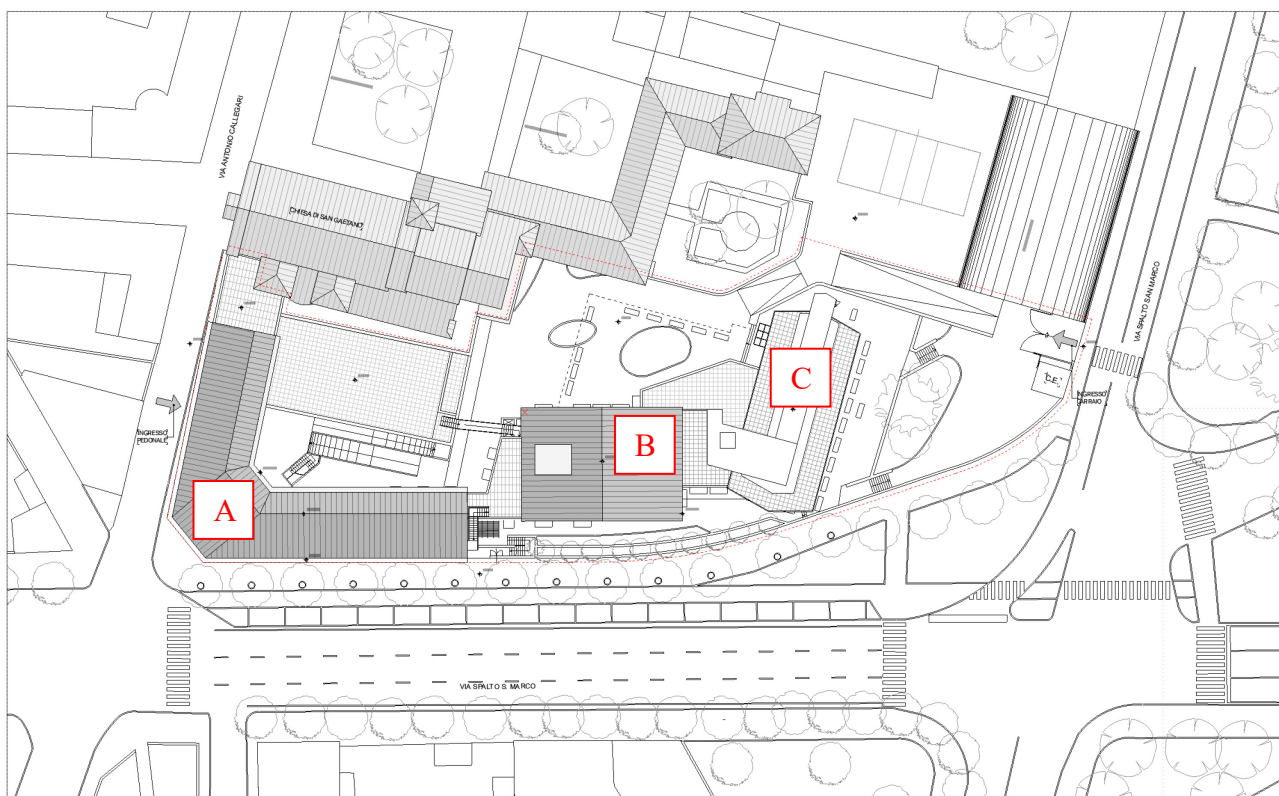
<p>ACCESSIBILITA'</p> <p>Grado accessibilità: sufficiente</p> <p>Obiettivo grado accessibilità: ottimo</p> <p>Importo presunto:</p>
--

<p>NOTE</p>



4. SITUAZIONE ATTUALE

Il complesso Franciscanum si configura come un complesso edilizio risalente agli anni Sessanta, pertanto relativamente recente, caratterizzato da tre edifici principali che si affacciano lungo le vie pubbliche:



PLANIMETRIA GENERALE DI RILIEVO

CORPO "A" : si caratterizza per la forma a "elle" che segue i fronti stradali di Via Callegari e Via Spalto San Marco. È l'edificio contiguo alla Chiesa di San Gaetano ed è separato da essa e dalla sua navata laterale da un basso corpo di fabbrica che costituisce l'accesso alla cripta sotterranea della Chiesa.

Il progetto del 1960 ha realizzato questo passaggio che conduce alla parte sotterranea della chiesa e nel progetto attuale tale passaggio viene conservato e valorizzato rendendolo esclusivo per l'accesso alla cripta.

Il prospetto su Via Callegari è di semplice disegno, con aperture esistenti ordinate e con forma regolare nei rapporti tra larghezza ed altezza ciò al fine di uniformarsi agli edifici prospicienti della via.

Il bel portale d'ingresso viene valorizzato come principale ingresso solo pedonale a tutto il complesso e collegato alle corti interne da passaggi disegnati con zone verdi e pavimentazione nei tipi ricorrenti nel centro storico di Brescia (pietra, porfido, etc.).

Integrato a questo fabbricato e in aderenza alla chiesa di San Gaetano è presente un edificio che ospita l'attuale teatro.

L'edificio si sviluppa su tre livelli fuori terra, un livello seminterrato posto alla quota del cortile interno e un livello interrato.

Dall'ingresso verso via Callegari sul fianco dell'androne di ingresso si accede ad un atrio in cui era presente la reception oltre gli uffici e le aule dell'istituto Luzzago.

Al piano primo e secondo gli ambienti prospiciente via Callegari erano occupati da residenze dei frati.

CORPO "B" : il corpo centrale del complesso affaccia su Via Spalto San Marco e presenta un prospetto con un'orditura di travi e pilastri regolari che si conclude con un tetto a timpano , sul fronte verso via Spalti San Marco, sono stati ricavati dei piccoli terrazzini, mentre sul fronte interno la facciata è complanare con l'inserimento di finestrate regolari.

L'edificio presenta cinque piani fuori terra, un piano seminterrato a cui si accede dal cortile interno e un piano interrato.

Il fabbricato ospitava le aule dell'istituto Luzzago al piano seminterrato e al piano primo, mentre ai piani superiori erano presenti gli alloggi del convitto.

All'ultimo piano è presente una zona mansardata utilizzata come spazio comune.

CORPO "C": l'ultimo corpo di fabbrica è quello ruotato verso nord, prospiciente la parte di via Spalti San Marco che porta verso Piazzale Arnaldo. Questo edificio presenta caratteristiche più moderne, non ha il tetto a falde ma un'ampia terrazza sormontata da una copertura, e i fronti, interno ed esterno, pressoché identici caratterizzati da ampie vetrate e un maglia regolare .

L'edificio è strettamente legato al corpo B, presenta lo stesso numero di piani, collegati da un blocco che contiene scala e ascensore che serve tutti i livelli. Anche le destinazioni sono simili. Al piano seminterrato è presente un grande spazio utilizzato dagli alunni come auditorium o palestra, mentre i piani superiori erano utilizzati come convitto.

I vari corpi di fabbrica sono collegati da edifici minori che contengono scale e ascensori a servizio di tutti i livelli.

Al piano interrato sono presenti locali desinati a impianti tecnologici e magazzini.

Complessivamente il complesso presenta una SLP di 7.404,00 mq e un piano interrato di 2.447,00 mq

SUPERFICI DI RILIEVO		
PIANO	SLP (m ²)	SNR (m ²)
PIANO INTERRATO		2.447
PIANO QUOTA CORTILE	1.978	
PIANO RIALZATO	1.314	
PIANO PRIMO	1.283	
PIANO SECONDO	1.188	
PIANO TERZO	702	
PIANO QUARTO	708	
PIANO QUINTO	231	
TOTALE SLP (muri inclusi)		7.404 m ²
TOTALE SNR		2.447 m ²

5. ANALISI STORICA: I VINCOLI

L'edificio è stato costruito su un lotto adiacente al complesso del "Convento dei Padri Francescani Frati Minori" così come citato nel decreto di vincolo del 1915 che vincola la "Chiesa e il Monastero di San Gaetano" del secolo XVIII.

La descrizione del vincolo fa riferimento alla Chiesa e Convento che sono adiacenti al lotto di intervento: su di esso, in origine destinato a brolo, nel 1960 e seguenti fu costruito il complesso denominato "Franciscanum" su progetto dell'arch. Mutti di Brescia.

Dalla documentazione recuperata negli archivi dei Padri sono stati rinvenuti documenti e lettere facenti parte di un carteggio tra proprietà, architetto progettista e Soprintendenza (il Soprintendente di allora era il prof. Crema coadiuvato dall'arch. Costanza) che testimonia come, negli anni in cui il progetto venne redatto dal 1959 al 1960/61, la soluzione finale fu concordata attraverso una serie di modifiche e aggiustamenti come segnalato in una relazione, del 1959, dell'Arch. Mutti.

In tale relazione viene citata una nota della Soprintendenza del 18/11/1959 che forniva alcune indicazioni poi recepite dal progettista che in data 09/12/1959 presentava varianti al progetto originario: esso veniva approvato definitivamente dalla Soprintendenza in data 15/12/1960 con nota n° 1561 e definitivamente dal Comune nel 1961.

In linea di massima i contenuti dei principali elementi progettuali vertevano su alcuni aspetti descritti nella relazione del progettista del 1959 in risposta ai temi posti dalla Soprintendenza quali:

- Il corpo di fabbrica su Via Callegari angolo Spalto San Marco doveva essere in linea con l'edificato tradizionale del Centro Storico;
- I corpi di fabbrica su Via Spalto San Marco, con conformazione più moderna, dovevano essere possibilmente separati dall'edificio tradizionale su Via Callegari;
- Il corpo di fabbrica a est doveva essere arretrato e traslato verso nord per ".... allontanarlo dal filo stradale per salvare l'angolo di visuale rispetto al profilo dei Ronchi retrostanti.... Visuale che sarebbe completamente annullata se si pensasse di prolungare il corpo B lungo tutto il perimetro dell'area";
- Devono essere ricavati i cortili interni, come da relazione del progettista, per ".... Non soffocare il complesso della Chiesa di San Gaetano che si innalza libera e pulita al di sopra di essi"

In Sintesi l'area risulta essere sottoposta a vincolo, come zona di rispetto degli edifici vincolati (chiesa) mentre gli edifici costruiti non hanno vincolo in quanto realizzati da meno di 70 anni (1959-1961).

118

REGNO D'ITALIA

da restituire firmata
ALLA
CONSULENZA E SINDACATI
DI MILANO

00155779

2006
915

MINISTERO DELLA ISTRUZIONE PUBBLICA

Visto l'art. 5 della Legge 20 Giugno 1909, N. 364;
Sulla richiesta del Ministero della Istruzione Pubblica io sottoscritto messo comunale
di Brescia
Ho notificato al Signor Paolo Franciscani (frati minori)
in Brescia
che la Chiesa e monastero di S. Gaetano, su disegno di Ag. Ugo Arca (Sec. XVIII, volta firmata da Giuseppe (sociali) e da Luigi Veranzani), ha importante interesse ed è sottoposta alle disposizioni contenute negli articoli 1, 2, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 29, 31, 34 e 37 della citata Legge.
E affinché abbiasi di ciò conoscenza a tutti gli effetti di Legge ho rimesso copia della presente all'indirizzo di cui sopra, consegnandola nelle mani di espo Paolo Franciscani.
Brescia, il 17-3-1915

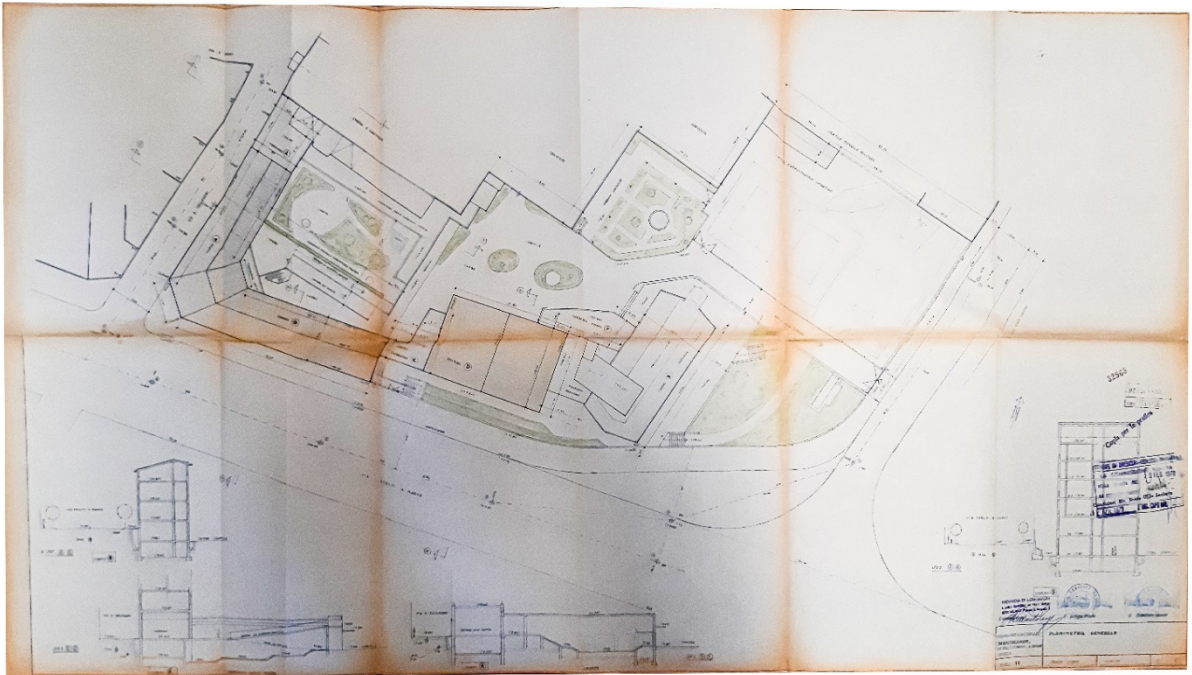
IL MESSO COMUNALE

de Laurentis

00155779

Decreto di vincolo del 1915

Di seguito vengono riportati estratti delle tavole originarie di progetto, fotografie storiche e cartografia in cui si conferma la realizzazione del complesso edilizio dopo il 1961.



Planimetria generale concessione edilizia n° 8261/78 - P.G. n° 7932/77



Planivolometrico concessione edilizia n° 8261/78 - P.G. n° 7932/77

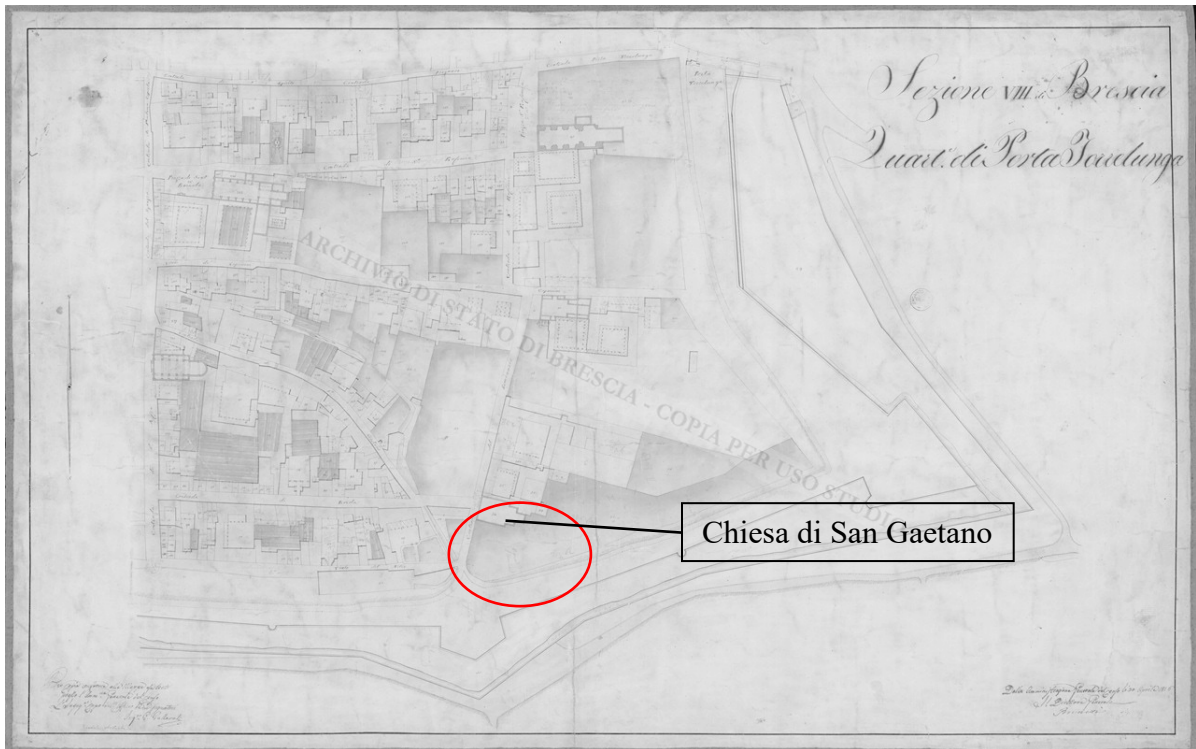
b+ma - Architettura Urbanistica Ingegneria
Provincia Sant'Antonio dei Frati Minori – FRANCISCANUM srl.
NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE "FRANCISCANUM"



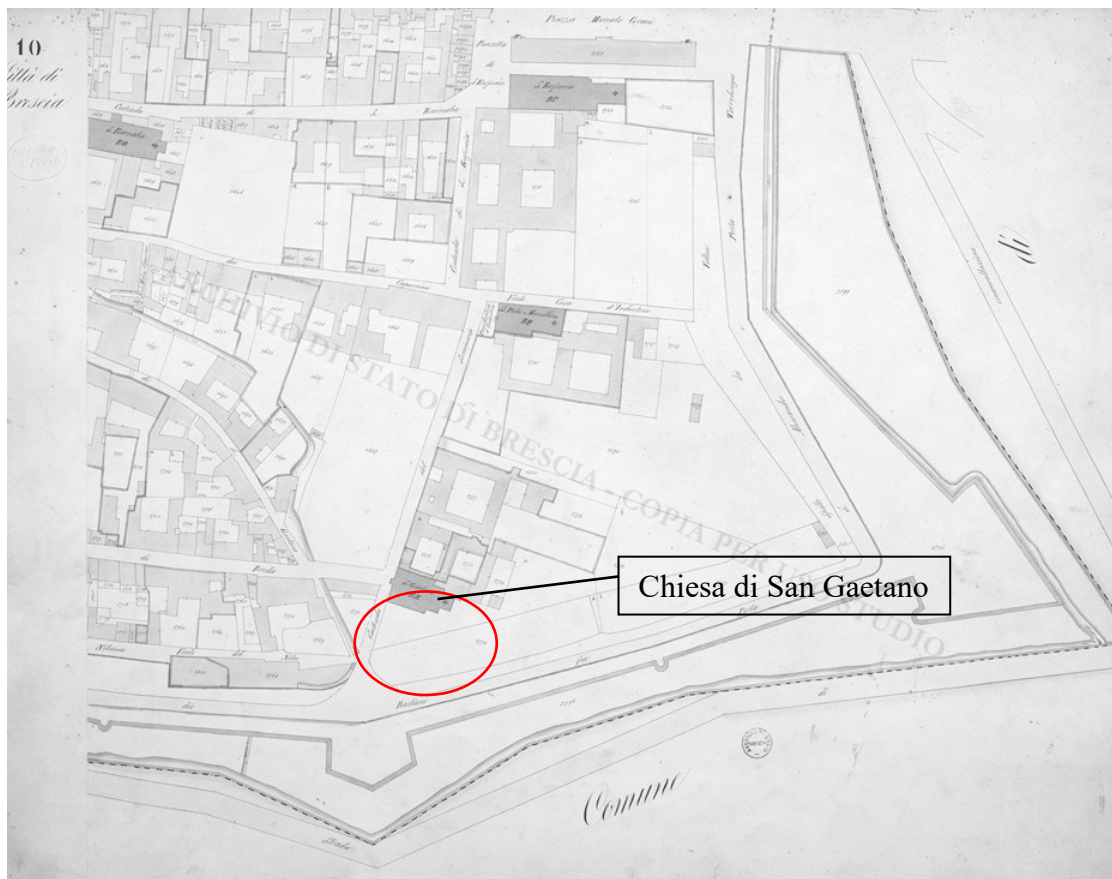
Foto storica angolo via Callegari Via Spalto San Marco



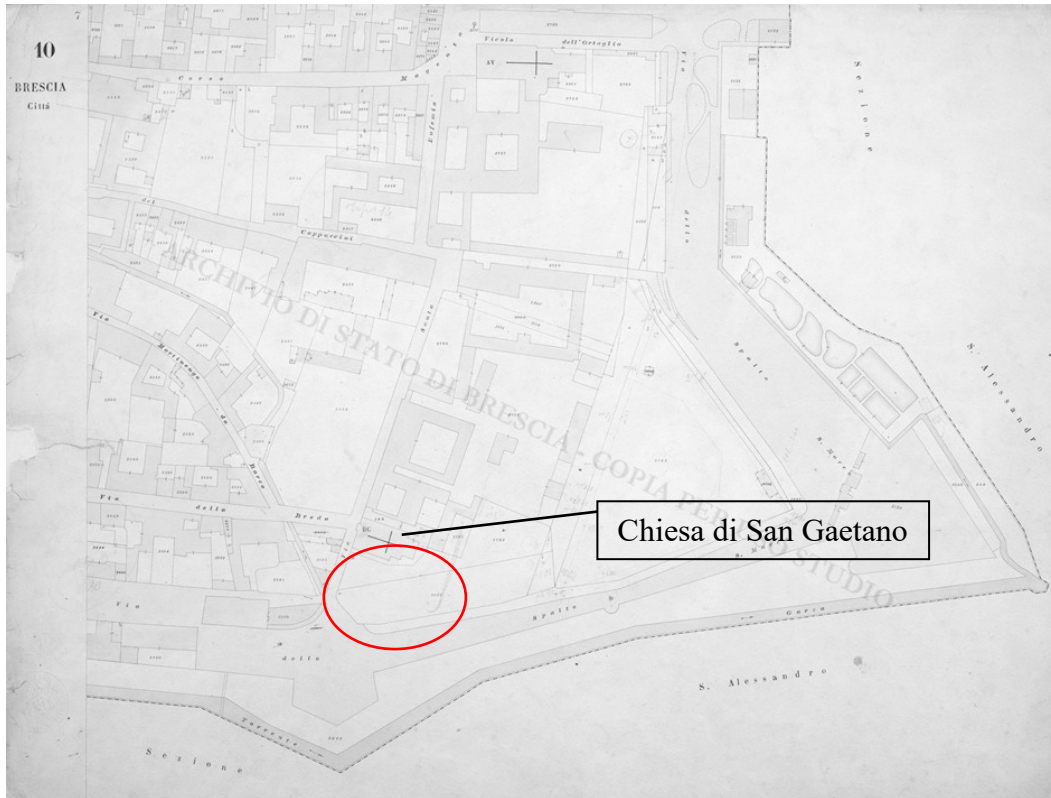
Foto storica angolo Via Spalto San Marco



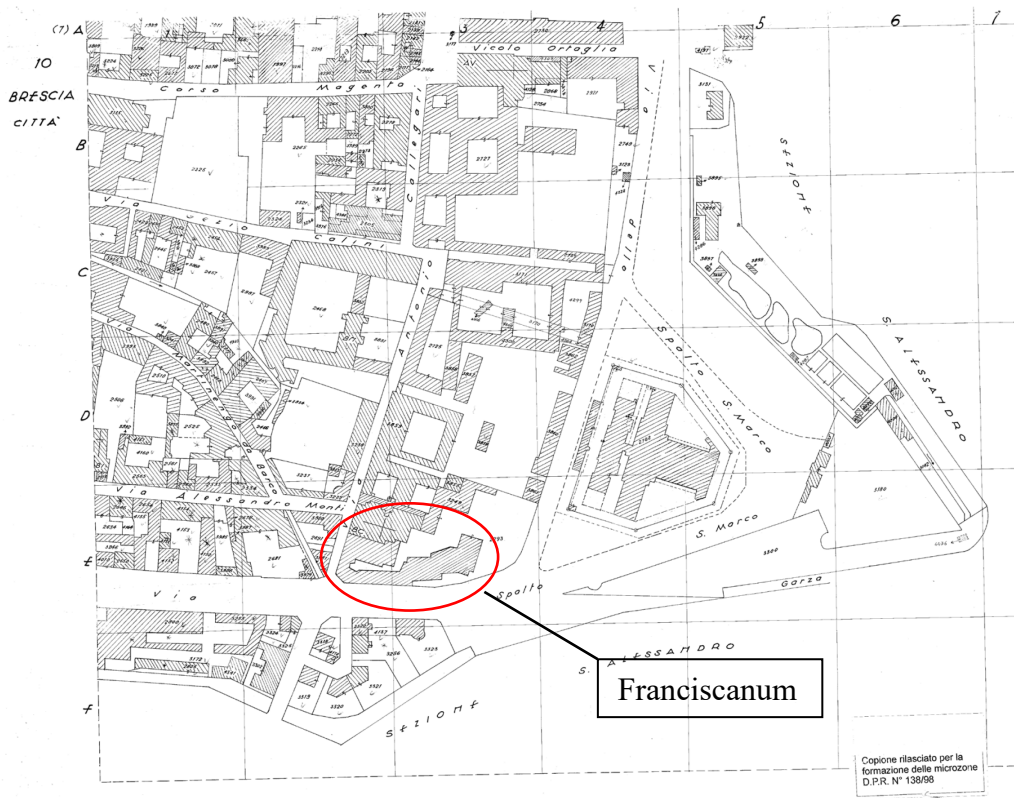
Comune di Brescia catasto Napoleonico - 1810



Comune di Brescia catasto Austriaco - 1852

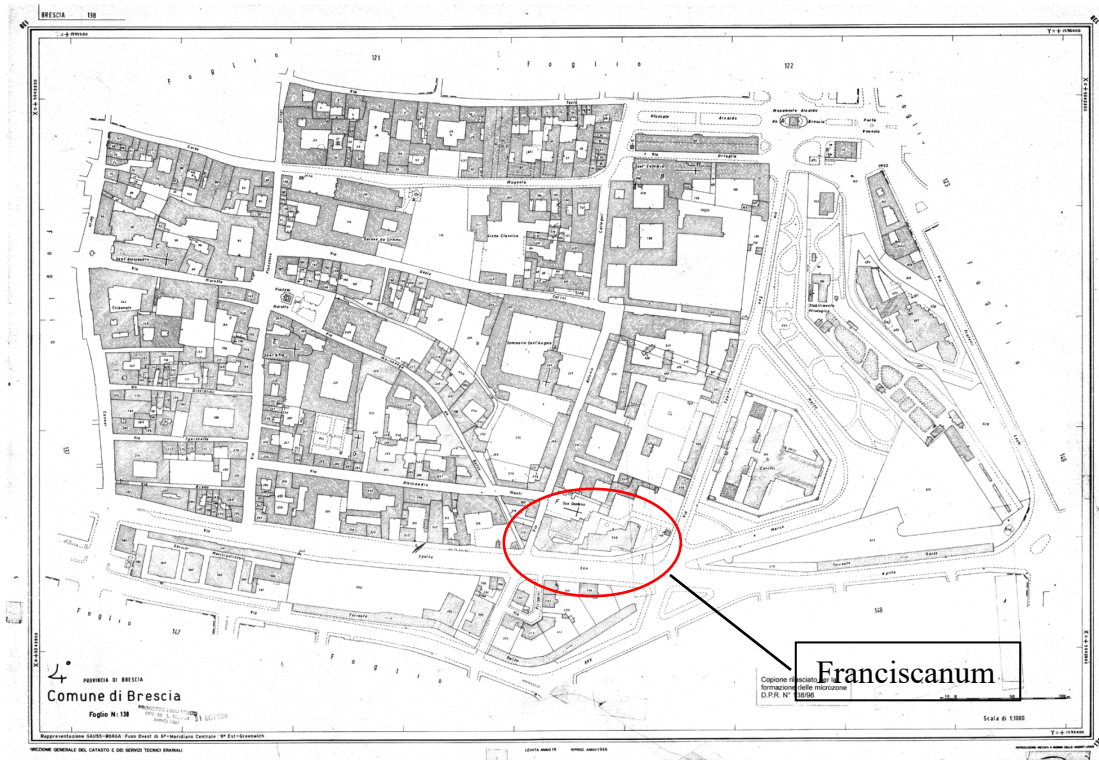


Comune di Brescia catasto Italiano - 1897



Comune di Brescia catasto Italiano - 1960

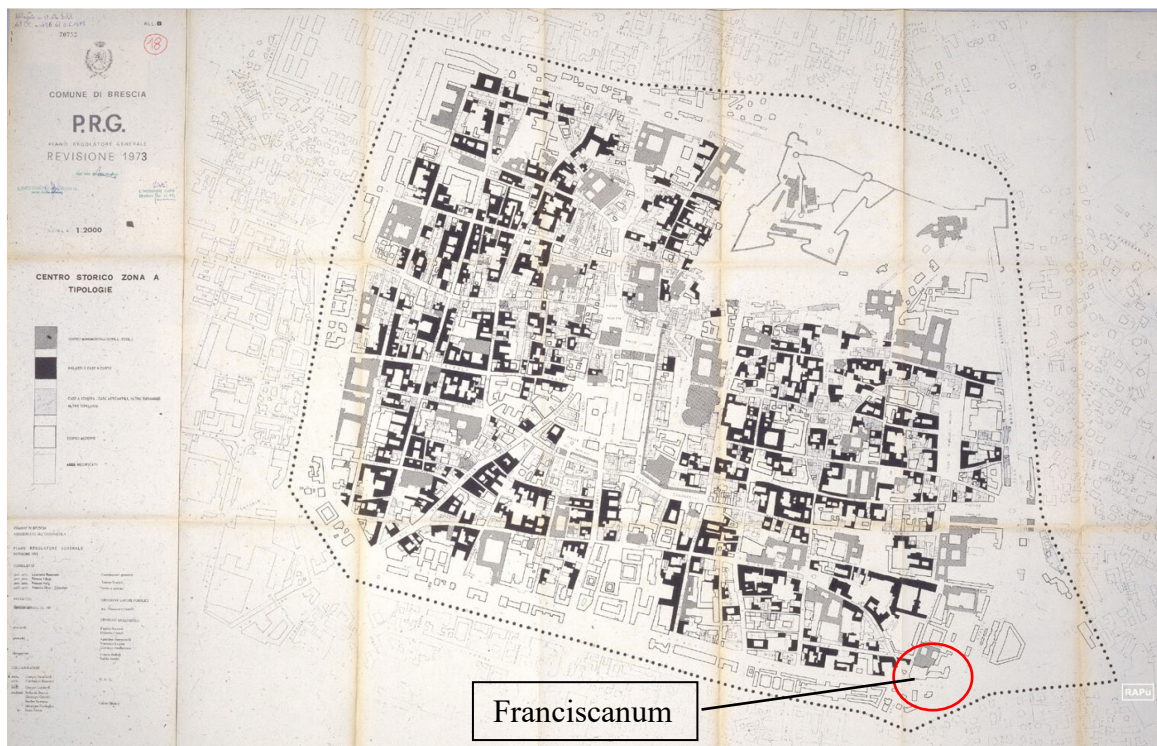
b+ma - Architettura Urbanistica Ingegneria
Provincia Sant'Antonio dei Frati Minori – FRANCISCANUM srl.
NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE "FRANCISCANUM"



Comune di Brescia catasto Italiano – 1985



Comune di Brescia estratto PRG – Morini – 1961



Comune di Brescia estratto PRG -1973

Come si vede dalle foto d'epoca e dagli scavi degli anni '60, l'area era libera in origine e gli edifici furono tutti realizzati ex novo



Situazione antecedente alla realizzazione del Franciscanum

In questa foto si evidenzia la situazione antecedente la costruzione del «Franciscanum», nell'area erano presenti gli orti a servizio del convento.



Scavo di fondazione e rampa di accesso al cortile



Scavo di fondazione e realizzazione muri controterra lato via Callegari



Scavo di fondazione e realizzazione muri controterra lato via Callegari

Durante le fasi di scavo per la realizzazione dell'edificio sono state rimosse tutte le eventuali preesistenze, andando ad abbassare la quota del piano di campagna e realizzando un piano interrato.

Poiché il progetto sostanzialmente mantiene l'edificio esistente inalterato, si suppone che non vi siano problematiche legate a preesistenze di tipo archeologico. Saranno comunque svolte indagini, coadiuvati da un archeologo, con autorizzazione della Soprintendenza archeologica di Brescia e sotto la sua supervisione

6. IL PROGETTO

Il progetto oggetto del presente Piano attuativo in variante al PGT riguarda le lavorazioni da eseguirsi al complesso "Franciscanum" necessarie al cambio di destinazione d'uso da servizi a Residenza.

Il progetto prevede la ristrutturazione di tutti gli edifici del complesso, al fine di adeguare gli spazi esistenti ad una nuova destinazione residenziale ed, in minima parte, terziaria.

Verrà mantenuto l'impianto esistente caratterizzato da una complessità architettonica apparentemente varia ma in realtà frutto di un progetto organico e concordato ai tempi con la Soprintendenza ai Beni Architettonici, considerato come un buon esempio di architettura moderna degli anni 60 inserita nel contesto storico.

Verranno modificati e resi più attuali prospetti e aperture e con alcune modifiche di sagoma e di volume, tra cui la demolizione di volumi incongrui nella corte interna, ma nell'intento di mantenere la stessa complessità architettonica ricercata all'origine.

Per tutti gli edifici del complesso si prevede la ristrutturazione edilizia e nello specifico:

- **Corpo A** (edificio d'angolo lungo via Callegaris),

Il progetto modifica le caratteristiche distributive per adattare gli spazi alla nuova funzione residenziale. Queste alterazioni distributive sono ammesse: dall'allegato 2 delle NTA del PGT, al fine della rigenerazione e riqualificazione degli edifici. Classificato dal PGT come "*edificio moderno con caratteri equivalenti all'edificato tradizionale*", si prevede la ristrutturazione edilizia per adeguarlo alle nuove funzioni: nella porzione di fabbricato lungo via Callegaris, tra l'androne di ingresso e la chiesa di San Gaetano, viene realizzata un'unità immobiliare cielo/terra composta da tre piani fuori terra e uno interrato. Oltre l'ingresso pedonale, a piano terra e piano seminterrato, saranno inserite destinazioni terziarie, nel piano seminterrato sarà garantita idonea illuminazione e aerazione grazie alle ampie vetrate prospicienti il cortile interno, posto a una quota più bassa rispetto alla strada, i restanti piani primo e secondo saranno destinati a residenza. La copertura sarà demolita e ricostruita modificando le falde e alzandola per garantire le altezze minime per la destinazione residenziale. Sarà conservato il basso corpo di fabbrica adiacente alla chiesa di San Gaetano, con funzione di accesso esclusivo alla cripta della chiesa, esso rimane di proprietà dei Frati Minori della Provincia Sant'Antonio

- **Corpo B** (Edificio lungo via Spalti San Marco)

Il progetto adotta la tipologia della ristrutturazione parziale, sia per questo che per il successivo Corpo C, ristrutturando i corpi esistenti, con l'intento di mantenere l'attuale aspetto "moderno" conservandone il contrasto rispetto all'edificato storico, secondo il principio edificatorio degli anni 60, assecondato dalla Soprintendenza di allora. Questo Fabbricato è classificato dal PGT come "*edifici moderni con caratteri difforni dall'edificato tradizionale*" art. 2.4.13 dell'allegato 02 alle NTA del PRG. Tutto il fabbricato sarà adibito a residenza. Viene riconvertito il volume posizionato tra il corpo B e il corpo C che fungeva da ingresso e conteneva scale e ascensore per il collegamento dei vari piani, a nuova superficie residenziale pur mantenendo la conformazione architettonica a cerniera, come pensato in origine. Il corpo scala sarà spostato al centro dell'edificio in posizione più adeguata alla nuova funzione mentre il piano a quota cortile sarà adibito a ingresso e cantine in quanto non considerato adeguato per una trasformazione in residenza di qualità. I piani superiori dal primo al terzo, saranno destinati a residenza con due appartamenti per piano con una superficie tra i 120 e i 110 mq, mentre al piano quarto e quinto piano è prevista un'unica unità immobiliare per piano con superficie tra i 210 e 220 mq. Al quinto piano la realizzazione della nuova residenza è possibile grazie riconversione delle coperture esistenti e alle lievi modifiche delle quote, per il mantenimento della conformazione architettonica esistente. I prospetti saranno resi più consoni alla destinazione residenziale, pur mantenendo lo stile originale verso la via Spalti San Marco, mentre verso la corte interna saranno inseriti dei loggiati con vista verso il Castello e i Ronchi.

- **Corpo C** (inclinato verso nord-est verso il Canton Mombello)

Come il corpo B adotta la tipologia della ristrutturazione parziale con l'intento di mantenere l'attuale aspetto "moderno" conservandone il contrasto rispetto all'edificato storico. In analogia con il Corpo B, sarà spostato il vano scale in posizione centrale, allo scopo di servire più agevolmente due alloggi per piano. Anche in questo caso il piano a quota cortile sarà destinato ad ingresso e autorimesse, accessibile da una nuova rampa e percorso carraio raggiungibile dall'ingresso esistente su via Spalti San Marco. I piani superiori saranno destinati a residenza e in particolare: dal piano rialzato al secondo sono previste tre unità con superficie da 87 a 105 mq per piano, mentre saranno realizzate al piano terzo due unità da 151 e 157 mq di superficie. Al piano quarto e quinto è prevista un'unica unità immobiliare, più grande, per piano con superficie tra i 300 e 276 mq con terrazze e facciate arretrate rispetto ai piani inferiori, al fine di ridurre l'impatto visivo

- **Corpo D:**

Viene progettato un nuovo volume in sostituzione di spazi accessori esistenti tra il corpo A e il corpo B. Si tratta di un volume semplice che da continuità al fronte su via Spalti San Marco con linee e disegno contemporaneo. Questo edificio è stato immaginato come una villa urbana con una superficie di circa 120 mq suddivisa su tre livelli con accesso sia dalla corte interna, sia da via Spalti San Marco.

Al piano seminterrato, a quota del cortile esistente, sarà completamente ridisegnato lo spazio esterno con l'inserimento di nuove aiuole e aree verdi e saranno realizzati nuovi percorsi sia pedonali che carrai per garantire l'accesso ai vari corpi di fabbrica, garantendo la permeabilità da via Callegari e via Spalti San Marco. Sarà realizzata una nuova rampa carraia per l'accesso ai locali interrati che saranno destinati ad autorimessa.

Il volume che oggi ospita il teatro sarà mantenuto, svuotato e convertito in autorimessa parzialmente meccanizzata e sulla copertura sarà creato uno spazio aperto con verde pensile, pavimentazione e arredo, in parte di pertinenza all'adiacente unità immobiliare indipendente prospiciente via Callegari e in parte aperta alla fruizione di tutti gli abitanti del complesso residenziale

Al piano interrato saranno realizzate autorimesse, sia a box che a stalli liberi, cantine, e locali tecnici a servizio di tutto il complesso. Il piano sarà accessibile, oltre che da ogni corpo di fabbrica con vani scala e ascensore dedicati, anche attraverso la nuova rampa carraia.

L'accesso pedonale al complesso avverrà dal portone esistente su via Callegari, mentre all'accesso carraio sarà dedicato il cancello esistente su via Spalto San Marco – Canton Mombello, che permetterà di raggiungere le autorimesse poste al piano interrato e quelle realizzate alla quota del cortile. Tale ingresso da via Spalti San Marco rimarrà in comune con il convento dei Frati per garantire l'accesso alla palestra e al chiostro del convento.

- **I prospetti**

La soluzione progettuale scelta per le nuove facciate è in continuità con l'esistente, adattandole alla nuova funzione residenziale e rendendole più contemporanee grazie all'utilizzo di materiali e colori nuovi.

Nello specifico il progetto prevede:

- **Corpo A:** La scansione delle aperture fronte strada sarà modificata per meglio rispondere al cambio di destinazione, con la chiusura di alcune aperture e la realizzazione di nuove finestre, sull'angolo tra via Callegari e via Spalti San Marco, così come sui fronti interni saranno realizzate delle logge. Sulle Facciate è previsto l'utilizzo di superfici intonacate sia per il lato fronte strada che per quello verso il cortile, verrà mantenuto il basamento esistente e le modanature alle finestre e all'arco di ingresso su via Callegari. Sarà realizzato un marcapiano a separazione tra la parte ristrutturata e la parte nuova, le residenze realizzate grazie alla modifica della copertura, che manterrà le finestrature a nastro intervallate da pannelli, con finitura metallica, ciechi, posizionati nel rispetto della partizione interna. I colori saranno scelti nella tonalità delle terre chiare per la parte centrale, bianco per il basamento e le tonalità delle terre scure per la parte sopralzata. I serramenti saranno in legno con tonalità testa di moro. La copertura sarà simile all'esistente con uno sposto di gronda orizzontale e finitura in coppi. Le parti metalliche dei parapetti saranno color testa di Moro.
- **Corpo B:** Le pareti perimetrali sono isolate termicamente e rivestite con elementi di materiale lapideo o similare di colore chiaro, mentre gli sfondati avranno una tonalità più scura, così da mantenere testimonianza dello stato di fatto. Il piano attico sarà realizzato con facciate continue con profilati in alluminio color testa di moro e partizioni in vetro o pannello cieco a finitura metallica dello stesso colore del profilato. La copertura a falde avrà una finitura metallica, color grigio scuro, così come i nuovi pilastri realizzati in continuità alla maglia esistente, sul fronte verso via Spalti San Marco. Le parti metalliche dei parapetti saranno color testa di Moro. Sul fronte interno i loggiati avranno la parte bassa cieca e rivestita, mentre la parte alta sarà in vetro.
- **Corpo C:** Anche qui le pareti perimetrali sono isolate termicamente e rivestite con elementi di materiale lapideo o similare di colore chiaro, mentre gli sfondati avranno una tonalità più scura. Sul fronte verso via Spalti San Marco il progetto prevede il mantenimento della maglia esistente all'interno della quale saranno inserite le nuove finestre, la parte di sfondato e l'architrave saranno rivestite con materiale ceramico a finitura legno. il corpo di fabbrica riqualificato tra l'edificio B e l'edificio C manterrà gli elementi di gronda come l'esistente e la facciata continua con profilati in alluminio e chiusure in vetro o elementi ciechi a finitura metallica color testa di moro. Il piano attico sarà realizzato con facciate continue con profilati in alluminio color testa di moro e partizioni in vetro o pannello cieco a finitura metallica dello stesso colore del profilato, la parte centrale tra i corpi B

e C avranno degli elementi verticali frangisole dello stesso colore della facciata continua. La copertura sarà piana, parzialmente praticabile con parapetto in vetro e scossaline metalliche in color grigio scuro.

- **Corpo D:** il progetto prevede la soluzione più moderna, un volume semplice con un rivestimento metallico tipo corten e serramenti metallici dello stesso colore.

Il basamento, comune tra il Corpo B e il Corpo C, presenta degli elementi verticali con finitura simil Legno e ingressi evidenziati con portali di forma regolare con finitura di tipo metallico di colore grigio e con facciata continua a profilati in alluminio color grigio scuro.

Il volume dell'ex - teatro adibito ad autorimessa sarà mantenuto intonacato con colore nella tonalità delle terre e verranno apposti elementi verticali con finitura tipo Corten intervallati da verde verticale.

7. PARAMETRI URBANISTICI

L'intervento prevede una grande riduzione della SLP attuale, infatti oggi l'immobile ha una SLP di **7.404 mq** a destinazione servizi (vedi tav 10) così suddivisi:

SUPERFICI DI RILIEVO		
PIANO	SLP (m ²)	SNR (m ²)
PIANO INTERRATO		2.447
PIANO QUOTA CORTILE	1.978	
PIANO RIALZATO	1.314	
PIANO PRIMO	1.283	
PIANO SECONDO	1.188	
PIANO TERZO	702	
PIANO QUARTO	708	
PIANO QUINTO	231	
TOTALE SLP (muri inclusi)		7.404 m ²
TOTALE SNR		2.447 m ²



Il progetto prevede la riconversione dei piani a quota cortile, oggi SLP esistente in quanto destinati a aule e laboratori, ad autorimesse, cantine, zone di ingresso, collegamenti verticali e locali tecnologici.

Questa riconversione ha portato alla diminuzione, considerevole, di gran parte della SLP oggi esistente a piano terra (quota cortile), in quanto tali spazi non sono stati ritenuti adeguati a una trasformazione in residenza di qualità. La riduzione della SLP esistente da 7.404 mq a 4.781 mq costituisce una scelta finalizzata alla valorizzazione dell'intero complesso.

La SLP di progetto di **4.781mq** (vedi tav 27) è così suddivisa:

SLP RESIDENZIALE		
	TIPOLOGIA	Slp
PIANO RIALZATO		
	RESIDENZA	667
		667 m ²
PIANO PRIMO		
	RESIDENZA	977
		977 m ²
PIANO SECONDO		
	RESIDENZA	976
		976 m ²
PIANO TERZO		
	RESIDENZA	538
		538 m ²
PIANO QUARTO		
	RESIDENZA	522
		522 m ²
PIANO QUINTO		
	RESIDENZA	559
		559 m ²
		4.239 m ²

SLP TERZIARIO		
	TIPOLOGIA	Slp
PIANO QUOTA CORTILE		
	TERZIARIO	216
		216 m ²
PIANO RIALZATO		
	TERZIARIO	326
		326 m ²
		542 m ²

TOTALE SLP		
SLP RESIDENZA		4.239 m ²
SLP TERZIARIO		542 m ²
TOTALE		4.781 m²

Mentre le superfici non residenziali sono così suddivise:

01 CALCOLO SNR		
	TIPOLOGIA	Slp
PIANO INTERRATO		
■	CANTINA	353
		353 m ²
■	LOC TECNOLOGICO	491
		491 m ²
■	POSTI MACCHINA	723
		723 m ²
■	SPAZIO MANOVRA	928
		928 m ²
PIANO QUOTA CORTILE		
■	CANTINA	150
		150 m ²
■	LOC TECNOLOGICO	123
		123 m ²
■	POSTI MACCHINA	517
		517 m ²
■	SPAZIO MANOVRA	158
		158 m ²
		3.443 m²

La richiesta di Standards per le nuove destinazione risulta così suddivisa:

CALCOLO STANDARD	
SLP RESIDENZA	4.239 m ²
STANDARD RESIDENZA	80% SLP
TOTALE STANDARD RESIDENZA	3.391 m²
SLP TERZIARIO	542 m ²
STANDARD TERZIARIO	100% SLP
TOTALE STANDARD RESIDENZA	542 m²
TOTALE STANDARD	3.933 m²

Poiché non è prevista la possibilità di recuperare lo standard richiesto all'interno del comparto di progetto, si provvederà a reperire tali superfici fuori dal comparto, in accordo con l'amministrazione, su aree di interesse o in alternativa alla loro monetizzazione.

Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali, pur non essendo richiesti per i cambi di destinazione d'uso nel nucleo storico principale ai sensi dell' art. 73 delle NTA, essi sono reperiti in buona quantità nel piano interrato e nel piano a quota cortile.

Ciò per evitare occupazioni di posti auto negli spazi pubblici e liberare quindi spazi di sosta indispensabili in centro storico

Questa la dotazione prevista:

CALCOLO PARCHEGGI PERTINENZIALI	
SLP RESIDENZA	4.239 m ²
STANDARD RESIDENZA	30% SLP
TOTALE STANDARD RESIDENZA	1.272 m²
SLP TERZIARIO	542 m ²
STANDARD TERZIARIO	50% SLP
TOTALE STANDARD RESIDENZA	271 m²
TOTALE PARCHEGGI PERTINENZIALI	1.543 m²

*non richiesti per i cambi di destinazione d'uso nel nucleo storico principale ai sensi dell' art. 73 delle NTA