

1. OGGETTO DELL'INTERVENTO

Gli immobili, di proprietà dell'Immobiliare Supercinema S.r.l., siti a Brescia in Corso Garibaldi ai civici 28, 30 e Via Delle Grazie, al n. 7/bis, censiti al N.C.U. al foglio 115 con particella 151, aventi una superficie fondiaria pari a 1.918,00 mq, sono oggetto del presente progetto di Piano Attuativo in variante al P.G.T. vigente ed al Piano di Recupero in variante al P.R.G. approvato in data 26/09/2008, con delibera del Consiglio Comunale n. 159/42792 P.G.

2. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE

2.1. IL PIANO DI RECUPERO APPROVATO (c.rif. tav. 02)

In data 26/09/2008, con delibera del Consiglio Comunale n. 159/42792 P.G., è stato approvato il Piano di Recupero, denominato "Ex Supercinema", in variante al P.R.G.

Il progetto di Piano trae origine dai seguenti principi:

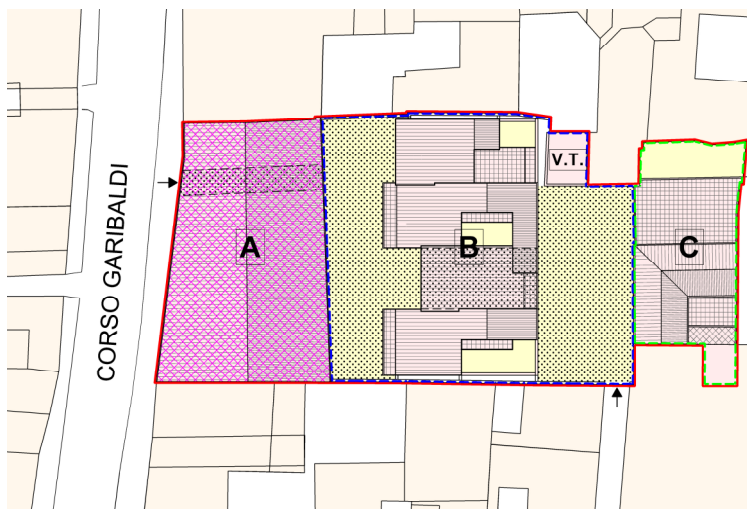
- destinazione dell'isolato compatibile con il contesto storico circostante comportante l'eliminazione della sala cinematografica e l'introduzione dell'uso residenziale ai piani superiori e terziario/commerciale ai piani terra;
- rarefazione del costruito, riportando l'isolato allo stato originario d'equilibrio tra pieni e vuoti progressivamente perso negli anni per l'introduzione di fabbricati accessori che hanno riempito i cortili tra i corpi di fabbrica ancora rilevabili nel catasto del 1852;
- riqualificazione degli spazi aperti posti al piano a terra come luoghi a servizio del terziario configurando delle corti attraversabili che univano Via Garibaldi con Via delle Grazie;
- previsione di parcheggi pertinenziali al plesso edilizio.

Questi principi si traducono nei seguenti interventi:

- demolizione del fabbricato del cinema e delle superfetazioni ad esso connesse;
- recupero del fabbricato posto a nord, corpo C, destinato alla funzione residenziale ai piani superiori e terziario a piano terra;
- costruzione di un nuovo edificio, corpo B, destinato a residenza e terziario a piano terra, da erigersi tra il fabbricato A, collocato su via Garibaldi e non oggetto di variante, ed il corpo C;
- ridisegno delle pavimentazioni e dell'arredo delle corti tra i fabbricati ed asservimento all'uso pubblico in orario diurno con realizzazione di autorimessa automatizzata per tre piani interrati.

La capacità edificatoria prevista dal P.R. approvato è la seguente:

	S.L.P. (mq)	S.L.P. (mq)	S.L.P. (mq)
	terziario	commerciale	residenza
Parziale	225,41	225,41	1 344,64
Totale	1 795,46		



schema planimetrico del P.A. approvato in variante al P.R.G..

In data 05/09/2011, con deliberazione n. 798/61528 P.G., la Giunta Comunale ha approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria, coincidenti con le aree private asservite ad uso pubblico come da schema di Convenzione allegata allo stesso Piano di Recupero.

In data 18/11/2011 è stata firmata dai contraenti, con atto notarile, la Convenzione Urbanistica.

2.2. IL P.G.T. VIGENTE (c.rif. tav. 01)

L'area d'intervento è contrassegnata nel Piano delle Regole come "AMBITO DELLA CITTÀ STORICA"; la zona sud, dell'area d'intervento, ricade nell'ambito definito "tessuto d'antica formazione e storico consolidato" mentre l'edificio C, posto a nord, ricade erroneamente nel settore "servizio in tessuto d'antica formazione". L'art. 60 delle N.T.A. del Piano delle Regole, che norma il suddetto ambito prevede politiche *"che garantiscano la tutela, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico"*, interventi di "manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo" e destinazioni d'uso quali *"la residenza, il commercio di vicinato, medie strutture non alimentari, il terziario, servizi, con esclusione dei servizi tecnologici e attrezzature per la mobilità, con esclusione dei distributori di carburante"*. Per gli spazi aperti, di pertinenza agli edifici, la norma prevede *"interventi di restauro e risanamento conservativo con il divieto di realizzare, al loro interno, interrati fatta salva la realizzazione di autorimesse pertinenziali ai sensi della legge 122/89 con obbligo di specifico vincolo di pertinenzialità ai volumi residenziali e/o terziari, l'accessibilità carrabile a tali autorimesse dovrà avvenire con sistemi meccanizzati, escludendo le rampe"*. La quantità di superficie da destinarsi a parcheggi di pertinenza è regolamentata dall'art. 25 delle

N.T.A. del Piano delle Regole che stabilisce che “*all'interno del nucleo antico della città ricompresa nella cerchia muraria (art. 59)....non sono richiesti i parcheggi pertinenziali*”.



estratto tav. 23 del Piano delle Regole del P.G.T. vigente

2.3. VINCOLI AMBIENTALI E DI SALVAGUARDIA (c.rif. tav.le 01 e 03)

L'area oggetto di variante ricade in ambito con classe e sensibilità paesistica “5, molto elevata” e l'edificio C, posto a nord della corte, è sottoposto a vincolo monumentale ai sensi degli artt. 10 e 136 del D.lgs 42/2004 con D.M. del 22/03/1912. Dal decreto di vincolo del 1912 emerge che l'oggetto della tutela è identificato come la “ex chiesa di San Mattia” alle Grazie. La documentazione fotografica dello stato attuale dell'area rileva in maniera evidente che solo la parte ad est del corpo C è riconoscibile come la ex chiesetta mentre il fabbricato interessato dal Piano Attuativo (intonaco ocra) è un edificio di nessun valore storico-architettonico intrinseco.



n. **Beni vincolati** (La numerazione rimanda all'elenco dei Beni vincolati)

230

Edificio via Grazie, 9 (Ex Chiesetta di S.Mattia)

D.M. 22/03/1912

estratto tav. 07/b, vincoli di salvaguardia - P.G.T. vigente ed estratto dall'elenco dei beni vincolati



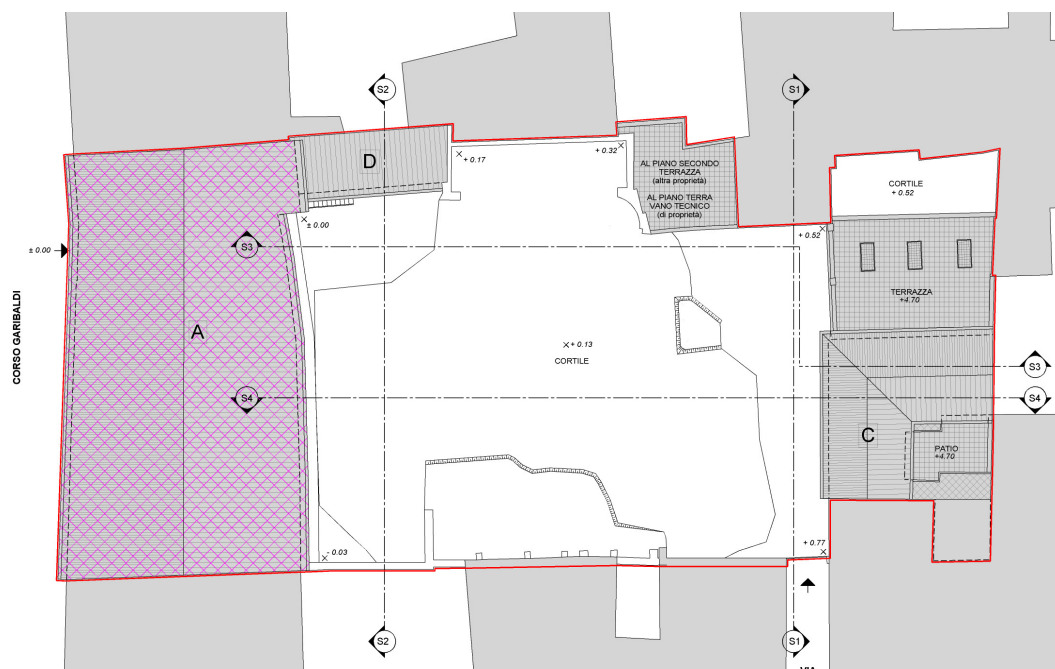
vista dell'edificio C (contornato in blu), ad est il corpo di fabbrica della ex chiesetta di San Mattia alle Grazie

3. STATO ATTUALE DEI LUOGHI (c.rif. tav.le 02 e 03)

Allo stato attuale i lavori eseguiti, in attuazione del P.R. approvato, sono stati:

- la demolizione del fabbricato del cinema e delle superfetazioni ad esso connesse;
- il mantenimento del corpo di fabbrica posto sul confine est, corpo D.

Ad oggi non è stata attuata la costruzione del nuovo edificio, corpo B, da erigersi tra il fabbricato collocato su Via Garibaldi e il corpo C.



Estratto tav. 03 – planimetria stato attuale dell'area



vista del corpo di fabbrica da recuperare, edificio C



vista del corpo di fabbrica non demolito, edificio D



vista del corpo di fabbrica A. non oggetto d'intervento

4. IL PROGETTO DI VARIANTE (c.rif. tav. 02 e 04)

4.1. NUOVE STRATEGIE DI SOSTENIBILITA'

L'attuale situazione economica in cui riversa il mercato edilizio hanno determinato la necessità di valutare delle ipotesi progettuali alternative a quelle approvate al fine di garantire una sostenibilità all'intervento nel rispetto dell'interesse pubblico e dei "principi guida" del Piano di Recupero.

E' emersa, quindi, la necessità di ridiscutere la destinazione funzionale degli immobili e di adeguare le previsioni edificatorie del Piano di Recupero all'attuale sistema di mercato che ha evidenziato la difficoltà di vendere o affittare gli spazi terziari e commerciali previsti all'interno dell'isolato.

La storia urbanistica degli ultimi anni ha dimostrato che la costruzione di spazi terziari destinati a rimanere inutilizzati dequalificherebbe l'intero complesso immobiliare privando le corti, asservite all'uso pubblico, del loro scopo principale con conseguenze anche sul piano del controllo e della sicurezza dei luoghi.

L'esclusione della funzione terziaria comporta una nuova valutazione del tipo di residenza da realizzare e del rapporto tra spazio costruito e aperto da proporre: non si tratta più di ipotizzare un tessuto edificato per funzioni miste di media densità, arricchito da cortili semi-pubblici, ma un insediamento residenziale rado con una pertinenza interna a totale disposizione, corte e giardino, che qualifichi lo stesso costruito.

La necessità di garantire spazi parcantanti di pertinenza si riduce proporzionalmente al ridimensionamento della superficie lorda di pavimento.

4.2. LA PROPOSTA PROGETTUALE

L'idea ricercata propone una nuova ipotesi progettuale in continuità con alcuni principi fondanti il Piano di Recupero ma aggiornati alle esigenze attuali al fine di garantire la riuscita della riqualificazione urbanistica; in particolare:

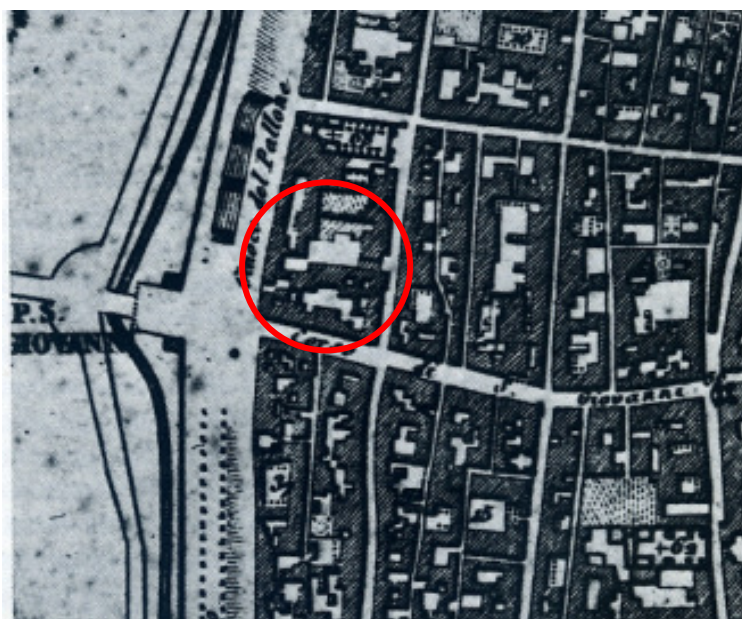
- si conferma il recupero del fabbricato ad est, corpo C, destinato esclusivamente alla funzione residenziale;
- si realizza uno spazio interno privato quale esclusiva pertinenza dell'intero plesso;
- si immette nel mercato edilizio la capacità edificatoria non utilizzata in questo comparto trasferendola in altri ambiti già previsti dal P.G.T. vigente;
- si recupera il fabbricato non demolito, corpo D;
- si conferma la presenza di parcheggi pertinenziali, non più interrati, ma a raso.

La nuova proposta declina i fondamenti già assunti alle condizioni economiche ed urbanistiche attuali, si conferma quindi:

- la riqualificazione dell'isolato attraverso funzioni, quali la residenza, compatibili con il contesto circostante;
- si conferma anche la scelta della rarefazione del costruito riproponendo il rapporto tra pieni e vuoti tipico del palazzo storico rafforzando l'elemento della corte e allineando il progetto all'iconografia della città antica e al suo tessuto urbano costituito da giardini interni ancora oggi leggibili attraverso gli androni.

Così come nell'ipotesi originaria, lo spazio aperto viene organizzato in relazione agli usi del costruito; scomparendo il commercio scompare l'utilità pubblica della galleria commerciale e lo spazio si trasforma coerentemente in uno spazio privato che, seppur non fruibile, può ugualmente accrescere il decoro della città storica, come hanno fatto per centinaia d'anni i cortili ed i giardini storici di Brescia.

- la proposta di trasferimento delle capacità edificatorie non recuperate in loco fuori dal centro antico inoltre presenta un notevole vantaggio dal punto di vista della salvaguardia del tessuto storico: la rinuncia all'edificazione di un nuovo volume, che sebbene rispettoso delle tipologie storiche, introdurrebbe comunque elementi di modernità.



estratto Mappa della città di Brescia nel 1826

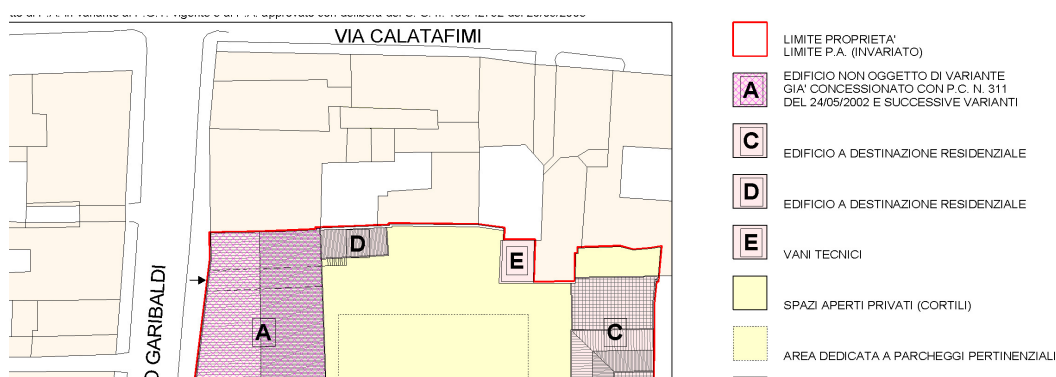


androni e corti nel centro di Brescia



corti, giardini e chiostri nel centro di Brescia

I concetti sopra esposti restituiscono una proposta progettuale che mira a riqualificare l'area d'intervento sgravandola di contenuti edificatori aggiuntivi a favore di una sostenibile attuazione del recupero dell'edificato esistente supportato da uno spazio pertinente privato, funzionale alla residenza e qualificante l'intero isolato.



estratto tav. 02, schema planimetrico di Variante

4.3 PARAMETRI URBANISTICI

Come descritto al precedente capitolo 2, comma 2.1, la capacità edificatoria complessiva del Piano di Recupero in variante al P.R.G., approvato in data 26/09/2008 con delibera del Consiglio Comunale n. 159/42792 P.G., è pari a 1.795,46 mq di superficie lorda di pavimento (slp) di cui 450,82 mq destinata a terziario e 1.344,64 mq a residenza.

Il 50% della slp a terziario è da destinarsi a commercio; pubblici esercizi e/o negozi di vicinato.

	S.L.P. (mq)	S.L.P. (mq)	S.L.P. (mq)
	terziario	commerciale	residenza
Parziale	225,41	225,41	1 344,64
Totale			1 795,46

Il presente progetto di variante, rinunciando alla costruzione dell'edificio B, mantiene e realizza in loco, dei 1.795,46 mq di slp complessivi, 498,75 mq e ne trasferisce 1.296,71 mq, come riassunto nella tabella seguente.

	S.L.P. (mq)
da realizzare in loco	498,75
da trasferire	1 296,71
Totale	1 795,46

Relativamente alle destinazioni e agli interventi ammessi si rimanda all'art. 60 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente.

4.4 PARCHEGGI PERTINENZIALI

Con riferimento: all'art. 25 delle N.T.A del P.G.T. vigente, alla superficie lorda di pavimento realizzata dalla presente variante, corpi C, D ed E, al coinvolgimento al fabbricato A, non oggetto di variante ma ricadente all'interno del P.A. risulta che la superficie parcante di pertinenza massima realizzabile è pari a 683,63 mq.

Il presente progetto di P.A. prevede la realizzazione di una superficie parcante di pertinenza pari a mq 440,00 mq attuati tramite un parcheggio a raso.

Si precisa che l'art. 25 delle N.T.A del P.G.T. vigente stabilisce che “all'interno del nucleo antico della città ricompresa nella cerchia muraria (art. 59)....non sono richiesti i parcheggi pertinenziali”.

SUPERFICIE PARCHEGGI PERTINENZIALI DA P.G.T.				
EDIFICIO	DESTINAZIONE	SLP mq	ART. 25 NTA %	PARCHEGGIO mq
A	C) Esercizi di vicinato	205,00	30%	61,50
	T) Terziario	195,00	50%	97,50
	R) Residenza	1 250,00	30%	375,00
C	R) Residenza	341,75	30%	102,53
D	R) Residenza	100,00	30%	30,00
E	R) V.T. Residenza	57,00	30%	17,10
Totale sup. pertinenziali realizzabile				683,63

SUPERFICIE PARCHEGGI PERTINENZIALI IN PROGETTO			
COLLOCAZIONE		PROGETTO mq	P.G.T. mq
Totale sup. pertinenziali in progetto		440,00	< 683,63

4.5 IL PROGETTO ARCHITETTONICO (c.rif. tav. 04)

Accogliendo i contenuti della Variante urbanistica il progetto architettonico sviluppa uno scenario possibile per gli spazi aperti e le unità residenziali contenute negli edifici C e D.

Il progetto decentra a su-est lo spazio adibito a parcheggio salvaguardando un ampio ambito destinato a giardino condominiale ad ovest; i fabbricati esistenti C e D, di due piani fuori terra, sono riqualificati prevedendo, per ciascuno, due unità residenziale per piano.

La corte è recuperata tramite un disegno architettonico unitario rispettoso dei concetti sopra esposti salvaguardando le architetture preesistenti degli edifici C e D coerentemente alle norme vigenti.

Le murature perimetrali alla corte, derivanti dalle demolizioni della sala cinematografica, sono consolidate e qualificate tramite un progetto di mitigazione attuato con vegetazione verticale.

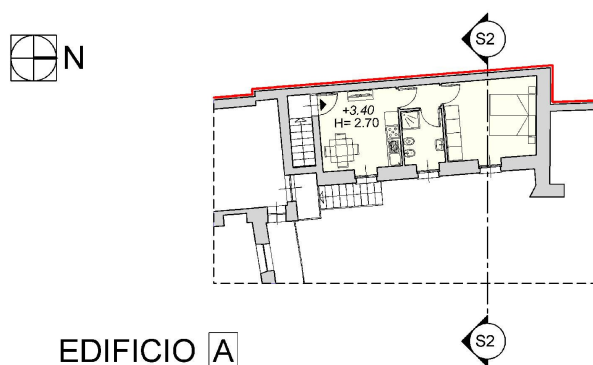
La superficie complessiva degli spazi aperti pari a 1.050,00 mq è suddivisa in abiti destinati a giardino, aree pedonali condominiali, parcheggio e spazi pedonali privati; 830,00 mq (79% di 1.050,00 mq) sono costituiti da superfici permeabili: terra vegetale, pavimentazioni in ghiaietto e in erbabloc.



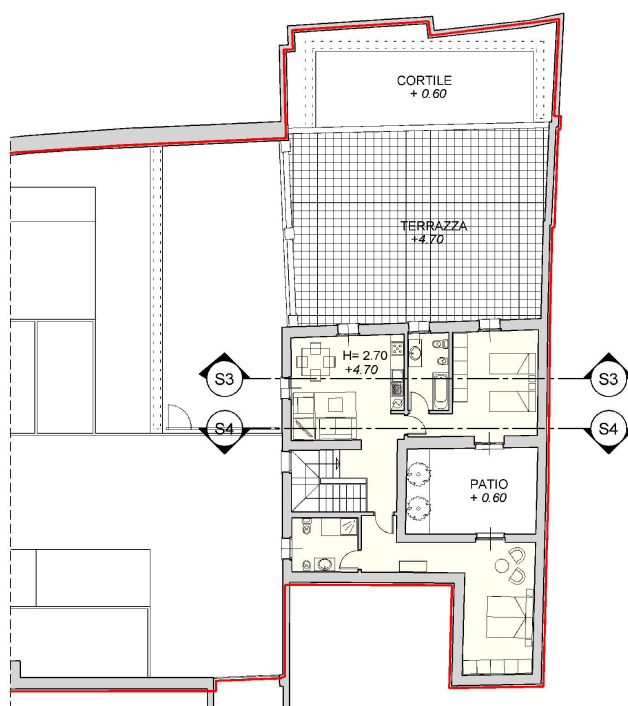
estratto tav. 04, planimetria generale



estratto tav. 04, pianta piano terra

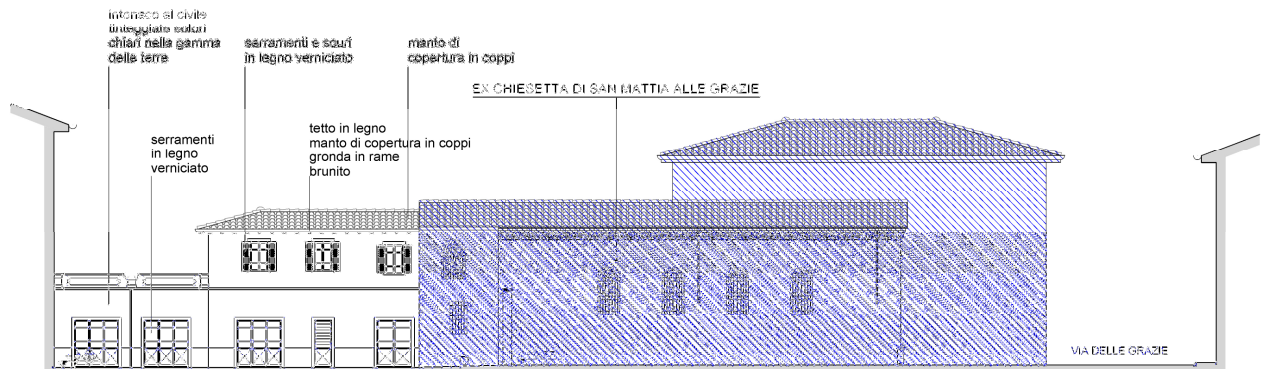


EDIFICIO **A**
PIANTA PIANO PRIMO - scala 1:200

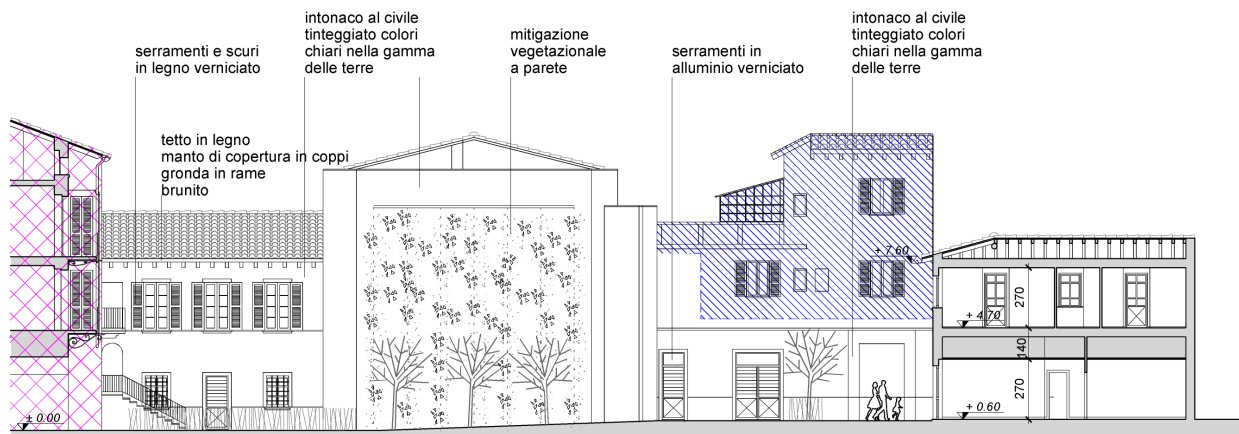


EDIFICIO **B**
PIANTA PIANO PRIMO - scala 1:200

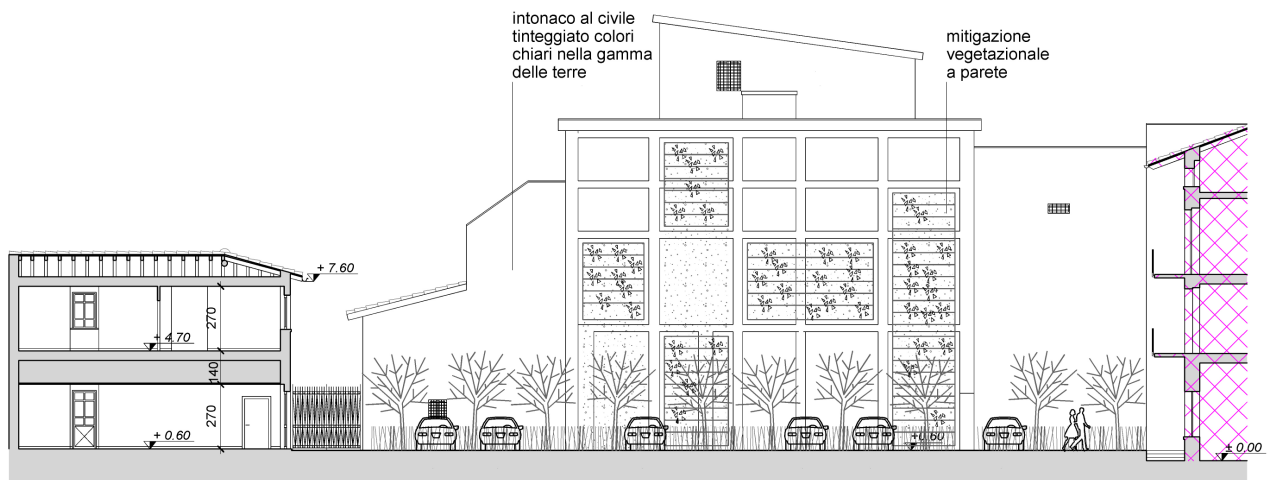
estratto tav. 04, pianta piani primo



SEZIONE S1 - scala 1:200



SEZIONE S3 - scala 1:200



SEZIONE S4 - scala 1:200

estratto tav. 04, prospetti

5. STANDARD URBANISTICI

Gli standard urbanistici relativi al Piano di Recupero approvato in variante al P.R.G. con delibera del Consiglio Comunale n. 159/42792 P.G del 26/09/2008 sono i seguenti:

	standard mq
totale standard	1 519,82
a dedurre standard da realizzare in loco	709,15
totale standard monetizzati	810,67

Con il presente progetto di Variante si propone che gli standard non attuati nel precedente Piano di Recupero vengano trasferiti come d'obbligo di realizzazione/monetizzazione insieme alla superficie lorda di pavimento (slp) trasferita fuori dal Piano Attuativo.

	standard mq
standard monetizzati già pagati	810,67
standard non più attuati	709,15