



AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Lombardia U.O. Servizi Tecnici



Relazione generale: Piano Attuativo - Compendio di proprietà dello Stato denominato "ex Caserma Papa", sito in Brescia, Via Franchi/Via Oberdan

Il Responsabile ST
Arch. Marco Pozzoli

Il Progettista
Arch. Michele Di Bella

Sommario

1	Premessa	3
2	Obiettivi generali della progettazione.....	3
3	Stato di fatto	3
3.1	Localizzazione dell'area di intervento	3
3.2	Identificazione catastale	3
3.3	Inquadramento urbanistico	3
3.4	Caratteristiche degli edifici e dell'area.....	4
4	Interventi previsti.....	4
4.1	Inquadramento generale.....	4
4.2	Dettagli dell'intervento	4
4.2.1	Palazzina Comando	4
4.2.2	Edificio Mensa	5
4.2.3	Camerate e alloggi di Servizio.....	5
4.2.4	Edificio Magazzino	5
4.2.5	Realizzazione di pista ciclabile, verde e parcheggio	5
5	Fattibilità dell'intervento	6
6	Piano paesistico di contesto	6
7	Elenco elaborati del Piano Attuativo	7
8	Riferimenti normativi	8
9	Allegati alla relazione.....	18



1 Premessa

Il presente progetto riguarda la riallocazione funzionale delle Amministrazioni dello Stato presenti sul territorio del Comune di Brescia relative alla Guardia di Finanza, l'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli di Stato e la Motorizzazione Civile, presso l'immobile di proprietà del Demanio dello Stato sito in Brescia, Via Oberdan 77.

L'intervento prevede il recupero edilizio di tre immobili esistenti, la demolizione dei volumi privi di valore estetico e funzionale, e la realizzazione di nuovi spazi per rispondere alle esigenze delle Amministrazioni che andranno ad occupare l'intera area.

L'intervento prevederà inoltre opere complementari quali una pista ciclabile, marciapiedi e parcheggi pubblici a servizio dell'area e delle realtà limitrofe.

La proposta di esecuzione dell'intervento è stata approvata dal Reparto Tecnico Logistico della Lombardia della Guardia di Finanza, dall'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli di Stato e dalla Motorizzazione Civile.

2 Obiettivi generali della progettazione

Gli interventi previsti dal progetto, concordemente anche ai contenuti del protocollo d'intesa sottoscritto dall'Agenzia del Demanio, Guardia di Finanza e Comune di Brescia, possono essere così sintetizzati:

- adeguamento normativo, restauro e risanamento della "Palazzina Comando" per l'insediamento della nuova sede del Comando Provinciale, del Nucleo e della Polizia Tributaria della Guardia di Finanza;
- adeguamento normativo e ristrutturazione dell'"edificio Mensa", in cui è prevista la realizzazione di una nuova mensa a servizio della caserma;
- demolizione dei restanti fabbricati dismessi ed attualmente non agibili per l'edificazione ex-novo degli Alloggi di servizio e autorimessa interrata;
- ristrutturazione e rifunionalizzazione dell'edificio Magazzino: esso fungerà principalmente da archivio al piano terra e uffici al piano primo dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli di Stato e della Motorizzazione Civile ;
- realizzazione di due nuovi volumi con funzione di front office, uno a servizio dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli di Stato ed uno della Motorizzazione Civile.

Per quanto d'interesse della presente relazione, si sottolinea che l'obiettivo principale è la riconversione funzionale dell'intero comparto in **Servizi Istituzionali: A1 Servizi Amministrativi e A5 Caserma Militare** (Art. 55. Classificazione dei servizi, Titolo II - articolazione dei servizi e disposizioni specifiche delle NTA).

3 Stato di fatto

3.1 Localizzazione dell'area di intervento

Il compendio immobiliare, ora di proprietà demaniale, oggetto di intervento è l'ex caserma "Achille Papa", sita in via Oberdan 77 angolo via Franchi, nel quadrante nord est del comune di Brescia in contesto prevalentemente industriale in posizione periferica lungo i principali assi viari tangenziali cittadini.

L'area di sedime ha consistenza complessiva pari a circa 39000mq e su di essa sorgono diversi fabbricati di natura militare, di non recente edificazione, integralmente dismessi ed oggi inutilizzati.

3.2 Identificazione catastale

A seguito di denuncia di variazione dell'anno 2013, i fabbricati del compendio sono catastalmente identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 64, particelle 178, 179 (fabbricati da 1 a 15) e 180 subb 1-2.

3.3 Inquadramento urbanistico

Nello strumento urbanistico vigente, seconda variante al Piano di Governo del Territorio adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 128 Pg 106789 del 28.07.2015 ai sensi dell'art 13 della LR 12/05 e s.m.i. e approvata, con controdeduzioni alle osservazioni, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 09.02.2016 (BURL n. 24 del 15/6/2016), il compendio ricade in "Ambito di trasformazione disciplinato dal Documento di Piano", in particolare "Ambiti della rigenerazione urbana" scheda C.1.2 dell'all. 01 alle NTA.

La richiamata scheda riassume gli interventi ammissibili sull'area, realizzabili attraverso piano attuativo, definendo obiettivi, criteri, prescrizioni della progettazione e funzioni ammissibili.

Per completezza si segnala che sull'edificio d'angolo tra via Oberdan e via Franchi (palazzina di comando - particella 178), esiste vincolo di tutela ai sensi dell'art. 10.1 del D.Lgs 42/2004, apposto dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 22.09.2011. I rimanenti fabbricati edificati sull'area,



non presentando caratteri materici, formali, architettonici e tipologici particolari, non sono sottoposti a tutela.

3.4 Caratteristiche degli edifici e dell'area

Tutti i fabbricati insistenti sull'area, originariamente a destinazione militare, sono attualmente dismessi; lo stato di conservazione degli edifici è decisamente carente, sintomatico di un prolungato inutilizzo nel tempo.

Le strutture di copertura degli edifici sono costituite da solai inclinati in legno o in calcestruzzo armato su cui poggiano le lastre tramite listellatura. Alcune strutture di copertura sono invece discontinue, realizzate rispettivamente in acciaio con pannellatura metallica all'intradosso ed in legno con assito a vista.

L'accesso al compendio avviene da due cancelli carrai lungo via Oberdan. L'intera area è cintata da solida recinzione in muratura cieca che un tempo delimitava la zona militare e parte di essa, per lo sviluppo di tutta l'area d'interesse della Guardia di Finanza, sarà mantenuta mentre la restante parte verrà demolita e ricostruita al fine di garantire l'accesso di persone alla proprietà controllata.

L'area è stata oggetto di recente intervento di sfalcimento dell'abbondante vegetazione presente, indispensabile per consentire il rilievo architettonico, delle strutture e degli impianti tecnologici ai fini di una valutazione della sicurezza strutturale e della verifica di vulnerabilità sismica dell'intero comparto.

4 Interventi previsti

4.1 Inquadramento generale

Essendo, come detto, l'intero compendio immobiliare attualmente inutilizzato, si interverrà per lotti realizzando le opere di demolizione degli edifici, di conservazione del patrimonio immobiliare da rifunzionalizzare e di realizzazione ex-novo.

In particolare le attività già scelte sono:

- Indagini preliminari per la caratterizzazione dei suoli;
- Rilievi in BIM, analisi della vulnerabilità sismica;

Le attività programmate sono:

- Demolizioni degli edifici e mantenimento del muro perimetrale lungo la via Oberdan;
- Realizzazione di nuova recinzione con nuovi accessi carrai lungo la via interna al comparto;
- Restauro e risanamento conservativo per la rifunzionalizzazione della Palazzina Comando;

- adeguamento normativo dell'edificio "Mensa";
- ristrutturazione e rifunzionalizzazione dell'edificio Magazzino;
- Edificazione ex-novo delle camerate, alloggi di servizio e autorimessa interrata;
- Edificazione ex-novo delle Palazzine Uffici.

Tutto quanto descritto è raffigurato negli elaborati grafici di progetto allegati alla presente relazione.

4.2 Dettagli dell'intervento

Tutti gli interventi previsti a progetto dovranno essere messi in opera nel rispetto dei contenuti del PGT, che si richiama per quanto riguarda in particolare gli obiettivi della trasformazione, i criteri insediativi e le prescrizioni.

4.2.1 Palazzina Comando

L'obiettivo è fornire la corretta conoscenza dell'immobile, comprensivo di tutte le sue parti, al fine di individuare la nuova articolazione funzionale e di destinazione d'uso.

Di seguito le attività che interesseranno la Palazzina Comando:

- verrà svolto un Rilievo geometrico diretto e i dettagli costruttivi dello stato di fatto in pianta e in prospetto/sezioni da eseguirsi attraverso longimetri e/o con sistemi tecnologici a laser scanner 3d supportati da sistemi di elaborazione dei dati che comprenderà l'intero compendio.
- Saranno svolte analisi della vulnerabilità sismica del cespite e caratterizzazioni ambientali.
- Verranno rilevate le aree esterne e dei singoli ambienti/manufatti costituenti il complesso, individuando la destinazione d'uso e procedendo alla misurazione completa di tutti i piani fino alla copertura.
- Tutte le aree scoperte e coperte dei singoli ambienti, avranno nuove destinazioni ad ufficio, archivi, sale riunioni e magazzini.
- Le altezze degli ambienti verranno rispettate escludendo la realizzazione di soppalchi.
- Nello spessore delle murature non si prevedono cablaggi o tubazioni che viceversa troveranno alloggiamento in specifiche nicchie derivanti dalle demolizioni di tavolati e/o cavedi.
- Valutato lo stato di conservazione degli elementi edilizi con classificazione delle finiture interne ed esterne (materiali, tipologie, configurazione geometrica e caratteristiche dimensionale) sarà posta la massima cura nell'attività di restauro e riuso.
- Eventuali presenze di controsoffittature saranno demolite e/o utilizzate al fine dell'alloggiamento delle dorsali tecnologiche.



- Si porrà la massima cura nell'individuazione dell'eventuale apparato decorativo dell'immobile (affreschi mostre, cornici, modanature, ecc.).

Le informazioni minime oggetto del progetto, necessarie per la successiva fase di esecuzione sono contenute nelle tavole allegate alla presente relazione.

4.2.2 Edificio Mensa

La porzione di edificio ove è previsto l'intervento di adeguamento normativo della mensa/servizi di caserma comporterà un'attenta analisi della struttura di copertura e di tutti i suoi componenti strutturali.

Gli interventi saranno pertanto di adeguamento e ove necessario anche di ristrutturazione ai fini sismici.

L'intervento consisterà nella rimozione dei vecchi impianti e elementi costruttivi ormai in grave deperimento con successiva installazione di nuovi elementi moderni e altamente tecnologici.

4.2.3 Camerate e alloggi di Servizio

Le palazzine destinate ad alloggi di servizio sono due: una con almeno 80 posti letto per accasermati e l'altra composta da 17 appartamenti per gli Ufficiali. Entrambi gli edifici sono di forma rettangolare, e sono poste all'interno della Nuova Caserma della Guardia di Finanza in posizione speculare rispetto alla Palazzina Comando andando a ricreare con i volumi esistenti l'effetto di corte che si percepisce oggi con i volumi che si andranno poi a demolire.

La dimensione in pianta delle palazzine è di metri 40 per 20 c.ca, e si sviluppano su due piani. L'altezza massima delle due palazzine sarà di c.ca 8 mt dal livello del terreno. Al piano interrato è previsto un volume destinato a parcheggio, con dimensioni di metri 80 per 40 c.ca e contiene 114 posti auto.

La progettazione degli impianti e la scelta delle soluzioni costruttive avrà ruolo fondamentale per la realizzazione di involucri energeticamente innovativi ed efficienti. La copertura piana ospiterà gli impianti tecnologici e i frangisole scorrevoli visibili in prospetto proteggeranno le facciate dal soleggiamento diretto per evitare il surriscaldamento estivo.

La copertura del corpo di fabbrica è piana con manto idoneo a ospitare impianti tecnologici, verrà infatti prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici.

Gli interventi si attueranno previa Analisi conoscitiva e caratterizzazione del suolo.

4.2.4 Edificio Magazzino

L'edificio è isolato sui quattro lati ha pianta rettangolare ed è di dimensioni pari a circa 92x21m.

La copertura ha quattro falde disposte su quote sfalsate; il manto è composto da lastre di metallo di recente installazione su listellatura in legno, con scale e linnee vita di sicurezza. La struttura di copertura è costituita da solai in calcestruzzo armato inclinate secondo le pendenze del tetto.

Questa palazzina verrà occupata dalla Motorizzazione civile e dall'Agenzia delle Dogane.

Il progetto prevede la ristrutturazione del volume esistente, che ospiterà al piano terra principalmente funzioni di archivio e magazzino, mentre al primo piano verranno posti gli uffici.

Per ciascuna amministrazione è prevista la realizzazione di un nuovo volume a pianta quadrata e speculare rispetto al volume esistente, in cui sono previste le attività rivolte al pubblico.

Questi nuovi volumi saranno collegati con quello esistente tramite corridoi vetrati.

La tecnologia utilizzata per la realizzazione dei nuovi volumi sarà finalizzata al risparmio energetico e alla produzione di energia; grazie all'installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura.

Sempre a servizio delle due amministrazioni, Agenzia delle Dogane e Motorizzazione Civile, verranno realizzati due edifici indipendenti, tra loro di dimensioni simili, e posizionati ciascuno all'interno dell'area di pertinenza della propria amministrazione.

Il volume previsto nel piazzale dell'Agenzia delle Dogane sarà destinato a magazzino, mentre quello nel piazzale della Motorizzazione è destinato alle prove dei veicoli.

In pianta misurano entrambi 17 per 30 mt e si sviluppano su un solo piano nel rispetto dell'altezza al colmo dell'edificio esistente (Ex edificio magazzino, ora ufficio Dogane e Motorizzazione).

4.2.5 Realizzazione di pista ciclabile, verde e parcheggio

Sul confine est è prevista la realizzazione di spazi e attrezzature ad uso pubblico che possano assolvere alle funzioni di connessione richieste dal comparto AT-C.1.2.

Queste attrezzature consistono in:

- pista ciclabile a doppia corsia,
- marciapiede,
- verde;
- parcheggi.



5 Fattibilità dell'intervento

Con riferimento agli aspetti di natura autorizzativa, la realizzazione dell'intervento è subordinata a PA e a Verifica di assoggettabilità a V.A.S.

6 Piano paesistico di contesto

Piano paesistico di contesto secondo l'art. 70 comma 4, delle NTA del PTCP vigente. Di questo aspetto viene fornita una sommaria valutazione trattandosi di un intervento ricadente nel contesto della città consolidata e dunque le informazioni e l'incidenza di area vasta non hanno ricadute significative. La relazione paesaggistica sviluppa gli aspetti più cogenti in osservanza del D.g.r. del 8 novembre 2002 n. VII/11045 ed ai sensi degli artt. 136-146-159 D.Lgs. 42/2004), ma si rimanda all'intera relazione qui presentata per una comprensione ampia ed approfondita dei criteri e delle scelte progettuali.

La norma presa a riferimento, così come indicato dalle NTA del PGT vigente (art.30), si riferisce all'art.70 delle NTA del PTCP (Ambiti delle trasformazioni condizionate):

Per quanto riguarda gli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano, questi sono stati individuati in modo prevalente su aree già parzialmente o completamente urbanizzate, individuate pertanto nel rispetto del principio generale del contenimento del consumo di suolo. Esse risultano in prevalenza intercluse nel tessuto urbano consolidato o localizzate in adiacenza allo stesso. Il Piano prevede il contenimento della crescita urbana entro una nuova forma controllata (ricomposizione della forma urbana), attraverso la riqualificazione dei margini e la riconfigurazione dei limiti tra le aree urbanizzate e la campagna.

L'edificazione dell'ambito di rigenerazione urbana di cui alla scheda C.1.2 dell'all. 01 alle NTA, prevede la dotazione di filari di alberature e/o siepi arboree, con funzione di mitigazione degli inserimenti e di connessione ecologica. La finalità del Piano è il potenziamento della connettività, prolungando, adeguando e migliorando i percorsi pedonali e ciclabili, realizzando anche nuove aree verdi, aumentando la dotazione di patrimonio arboreo ed arbustivo; migliorando il rapporto dei margini edificati, realizzando fasce tampone e frange di riqualificazione, riducendo la quantità complessiva di superficie impermeabilizzata.

Il progetto individua un sistema di connessioni esistenti e in previsione da salvaguardare e da valorizzare, costituendosi pertanto quale elemento di connessione tra aree a naturalità diffusa e aree antropizzate

L'Obiettivo del progetto è la conservazione degli elementi di interesse storico ed in egual misura il superamento dei punti di conflitto e delle barriere esistenti anche attraverso la rimozione di tutte le parti edificate dismesse e non più funzionali alle nuove esigenze.

Gli Itinerari di fruizione Greenway dei parchi posti a ridosso del fiume Mella ed in prossimità della Caserma Papa fanno del progetto di rigenerazione di questa area degradata uno snodo del sistema di percorsi ciclo-pedonali della città di Brescia.

Tali componenti rivestono l'importante ruolo di itinerari di fruizione paesaggistica a livello di area vasta e vengono individuati dal PTCP della Provincia di Brescia quali attraversamenti del territorio necessari alla fruizione delle risorse paesaggistiche, ambientali e ecologiche.

L'obiettivo del progetto è pertanto anche quello di permettere la fruizione delle risorse territoriali ed il miglioramento dei collegamenti alla rete sentieristica locale.

I realizzandi percorsi pedonali e ciclabili si costituiscono quali collettori della trama dei percorsi esistenti nel territorio comunale, inserendosi in una rete di percorsi e itinerari ambientali e di fruizione paesaggistica in appoggio per la rete ecologica.

Costituiscono, un importante sistema per attuare collegamenti tra gli spazi verdi pubblici e per favorire una fruizione organica del territorio la realizzanda fasce di verde a corredo del filare di alberi in fregio alla via Oberdan e l'inserimento di altri elementi quali filari e siepi autoctoni.

Di questo aspetto, si rappresenta che il progetto ha posto particolare attenzione alle aree a Verde raggiungendo il valore pari a 0,20 relativo al rapporto tra Verde profondo e Lotto Edificabile.

Si rappresenta inoltre che, trattandosi di rigenerazione dell'intero comparto in **Servizi Istituzionali (Caserma della Guardia di Finanza, Agenzia delle Dogane e dei Monopoli di Stato e Motorizzazione Civile)**, l'utilizzo degli spazi esterni è strettamente funzionale a specifiche attività quali ad esempio aree di sosta e di manovra dei mezzi e pertanto tale valore pari a 0,20 è da considerarsi anche quale rapporto massimo raggiungibile tra Superfici permeabili e Lotto Edificabile.

Si specifica, infine, che nella fase progettuale successiva sarà sviluppato il progetto di dettaglio delle aree a verde profondo che dovranno essere conformate a siepe arborea al fine di garantire protezione dall'inquinamento atmosferico proveniente dalla via Oberdan e costituire adeguata compensazione nel bilancio ecologico dell'intervento.



7 Elenco elaborati del Piano Attuativo

- Doc.1 Relazione generale
- Doc.2 Relazione afferente il bilancio ecologico ai sensi dell'Art. 40 delle NTA
- tav_06 A Planimetria di progetto - Masterplan
- tav_06 Planimetria di Progetto – Uso del Suolo e Funzioni
- tav_07 Sezioni stato di progetto e contesto
- tav_08 Planimetria di confronto
- tav_09 Planimetria verde e parcheggi
- tav_10a Slp di progetto - motorizzazione
- tav_10b Slp di progetto - dogane
- tav_10c Slp di progetto - guardia di finanza

Milano, 05 dicembre 2019

Il Progettista
Arch. Michele Di Bella



8 Riferimenti normativi

AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA: AT-C.1.2 CASERMA PAPA



C.1.2 CASERMA PAPA	
Via Franchi	
Quadrante	NORD
Quartiere	28

OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

01.01 VALORIZZAZIONE DEI GRANDI SISTEMI DI NATURALITA'

- Miglioramento degli strumenti di gestione esistenti (Parco delle Colline).
- Valorizzazione asta del Mella quale elemento di connessione nord-sud di grandi ambiti di naturalità.

- Salvaguardia, tutela, miglioramento della fruibilità e della capacità attrattiva (colline, fiumi, grandi parchi, cave).

01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA

BIODIVERSITA'

- Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.

02.01 TUTELARE E VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA

- Valorizzazione del patrimonio esistente. Riconversioni funzionali. Organizzazione della sosta. Miglioramento delle connessioni pedonali e ciclabili. Creazione di luoghi centrali diffusi.

02.03 RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE

- Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata.

02.04 RIGENERAZIONE URBANA ESTESA

- Individuazione di contesti di degrado diffuso di proprietà frazionata che necessitano di provvedimenti specifici miranti alla sostituzione, riqualificazione, miglioramento dello spazio pubblico.

02.05 RICERCA DI CONTESTI DI NUOVA EDIFICAZIONE CARATTERIZZATI DA ACCENTUATO MIX FUNZIONALE

- Produrre ambienti urbani caratterizzati da mescolanza di funzioni, con l'obiettivo principale di assicurare la presenza dimensionalmente determinata di spazi tipologicamente caratterizzati e destinati ad attività di lavoro compatibili con la residenza non riconducibili al lavoro di ufficio.

02.10 MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI TESSUTI DI NUOVA COSTRUZIONE

- Promozione di tipologie edilizie attente al rapporto spazio pubblico spazio privato da intendersi in continuità, privo di interruzioni, elemento di complessità dei nuovi tessuti edificati.
- Possibile ricorso incentivato allo strumento del concorso di architettura.

02.11 FAVORIRE L'INSEDIAMENTO DI NUOVE ATTIVITA' DI LAVORO URBANO

- Definizione di quantità minime di nuova edificazione specificamente destinata. Indicazioni tipologiche vincolanti.



03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI

- Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.

04.06 INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI

- Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada.

05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA

- Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.

05.05 SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE

- Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).

05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO

- Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.

05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI

- Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.

05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI

- Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.

05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO

- Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

- L'ambito confina a nord con un quartiere residenziale di recente formazione, ad est e sud con comparti industriali contenenti manufatti a grande scala, ad ovest con la tangenziale e l'ambito naturale del fiume Mella.

COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici
- Sistema delle acque e relativi manufatti

- Reticolo idrico principale
- Reticolo idrico minore
- Tracciato stradale storico principale
- Area inserita nel S.I.N "Brescia-Caffaro", relativamente alla matrice acque sotterranee

VINCOLI

Sensibilità paesistica	2	BENE CULTURALE TUTELATO, AI SENSI DELL'ART. 10 comma 1 e ART. 12 (d.to l.vo 42/04)
Fattibilità geologica	2c	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo, Vincoli Difesa del Suolo, Vincoli Amministrativi	V. Tavole V-DG04
AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO		V. Tavola V-PR06

BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (AII.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (AII. A-VAS), dovrà essere riproposto in

fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato

al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

8.1 CRITERI INSEDIATIVI

- Realizzare un comparto destinato ad un mix delle funzioni
- Rendere accessibile al pedone l'ambito rispetto alla Via Oberdan
- Adeguare l'accessibilità veicolare all'area
- Realizzare nuovi spazi verdi e pavimentati pubblici
- Recuperare i corpi di fabbrica esistenti di valore testimoniale
- Riconvertire gli edifici con potenziale vocazione alla strutturazione di nuove centralità o costituenti continuità della cortina edilizia
- Realizzare un'edificazione discontinua frammentata da connessioni ambientali in direzione est-ovest
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra
- Assicurare continuità ai percorsi ciclo pedonali esistenti
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo
- Individuare le più efficaci misure di mitigazione ambientale degli elementi di criticità



PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- L'accessibilità carraia avviene esclusivamente da Via Franchi e Via San Bartolomeo.
- Gli edifici di valore storico e testimoniale indicati nel layout prescrittivo sono assoggettati a restauro conservativo. Costituisce interesse architettonico, pur senza obbligo di conservazione, anche il grande ricovero dei mezzi corazzati.
- Gli edifici siglati come "da riconvertire funzionalmente" sono assoggettati sia alla ristrutturazione sia alla demolizione e ricostruzione.
- Obbligo di demolizione di tutti gli altri fabbricati esistenti.
- Obbligo di demolizione delle cinte murarie esistenti su Via Oberdan.
- Edificare a distanza adeguata dalla Via Oberdan.
- Realizzare un'edificazione discontinua frammentata da connessioni ambientali in direzione est-ovest.
- Realizzare nuovi spazi verdi e pavimentati pubblici a margine dell'edificato.
- Realizzare misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano, lungo Via Oberdan, mediante filare alberato.
- Risoluzione unitaria del disegno urbano con le previsioni contenute nell' AT-C.1.1 MAF Logistic.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell' eventuale bonifica.
- La realizzazione della eventuale residenza dovrà essere collocata alla massima distanza dagli elementi di criticità (infrastrutture e attività produttive).
- Il P.A. dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità VAS
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- Obbligo di trasmissione del progetto alla Soprintendenza Archeologica, per la valutazione del rischio archeologico.

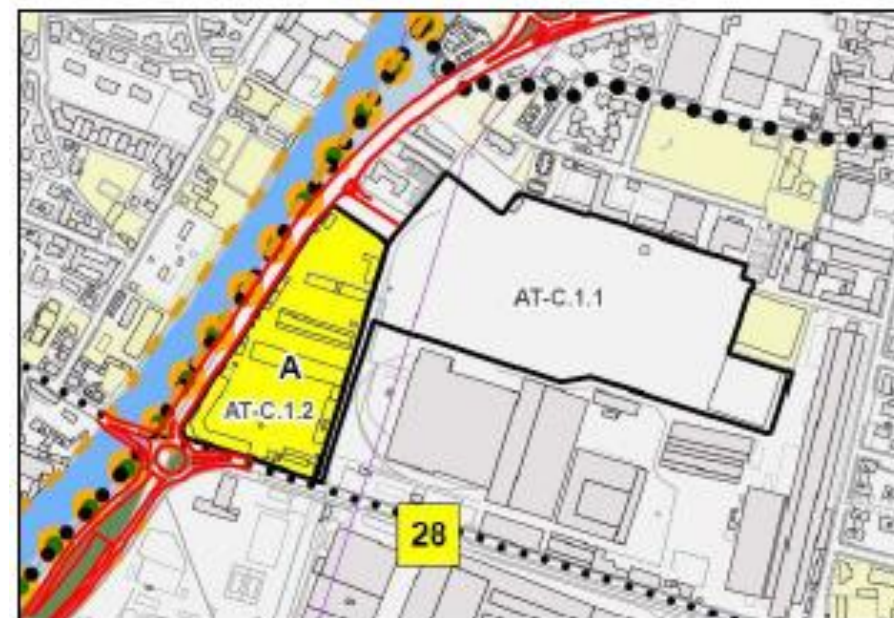
In quanto bene culturale tutelato, il progetto di trasformazione del complesso Caserma Papa, dovrà essere sottoposto ad autorizzazione della Soprintendenza.

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Bonifica di aree eventualmente inquinate
- Realizzazione con cessione e/o asservimento d'aree verdi e pavimentate

- Realizzazione di viabilità funzionale al comparto
- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale

Per una più puntuale descrizione dei Nuovi Servizi si rimanda all'elaborato V-PSall02 – *Schede nuove opere*



Progetto
RIGENERAZIONE AMBITO EX CASERMA PAPA

Servizio di progetto
Servizi polifunzionali - Sedi di Associazioni

Obiettivo
Rigenerazione spazi aperti e parte di strutture ex militari per servizi polifunzionali, in particolare servizi culturali.

Superficie territoriale
39.300 mq

Investimento complessivo
€ 1.000.000

Finanziamenti
€ 1.000.000 Comune di Brescia

Attuazione temporale
5 anni



PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	38.758
Slp assegnata	mq	16.270
Slp incrementabile	mq	-
SLP COMPLESSIVA	mq	16.270 (compresa la slp esistente da conservare)
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		Piano attuativo

FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

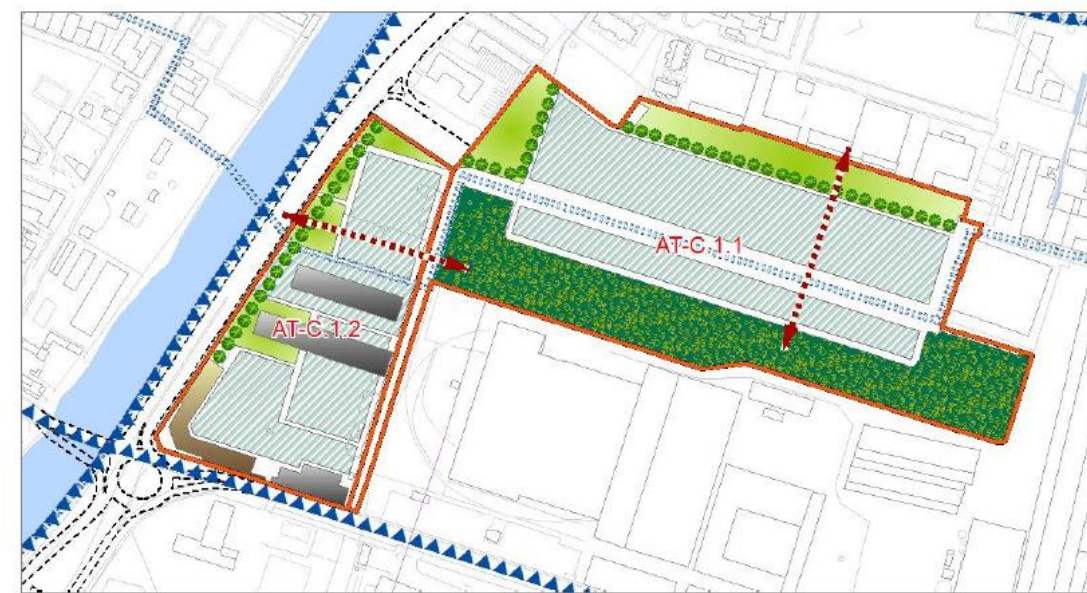
Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max	
		v. tabella funzioni	% slp complessiva		
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a			
		A.b-A.c-A.e			
		A.d			
		A.f			
		A.g			
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a			
		I.b			
		I.c			
		I.d			
		I.e			
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	30	
		As.b			
		As.c			
		As.d			
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	40	
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	15	
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b			
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c			
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d			
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e			
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f			
	Esercizi di vicinato < 250	C.g			
	Commercio all'ingrosso	C.h			
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	20	
		Ri.b			
		Ri.c			
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	20	
	Centri telefonia	T.d			
RESIDENZA		R.a	0	15	
		R.b			
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	25	100	
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G			
	Servizi Religiosi	R			
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto		
	Servizi mobilità	M1-M2-M3-M4-M5-M7			
		Infrastrutture e trasporto	M6		
		Distr. Carburante	M8		
		Intermodale			
	Servizi Tecnologici	T1-T2			

CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	indice IUT base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
		mq	mq/mq	mq						MQ	mq	0,01	0,05
C.1.2	1	31.050	0,30	9.315,00	16.270,00		16.270,00	0,00	19				
	2	2.600	0,01	26,00									
	3	edificio da conservare con slp compresa nella SLP massima		7.000,00									

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

Schema prescrittivo



LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO

PERIMETRI PRESCRITTIVI

- AT-A.1** Ambito di trasformazione
- Area in cessione

UTILIZZO DEL SUOLO

- Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
- Edifici oggetto di tutela
- Edifici da riconvertire funzionalmente
- Aree verdi con specifica funzione

SISTEMA AMBIENTALE

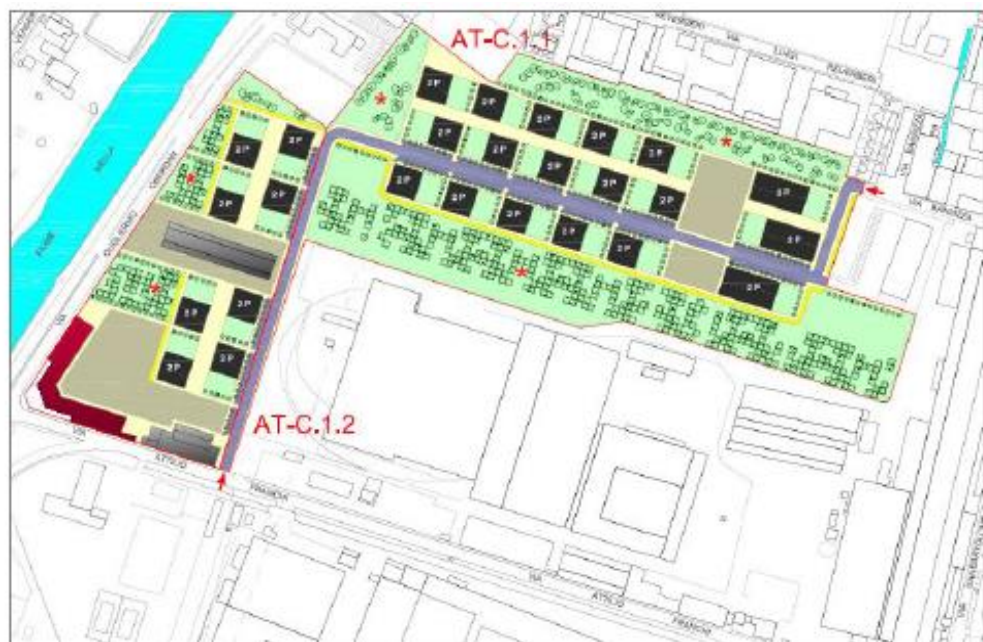
- Filare
- Siepe arborea
- Fascia boscata
- Aree a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

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



Schema progettuale esemplificativo



- AT-A.1** AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P** EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- * VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- PARCHEGGI
- ← ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- * AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- FILARI D'ALBERI
- * PIANTE INTENSIVE
- CORSE D'ACQUA

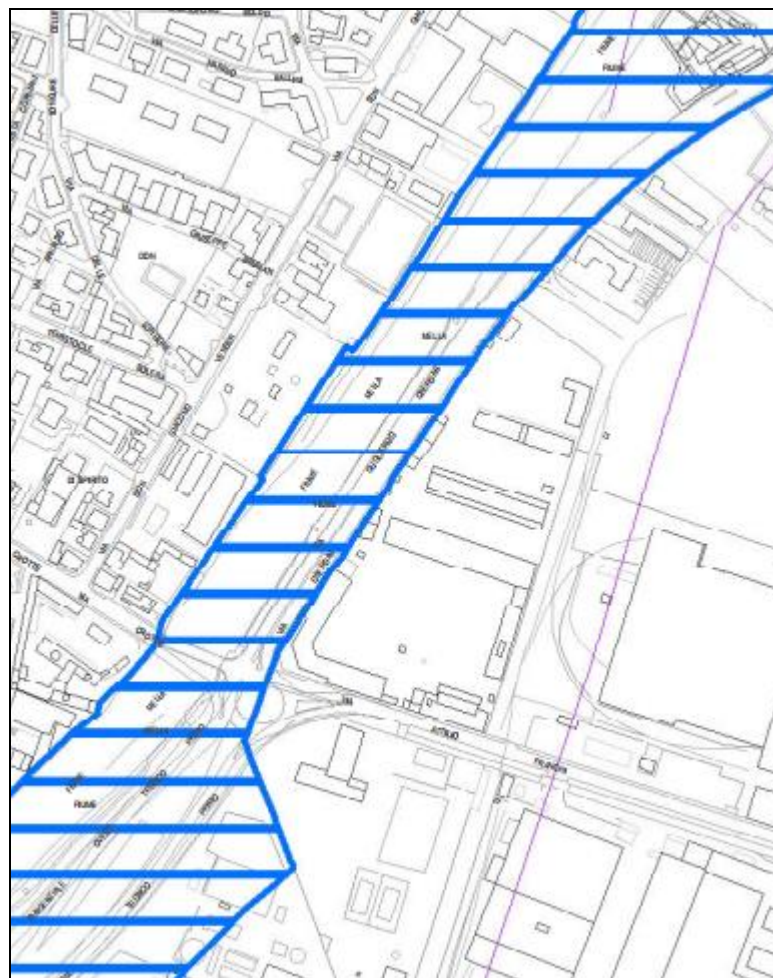
ELEMENTI E COMPONENTI DEL PAESAGGIO: PR04A NORD




Aree degradate e soggette ad usi diversi



VINCOLI PAESAGGISTICI: V - PR11 Q - NORD



 Fiumi e corsi d'acqua - fascia di riserbo (art. 142 lettera -c-)

Verifica interferenze delle previsioni di piano con le classi di sensibilità paesistica:

V-DG04.3



Il paesaggio del territorio di Brescia

-  Classe di sensibilità paesaggistica 1 - Molto bassa
-  Classe di sensibilità paesaggistica 2 - Bassa
-  Classe di sensibilità paesaggistica 3 - Media
-  Classe di sensibilità paesaggistica 4 - Elevata
-  Classe di sensibilità paesaggistica 5 - Molto elevata



ALLEGATI ALLA RELAZIONE GENERALE		
TAVOLA	TITOLO	SCALA
PROPOSTA PROGETTUALE		
GUARDIA DI FINANZA		
TAV_01	PLANIMETRIA PIANO INTERRATO	1:500
TAV_02	PLANIMETRIA PIANO TERRA	1:500
TAV_03	PLANIMETRIA PIANO PRIMO	1:500
TAV_04	PLANIMETRIA PIANO SECONDO	1:500
AGENZIA DELLE DOGANE		
TAV_05	INQUADRAMENTO GENERALE	1:500
MOTORIZZAZIONE CIVILE		
TAV_06	INQUADRAMENTO GENERALE	1:500

