

COMUNE DI BRESCIA

PROGETTO DI RECUPERO CASERMA OTTAVIANI A BRESCIA

COMMITTENTE:

QUADRIFOGLIO
BRESCIA S.p.A.

PROGETTISTA:

Canali associati s.r.l

43100 Parma
Via Petrarca 11
Tel. 0521 28 99 72
Fax 0521 28 39 12
e-mail posta@canaliassociati.it

CONSULENTI:

IMPIANTI :



STRUTTURE :



PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

TITOLO:

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE

N° TAVOLA

PII-H2.

DATA:

APRILE 2012

NOME FILE:

PROT. INT. :

425/196

Il complesso della ex caserma Ottaviani è vincolato ai sensi del D.L.vo 42/04. Il valore preminente riconosciuto insito nel comparto è quello dell'organizzazione dello stesso: un sorta di ottocentesco "castrum", con la disposizione dei corpi di fabbrica che riflette la rilevanza gerarchica delle diverse funzioni ospitate. Meno rilevanti, per contro, le caratteristiche edilizie, per non dire architettoniche, dei singoli edifici. Le conseguenze di un tale grado di vincolo sulle possibilità di recupero del comparto sono tuttavia assai significative, ed evidentemente onerose dal punto di vista economico. Al punto che la stessa Soprintendenza, di concerto con la Direzione Regionale, ha rivisto il dispositivo del vincolo, per meglio precisare il livello di necessaria conservazione, nonché le modalità con le quali questo recupero deve svolgersi: e tuttavia consentire contemporaneamente anche l'effettiva possibilità di sviluppare l'iniziativa, trasformando dormitori ed officine in residenze dotate di servizi, autorimesse, etc.

Poiché la Soprintendenza continuerà a seguire gli approfondimenti progettuali, fino al livello della progettazione definitiva ed in parte anche esecutiva, si ritiene che le norme tecniche che il Comune di Brescia debba adottare per governare la trasformazione edilizia dei singoli edifici non possano che essere coincidenti con i criteri che la stessa Soprintendenza adotterà per autorizzare i progetti.

In altre parole, dunque, resta inteso che l'avvenuta approvazione da parte della Soprintendenza dei progetti di restauro dei singoli edifici della ex Caserma Ottaviani equivarrà alla conformità alla normativa edilizia degli stessi anche per il Comune di Brescia, ai sensi della lex specialis costituita dal presente PII.

Volendo comunque anticipare ed introdurre le caratteristiche più significative degli interventi che si proporranno, si evidenzia che la proposta progettuale intende mettere a fuoco la possibilità di mantenere gli elementi più significativi degli edifici e della loro organizzazione, conservandoli come memoria della storia della Città e dei suoi linguaggi. Sono dunque da intendersi come elementi da conservare:

- a) Il restauro attento di tutti i caratteri ed i partiti decorativi esterni degli edifici, quali cornici, bugnati, intonaci esterni, da recuperare e restaurare secondo le più avvedute metodologie del restauro, e di stretta intesa con la Soprintendenza;
- b) l'integrità dei prospetti delle due palazzine affacciate su via Tartaglia;
- c) il segno urbano del muro perimetrale e dunque la separazione fra il complesso della caserma ed il circostante tessuto urbano, muro che pure potrà venire interrotto da varchi che consentano un'ideale accessibilità al complesso;
- d) la volumetria degli edifici interni esistenti, mentre sulle cortine murarie e sulle coperture, sarà possibile praticare incisioni anche ampie;
- e) l'altezza e gli ingombri di tutti gli edifici, consentendo solo la distribuzione delle due edificazioni incongrue ai lati dell'Edificio M, da sostituirsi con due moderni organismi coordinati tipologicamente con quelli esistenti;
- f) la consistenza e la valorizzazione degli spazi esterni, con particolare riferimento alla ex Piazza d'Armi ed al suo impianto arboreo, nonché agli spazi a verde di connessione che possono essere reinventati ed arricchiti sotto il profilo arboreo-vegetazionale;
- g) l'ornato dei prospetti dell'edificio P, pur con le nuove aperture relate alle esigenze del recupero e della nuova funzione da insediare;
- h) la totale pedonalizzazione del comparto a quota strada, grazie alla realizzazione di idonei garages interrati.

Saranno invece consentiti, previa approvazione da parte dei Responsabili della Soprintendenza:

- a. le modifiche ai prospetti ed alle coperture, in virtù di nuove finestre, e la realizzazione di terrazzi, lucernari, pozzi di luce e terrazzini a tasca degli edifici interni, fatto salvo il rispetto delle caratteristiche indicate in d);
- b. il recupero a fini abitativi e terziari dei sottotetti, anche con la realizzazione di adeguate aperture nelle coperture e sulle facciate;
- c. la realizzazione delle autorimesse interrato e connesse rampe di accesso, naturalmente nel rispetto degli edifici e delle alberature esistenti;
- d. la riedificazione di due blocchi ai lati dell'edificio M, nei modi proposti dagli elaborati progettuali del Progetto Preliminare, poi sviluppati fino al livello della progettazione esecutiva in accordo con i Responsabili della Soprintendenza;
- e. la completa riorganizzazione interna degli edifici già militari, compresa la possibilità di praticare anche sottrazioni ed addizioni ai volumi esistenti che consentano non solo l'inserimento dei necessari impianti tecnici ma soprattutto le condizioni per una corretta fruibilità;
- f. il rifacimento delle finiture interne (intonaci, pavimenti, serramenti, etc) agli edifici, la dotazione di impianti, la coibentazione a norma di legge;
- g. la realizzazione di nuovi volumi edilizi per consentire l'integrazione funzionale degli esistenti, ove consigliato per favorire l'efficienza delle future funzioni (ad es. gli uffici della Prefettura). Resta inteso che le nuove addizioni dovranno essere immediatamente leggibili, cioè linguisticamente non mimetiche; possedere i requisiti della reversibilità; risultare il più possibile fasciate e coperte di vegetazione sia verticale che orizzontale.