



BOTTICINI + FACCHINELLI
ARCHITECTURAL | RESEARCH | WORKSHOP
Milano - Paris - Shanghai
Headquarter Brescia
Via G. Saleri 18 - 25135 - Italia
www.arw-associates.com
studio@arw-associates.com

*Progetto Area Sannazzaro per un nuovo quartiere
tra le Vie Salgari, Dalmazia e Don Bosco*



a) Un nuovo quartiere "sostenibile" per Brescia

Ogni nuovo intervento urbano costituisce una occasione come in questo caso per riflettere sul concetto di abitare e di città.

Una città che oggi riteniamo sia in grado di rispondere alle aspettative di qualità che consentano di darci sia dal punto di vista delle aspettative insediative sociali ed immobiliari una effettiva risposta al mutante quadro che si è determinato in questi anni.

Nel caso specifico si vede qui coincidere il recupero di un'area industriale dismessa e quindi il recupero di un sito abbandonato con un'idea urbana che integri in maniera coerente le diverse componenti della trasformazione.

Il progetto risponde alle diverse problematiche che questa parte di città presenta:

- Nell'integrare un fronte urbano alla Via Dalmazia recuperando e integrando in un nuovo contesto urbano gli edifici denominati ex "Casere", valorizzandoli come testimonianza della storia produttiva del luogo.

- Nel cambiare il carattere di decadente periferia della strada caratterizzandola invece come porta urbana, una soglia che identifica il passaggio da una condizione esterna alla città, in rapporto alla vicina tangenziale, ad una di riconoscibilità attraverso una caratterizzazione forte dei luoghi attraverso nuovi fronti, piazze, elementi alti che si integrano al centro commerciale recentemente completato.

Questo non è Più oggetto isolato ma parte di un sistema coerente e bilanciato di parti urbane tra loro in relazione.

- Nel costruire un parco che si conforma come un frammento di un sistema urbano più ampio e che caratterizza questa parte di città a partire dal parco Tarello, passando verso per il Gallo e Pescheto per arrivare sino a qui dalla Via Corsica. Si configura un sistema che potrebbe continuare con il recupero dell'area ex Pietra e che realizza un vero sistema del verde in grado di sostenere un equilibrato rapporto tra insediamento costruito e spazi aperti collettivi.

In particolare il parco diviene il vero polmone di questo intervento, non un residuo ma la spina che struttura i rapporti tra il fronte urbano verso Via Dalmazia.

- L'intervento della residenza si pone come limite che ricompone i rapporti con il quartiere verso Via Corsica e Don Bosco, integrandosi a questo pur aprendosi verso il parco.

Possiamo parlare di residenza nel parco e non di residenza e parco. Le due entità si valorizzano reciprocamente per il bilanciato disegno dei volumi edilizi che alternano corpi in linea con elementi verticali, ma soprattutto per i basamenti a terrapieni che oltre ad integrare i parcheggi fuori terra (la cui h libera è minore di 2,30 m) con il piano orizzontale costituiscono sponde verdi che misurano lo spazio aperto e ne valorizzano i confini come piccole valli fiorite e colline alberate.

- Si configura un luogo interamente pedonalizzato dove le auto restano esterne filtrate dai parcheggi al bordo e dai terrapieni, dove i bambini possono muoversi in sicurezza, dove prevale il silenzio sul rumore urbano e la presenza del parco offre una condizione abitativa di totale qualità ambientale ma anche di integrazione alla città ed ai servizi, raggiungibili direttamente ed integrati.

Autonomia delle residenze e privacy non generano l'effetto di "*gated community*" di altri interventi (vedi a Brescia lo storico esperimento del "Poggio dei mandorli") né un urbanità densa e claustrofobica (vedi la prima Brescia 2) che pur presentavano elementi di interesse perchè ispirati a idee di abitare su cui la cultura



europea aveva elaborato proposte come la città giardino nel primo caso (come ad Hampstead a Londra) o la città densa e multifunzionale del team X (vedi il Barbican center sempre a Londra).

- Qui il progetto riassume urbanità e *landscape* integrandole e separandole e soprattutto non ponendole come modello astratto ed ubiquitario ma progetto urbano "*site specific*" che nasce da una puntuale lettura delle caratteristiche del sito, delle sue potenzialità e virtualità, del suo rapporto con la città e le infrastrutture vicine.

- Il progetto restituisce una nuova idea di città perchè costruisce un insieme coerente e chiaro nelle sue parti e gerarchie, proponendo modo di abitare che intercetta le esigenze del mercato intese come aspettative di chi cerca un luogo qualitativo dove vivere.

Il presente Piano viene suddiviso in differenti Lotti di intervento, con possibilità di essere ulteriormente sviluppati in sub-comparti, all'interno di questi sono individuate le diverse destinazioni funzionali. Viene mantenuta ad ogni modo la possibilità di accorpare 2 sub-comparti e attuare spostamenti di funzioni e di SLP al loro interno.

b) Un fronte urbano per Via Dalmazia ed il recupero delle ex "Casere"

Il fronte su Via Dalmazia presenta due elementi che sono il punto di partenza per il progetto in questa parte dell'intervento: il primo è il recentemente completato centro commerciale che costituisce un importante elemento urbano attestandosi sulla rotonda che svincola Via Salgari-Orzinuovi con Via Dalmazia orientandosi verso la tangenziale, il secondo per lo storico edificio di "archeologia industriale" delle ex "Casere".

Obiettivo di questa proposta è di integrare questi diversi elementi in un sistema unitario che vede le "Casere" essere perno fondativo delle relazioni tra i nuovi corpi edilizi, attraverso la realizzazione di due piazze, pavimentate una a nord ed una a sud dello stesso.

- Il corpo a sud si pone parallelamente al centro commerciale con cui dialoga e si presenta come un edificio con destinazioni terziarie, si ipotizzano attività legate all'intrattenimento, come bar o ristoranti al piano terra, mentre ai piani superiori possono trovare spazio attività terziario direzionali.

Va evidenziato come il dimensionamento volumetrico qui è indicativo e si può articolare in relazione al variare delle destinazioni ipotizzate.

- Aspetto importante è la definizione di uno spazio pubblico pavimentato che si offre ad un uso articolato. Delle rampe permettono di accedere al piano seminterrato delle "Casere", futuro deposito per i Musei Civici della città di Brescia. Verranno realizzate due rampe adiacenti al sedime dell'edificio per agevolare le operazioni di scarico e scarico per i mezzi comunali, al fine di assolvere questa nuova funzione.

Si ipotizza la rimozione delle tettoie a sbalzo circostanti l'edificio ex industriale.

- Le ex "Casere", con una superficie 8.221 mq, saranno oggetto di un recupero che ne valorizzi le peculiarità in termini spaziali. Le due grandi navate centrali sono un elemento di eccezionale valore in termini di un uso che ne sappia cogliere le potenzialità. Alle ipotizzate destinazioni per le scenografie teatrali, se ne potrebbero aggiungere altre legate allo spettacolo, al tempo libero, alla ristorazione, che porterebbero a caratterizzare la zona come uno dei poli dell'*entertainment* cittadino.



- Con una modalità identitaria analoga si caratterizza il volume a nord delle ex "Casere" anche se qui lo spazio è di minori dimensioni e definisce un intervento unitario con un corpo a "L", di tre piani fuori terra sviluppandosi lungo le Vie Dalmazia e Don Giovanni Bosco.

In questo edificio si ipotizza una destinazione mista con la residenza (2.440 mq) che occupa il piano più alto oltre una porzione dei piani sottostanti per accedervi. Ai piani inferiori si ipotizza verranno inserite attività direzionali (con possibilità di funzioni diagnostiche).

Si riconfigura quindi un nuovo profilo orizzontale verso la Via Dalmazia, che abbraccia e valorizza le ex "Casere" grazie all'arretramento sul fronte strada degli edifici di nuova costruzione (Lotti G e H), edifici che prefigurano circa 11.500 mq di nuova edificazione.

Grazie a questa nuova configurazione il Parco sfocia in un grande spazio pavimentato suddiviso in due piazze, rispettivamente a sud e a nord dell'edificio da recuperare.

Lungo Via Don Bosco verranno inoltre mantenuti e recuperati i due edifici esistenti posti a nord del comparto, individuati nel Lotto J, con funzione Terziario, si creerà così una porta di ingresso al nuovo polmone verde dell'aera. Tali edifici hanno una superficie pari a circa 1.082 mq.

c) La residenza integrata al parco

La residenza costituisce simultaneamente sia il limite dell'abitato ad est dell'intervento verso Via Corsica e l'oratorio di Don Bosco che quello del parco per come si caratterizza non si distingue per come separata dal parco anche se è individuata in tutta la sua autonomia da questo con spazi a giardino privatizzati ed accessi autonomi e separati.

Rispetto alla SLP stabilita nella convenzione del 19/07/2018 vengono qui ricollocati i 9.790 mq prima indicati come da reperire in altre aree al di fuori del comparto Sannazzaro. (Vedasi nello specifico le tabelle allegate alla presente relazione).

Al fine di conseguire una valorizzazione insediativa ed abitativa si sono adottate 2 tipologie edilizie integrate, l'edificio in linea visto come un limite tra nuovo parco ed edificato esistente (4 piani) e l'edificio "a torre" (max 9 piani - fa eccezione l'hotel) che si affaccia sul parco, nel parco, al fine di valorizzare il rapporto tra appartamenti e spazi aperti.

Il rapporto volumetrico tra edifici alti e in linea caratterizza la varietà della proposta e risolve ulteriormente lo *skyline* urbano dell'intervento

L'area residenziale presenta due punti di entrata da Via Salgari e da Via Don Bosco con parcheggi su strada per i visitatori.

Si configura come una sequenza di isole tutte su terrapieno, elemento che li eleva dalla strada e rende lo spazio privato di pertinenza totalmente privato.



I lotti a partire da Via Salgari sono di 2.852 mq, 4.714 mq, 4.769 mq, 7.688 mq (con una destinazione ipotizzata a *Senior Living* ossia residenziale per anziani autosufficienti e dotazioni integrate), 5.998 mq e 6.633 mq (verso Via don Bosco) tutti articolabili in due /tre parti al fine di facilitarne lo sviluppo immobiliare.

Il Senior Living si trova nella posizione più appartata e silenziosa ma anche ben connessa al quartiere di Via Corsica.

Ogni lotto presenta un corpo di larghezza 15 metri che consente alloggi con doppio affaccio prevalentemente est-ovest (ma anche nord-sud) tutti rivolti verso il parco. Ogni lotto presenta corpi con altezze di 4 piani con un elemento a torre, alto 9 piani.

La scelta consente di avere una grande varietà dispositiva. La residenza presenta 29.970 mq cui vanno aggiunti i 5.530 mq dell'edificio ad hotel nel parco verso Via Salgari che si costituisce come Landmark dell'intervento e porta del parco.

Volontà del progetto è quello di ampliare il parco urbano attraverso l'asservimento ad uso pubblico dei terrapieni che portano al piano di impianto delle nuove residenze, ciò permetterà di prolungare e rendere fruibili agli utilizzatori del parco le colline verdi che lo circondano. Si ipotizza l'utilizzo come gradinate per spettacoli e attività che verranno svolte all'interno del parco

d) Il progetto di un parco per tutti

Il parco costituisce la spina dorsale dell'intervento in grado di valorizzare sia gli interventi dei diversi operatori sia di essere un luogo di autentica socialità.

Non si presenta come uno spazio indefinito ma misurato dagli interventi edilizi con cui si pone in stretta correlazione nell'intercettare i percorsi e gli accessi in rapporto alla città sia da via Corsica che da Via Salgari che unisce con Via don Bosco e Dalmazia.

Misurato ad ovest dalle colline residenziali, mutanti piani fioriti e perimetrati ad ovest verso il centro commerciale da filari di *Platanus acerifolia* (con piantumazione ogni 10 m), mentre contrapposta verso la piazza delle casere una seconda porzione trattata a prato fa da prosecuzione del parco.

Al proprio interno si ipotizza una specializzazione delle aree con aree gioco attrezzate e per lo sport oltre ad elementi informativi che vedremo nel successivo capitolo della *smart city*.

e) Idee smart per l'abitare del XXI secolo

Per un intervento smart si intende un modo di concepire sia lo spazio pubblico e privato attraverso una serie di attenzioni che utilizzando tecnologie correnti definiscano sia per il parco che per la residenza ed in generale gli spazi pubblici, una serie di funzioni e servizi che rendano questa area della città una esperienza aggiornata al XXI secolo per quanto offre ai suoi *city users*. Gli elementi introdotti potrebbero essere a titolo dimostrativo quelli elencati:

- per il parco:



Videosorveglianza,
Laboratorio di open design
Biblioteca degli oggetti
Smart gym
Giochi che producono energia
Bacheca annunci virtuale
Infografica orizzontale/verticale
Totem interattivo/informativo
Angolo delle favole
Book crossing
Fun theory
Sharing card
Cassetta/lavagna dei consigli
Free wi-fi
Panchina intelligente
Attraversamenti intelligenti
Arredo urbano per tutti
Percorsi per ipovedenti
Pareti verdi
Area cinema all'aperto
Infopoint

- per l'abitare:

Videosorveglianza,
Sensori antincendio
Sensori antiallagamento
Child tracker
Dispositivo per assistenza sanitaria
Building automation
Paviment che produce energia
Materiali fotocatalitici nelle pitturazioni
Tetti verdi
Car sharing
Smart parking
Isole ricarica auto elettriche
Area fitness

Le possibilità combinatorie di questi elementi sono innumerevoli ma posso contribuire a presentare un prodotto innovativo sul mercato dell'abitare.



BOTTICINI + FACCHINELLI
ARCHITECTURAL | RESEARCH | WORKSHOP
Milano - Paris - Shanghai
Headquarter Brescia
Via G. Saleri 18 - 25135 - Italia
www.arw-associates.com
studio@arw-associates.com

Il tecnico:

Arch. Camillo Botticini
(Direttore Tecnico BOTTICINI+FACCHINELLI
ARCHITECTURAL RESEARCH WORKSHOP)

Arch. Matteo Facchinelli
(legale Rappresentante e Direttore Tecnico
BOTTICINI+FACCHINELLI ARCHITECTURAL
RESEARCH WORKSHOP)