



PROVINCIA di BRESCIA

COMUNE di BRESCIA

AT_A.4.1 METROPOLITANA POLIAMBULANZA

fase **PIANO ATTUATIVO** - in variante al P.G.T.

oggetto **ALLEGATO 01_RELAZIONE TECNICA**

A-01 11-2017

committenti



FONDAZIONE
POLIAMBULANZA
Istituto Ospedaliero



Brescia Infrastrutture s.r.l.
Via Triumplina 14 - 25123 Brescia

progettista



Giuseppe Marrelli Architetto
Viale Venezia 65 - 25123 Brescia
t: +39 030 5057270
info@abnorma.it - www.abnorma.it

RELAZIONE

**del progetto di trasformazione dell'area AT-a.4.1 Poliambulanza e della
Variante al PGT dell'area a Nord di Via Bissolati**

Introduzione

Premessa

Nel marzo 2015 Brescia Infrastrutture mette a bando l'alienazione delle aree limitrofe alla stazione della Metropolitana. Il Bando prevede un'offerta per due lotti distinti: uno destinato a servizi socio-sanitari nel quale edificare 15.164 mq, l'altro destinato a residenze, commerciale e terziario nel quale edificare altri 7.136 mq di slp. Posizione e dimensione dei lotti sono da rappresentare a discrezione dei concorrenti con un progetto anch'esso oggetto di valutazione per l'aggiudicazione dell'area.

Fondazione Poliambulanza si aggiudica il concorso per un importo offerto di € 2.550.000, decidendo di partecipare con un progetto per l'acquisizione della sola parte destinata a servizi che incide per il 68% della SLP complessiva.

La norma urbanistica per l'area, definita nella scheda AT-a4.1 delle NTA del PGT Vigente, prevede che sull'area sia allocata una capacità edificatoria complessiva di 22.300 mq ma di cui solo 8.985 mq sono effettivamente attribuiti di base all'unità di intervento; i restanti 13.315 mq sono soggetti a "Qualità Aggiuntiva", alla realizzazione, cioè, di opere pubbliche in aggiunta rispetto ai previsti oneri di urbanizzazione, secondo la ripartizione proporzionale di 9.054 mq per Poliambulanza e 4.261 mq per Brescia Infrastrutture. Il valore economico delle opere pubbliche da realizzare come "qualità aggiuntiva" è definito dal PGT Vigente e si differenzia in funzione delle destinazioni d'uso che si decide di inserire nel Piano Attuativo necessario per l'attivazione del progetto (art 46 NTA PGT2016 Approvato).

Il Piano Attuativo e la Variante al PGT

Il progetto di concorso vincitore dal Bando può definire in maniera indiscutibile solo la quantità di SLP che Poliambulanza si aggiudica lasciando come indicativi e quindi non cogenti dal punto di vista urbanistico, i sedimi edificabili, le destinazioni d'uso, nonché la collocazione e la natura delle opere pubbliche da realizzare.

La definizione urbanisticamente vincolante del progetto e dei reciproci obblighi tra i due compartisti possono essere regolati solo dall'approvazione, da parte della Pubblica Amministrazione, di un Piano Attuativo in cui rappresentare e convenzionare gli elementi descritti in modo indicativo nel progetto di concorso. Fondazione Poliambulanza e Brescia Infrastrutture decidono pertanto di redigere il Piano in seguito ad un accordo preliminare di compra-vendita da perfezionare solo dopo avere presentato, a firma congiunta, gli elaborati tecnici del progetto.

L'approfondimento progettuale del Piano Attuativo ha convinto le parti a proporre un progetto in parte difforme da quanto illustrato nel concorso, che fosse capace di accogliere le stringenti esigenze funzionali di Fondazione Poliambulanza, bisognosa di trasferire almeno una parte della nuova SLP nell'area a nord di Via Bissolati, più a ridosso dell'ospedale, per poterne garantire l'ampliamento delle funzioni strettamente sanitarie.

Nel progetto si decide, pertanto, di inserire, nell'ambito a nord, un nuovo sedime edificabile in cui trasferirvi 7.500 mq dei 15.164 a disposizione di Poliambulanza, ampliando l'ambito di interesse del Piano Attuativo anche all'area dell'Ospedale.

Il nuovo assetto degli ambiti edificabili, per essere inserito nel Piano Attuativo, richiede però che contestualmente venga approvata una Variante specifica al PGT che recepisca il trasferimento dell'edificabilità da sud a nord della Via Bissolati.

Il progetto a corredo di questa relazione, finalizzato all'ottenimento di un parere preventivo, illustra all'Amministrazione i contenuti, formali e di diritto, che verranno poi introdotti nel Piano Attuativo.

Contenuto del progetto

È opportuno sottolineare che lo scopo di questo Piano Attuativo e della Variante al PGT ad esso propedeutica è quello di definire l'assetto proprietario ed urbanistico dei sedimi edificabili, il loro rapporto con il sistema ambientale e le opere pubbliche da realizzare, con particolare attenzione per il percorso che mette in comunicazione la stazione Metrobus e l'Ospedale.

In assenza di un attuale e realistico programma funzionale da parte degli Attori del Piano, la morfologia degli edifici, la loro disposizione e forma ma anche il loro funzionamento e l'attribuzione delle destinazioni d'uso sono rappresentati in maniera solo "evocativa", allo scopo di illustrarne la consistenza e l'impatto volumetrico sul contesto.

Si rimanda alla redazione dei più specifici progetti esecutivi da illustrare nelle richieste di Permesso di costruire la definizione delle effettive destinazioni d'uso e le loro realistiche morfologie ed architetture.

Gli elementi di vincolo che nel Piano si ritiene di proporre riguardano pertanto solo le altezze massime e gli allineamenti dei fronti sullo spazio pubblico oltre ad una puntuale definizione dei sedimi sui quali gli edifici troveranno luogo.

Il Progetto

-descrizione dell'intervento nell'area a sud di via Bissolati (ambito sud)

L'area a sud di Via Bissolati si trova in posizione strategica sia per il suo ruolo ordinatore dello spazio urbano che per la possibilità di mettere in relazione le infrastrutture della mobilità e i grandi contenitori attrattori del pubblico.

La stazione della metropolitana necessita di un legame più stretto con la struttura ospedaliera di Poliambulanza costringendo ad inserire nell'area interposta non solo un percorso pedonale ma anche una serie di funzioni che ne giustifichino la percorribilità.

In altri termini più che di un sentiero c'è bisogno di un buon motivo per attraversarlo.

Diventa questo il tema indagato nel progetto: si tratta di trovare all'interno delle funzioni previste nel bando un'articolazione tra spazio aperto pubblico ed edificato in grado di fornire quella riqualificazione urbana capace di sfruttare, insieme alla riduzione dei parcheggi pertinenziali normalmente richiesti, le opportunità offerte dal trasporto collettivo.

Il toponimo stesso "Stazione Poliambulanza" prepara il pubblico ad un brano del tessuto urbano nel quale la funzione ospedaliera ed i servizi ad essa connessi debbano essere immediatamente rintracciabili dall'utilizzatore della Metro.

Coerentemente il Pgt prevede la densificazione dello spazio, ancora morfologicamente indefinito, inserendo funzioni destinate prevalentemente a servizi sanitari e rafforzandolo con moderate quantità di volumetrie residenziali e commerciali che ne diversificano l'offerta.

Il progetto proposto risponde disegnando uno spazio pubblico che ordina gerarchicamente le funzioni inserite nell'area: un giardino verde a parco con percorsi attrezzati e grandi alberature di mitigazione che diventa il "vassoio" sul quale si "posa" l'edificio con destinazioni a corredo di quelle sanitarie. Su di esso trovano innesto le funzioni aperte al pubblico "giornaliero" (front office, centro prenotazioni e prelievi, sala convegni, spazi di riabilitazione) in buona parte proveniente dalla stazione della metropolitana; in adiacenza al parco, subito in uscita dalla stazione della metropolitana, una sequenza di spazi con funzione terziaria e commerciale posti al piano terra, "accompagna" l'utente nel suo percorso. La residenza, impreziosita dalla vicinanza con il sistema della mobilità pubblica, densifica lo spazio urbano prospiciente la stazione.

Il tema di progetto è dunque quello di uno spazio, un parco urbano "attrezzato",

percorrendo il quale si trovano funzioni di interesse pubblico che sono legate in prevalenza ai servizi accessori della struttura ospedaliera esistente.

L'edificio con funzioni propedeutiche alla destinazione ospedaliera è inserito nella parte centrale dell'area prospiciente la via Bissolati.

Il progetto colloca 7.136 mq di SLP in un complesso residenziale con il piano terra di un corpo a ridosso della stazione nel quale sono collocati circa 1000 mq di negozi di vicinato che si affacciano direttamente sullo spazio pubblico; il carico/scarico merci avviene nel retro, accedendovi dalla strada di penetrazione innestata sulla via Bissolati.

La combinazione tra spazi pubblici legati al verde ed alla sua percorribilità pedonale e ciclabile e gli spazi privati ma aperti a funzioni in stretto rapporto con il pubblico, consente la nascita di una nuova centralità urbana, un "luogo centrale" rafforzato dalla stazione della Metro e dalla densificazione residenziale ad essa prospiciente.

Lo spazio pubblico è, come si è detto, l'elemento ordinatore. Il percorso che mette in comunicazione i caposaldi: stazione metro, negozi di vicinato, nuovo insediamento sanitario, Poliambulanza, sebbene inteso come una sequenza lineare, è da pensare come una superficie interpretata come un parco con spazi a verde con funzione di giardino pubblico e percorsi ciclopedonali che lo attraversano e sulla quale sono affacciate le diverse funzioni, lambendo i negozi di vicinato prima, e passando a fianco del corpo del nuovo edificio nel quale si trovano le funzioni più aperte al pubblico: centro prenotazione, prelievi, sala congressi, sala ricevimenti. Il percorso sfocia sulla via Bissolati e assolvendo a diverse funzioni: ospita una fascia tampone boscata per mitigare il rapporto tra struttura ospedaliera e strada, connette la viabilità ciclopedonale lungo l'asse est-ovest, conduce all'attraversamento pedonale sulla Via Bissolati pavimentato ed a quota marciapiede riducendo, in quel punto, la via ad una strada "a 30" con percorrenza a prevalenza pedonale.

La parte che delimita a sud il parco ospita un ulteriore collegamento tra la metropolitana ed il sottopasso esistente che conduce al quartiere residenziale posto ad ovest.

Le intere opere pubbliche così descritte esuberano il fabbisogno di standard configurandosi come opere di Qualità aggiuntiva.

architettura e morfologia: altezze e utilizzo di suolo

Il progetto prevede la ripartizione dell'edificazione, consentita in quantità

generosa dal Pgt. Nel lotto di proprietà di Brescia Infrastrutture lo schema proposto scompone gli edifici in corpi organizzati in fasce con altezze progressive per articolare i volumi in modo da densificare la parte più a ridosso della stazione della metropolitana; la fascia a nord, prospiciente alla Cascina Rosa è di soli 3 piani, mentre quella che definisce il fronte della piazza della stazione è di 6 piani, compreso quello di negozi al piano terra, quella intermedia è di 5 piani.

Anche per il lotto di Poliambulanza si propone invece, per il legame formale e funzionale con l'edificio ospedaliero posto al di là della Via Bissolati di cui fa parte, una articolazione coerente con l'altezza con l'ospedale. Si immagina cioè un corpo che, per altezza si possa anche confrontare alla pari con l'edificio ospedaliero, raggiungendo i 6 piani fuori terra.

Il Pgt, come si è detto, mette a disposizione un quantitativo di SLP che rende difficile uno sviluppo in orizzontale dell'edificato che, per via della presenza di ampi brani di territorio ancora rurale, sarebbe più indicato per relazionarsi con l'ambiente circostante in modo morfologicamente meno determinato.

D'altra parte, a partire dal grande contenitore della Poliambulanza fino alle strutture residenziali recentemente edificate che privilegiano l'edificio multipiano, l'altezza dell'edificato esistente supera spesso quella delle preesistenze arboree. Il progetto che, privilegiando la minore copertura del suolo genera altezze degli edifici coerenti con l'intorno, mitiga la presenza dei volumi grazie ad una bordatura dell'intera area con la massa boscata posta sui confini dell'area, lungo le strade limitrofe e che a tutti gli effetti diventa un elemento architettonico che ne caratterizza l'intervento.

la mitigazione ambientale: la fascia tampone boscata e la permeabilità

Nello spazio pubblico è prevalente, in termini di superficie, la componente di mitigazione ambientale rappresentata, oltre che dagli spazi verdi del giardino nel quale saranno collocate aree di sosta informale, percorsi vita e area giochi, da grandi masse boscate che costituiscono la fascia tampone che di fatto circonda l'intera area di progetto e che mitiga il rapporto tra edificato e spazi della mobilità aumentando la dotazione di spazi a verde pubblico del bilancio cittadino.

Nel progetto è stato posto l'accento al rapporto tra superficie edificata e spazio permeabile relegando gli "spazi duri" ad una superficie coperta relativamente bassa, visto l'ampia volumetria consentita, e lasciando quasi metà della superficie del lotto a spazi di verde profondo.

-descrizione dell'intervento nell'area a Nord di via Bissolati (ambito Nord)

Come illustrato nell'introduzione il Piano prevede il trasferimento di parte della SLP (7.500 mq) prevista nell'ambito sud a ridosso dell'Ospedale e nella quale inserire funzioni di servizio più legate alla degenza e alle attività specificamente ospedaliere.

Nell'ambito Nord sono tuttavia ancora disponibili 7.328 mq di Slp derivanti dalla richiesta di ampliamento "una tantum" del 2010 (si veda TAV. T03).

La Slp complessiva di 14.828 mq viene collocata negli spazi ancora liberi all'interno del recinto dell'Ospedale divisa in tre sedimi ognuno dei quali funzionale a specifiche funzioni sanitarie.

Il sedime C, più a nord, ospita l'ampliamento di circa 1.500 mq del pronto soccorso distribuiti su n 1 piano; nel sedime B a sud ovest vi è il naturale ampliamento della struttura semi-interrata che ospita il centro di Radioterapia e sul quale si prevede la costruzione di un nuovo corpo, sempre seminterrato, la cui parte emergente non supera 2 metri di altezza.

L'edificio contenente nuovi spazi destinati alle degenze e alle attività ospedaliere annesse per circa 12.000 mq si colloca nel sedime A, sul fronte dell'Ospedale proseguendone le ali laterali che si sviluppano in altezza fino ad eguagliare il piano più alto della struttura esistente.

La parte centrale articolata su un piano ospita l'ingresso e le funzioni ricettive dell'ospedale. (si veda allegato schema NUOVO AMPLIAMENTO 1:2000).

Mobilità

percorsi veicolari, parcheggi a raso, viabilità di emergenza

La viabilità nella zona è stata di recente rafforzata con l'innesto della via Morelli la cui direttrice a scorrimento veicolare intenso mette in relazione il centro cittadino e l'autostrada. Su quest'asse si innesta la via Bissolati che immette ai parcheggi all'attuale Poliambulanza. Anche l'ipotesi di progetto prevede di utilizzare la via Bissolati per accedere alle funzioni in modo da non interferire con nuovi innesti sulla via Morelli.

Al complesso si accede attraverso un percorso carraio esclusivo per la struttura Sanitaria che immette in area di superficie con alcuni parcheggi ad alta rotazione e per il carico scarico merci nonché alla prima rampa d'accesso per i parcheggi pertinenziali; una strada con parcheggi pubblici, oltre a fornire un'ulteriore accesso al parcheggio interrato della struttura sanitaria permette l'accesso al complesso residenziale e commerciale oltre a fornire un ingresso all'esistente Cascina Rosa.

Nel progetto si è voluto privilegiare il parcheggio pertinenziale in struttura interrata lasciando "a raso" solo una parte residuale di parcheggi; il risultato è

quello di ridurre le superfici "dure" e la presenza di auto in superficie separando in maniera molto più netta i percorsi veicolari da quelli ciclopedonali che non presentano interferenze se non sui due innesti con la via Bissolati.

Il percorso pedonale che mette in diretta comunicazione la stazione Metro con l'accesso alla Poliambulanza sarà trattato con pavimentazione carrabile per consentire il passaggio dei mezzi di soccorso.

L'intero percorso sarà opportunamente illuminato alla stregua di un percorso urbano.

Trasferimento dei parcheggi del nuovo sedime edificabile dell'area Nord

Il trasferimento di una parte significativa della Volumetria destinata alla Poliambulanza permette di lasciare libera, nell'ambito sud, una porzione di area prospiciente la via Bissolati.

I nuovi volumi andranno ad occupare, di fatto, una porzione dei parcheggi pertinenziali attualmente gestiti da Brescia Mobilità.

Il bilancio viene parzialmente riequilibrato trasferendo la superficie a parcheggio ridotta dal nuovo sedime edificabile nel sedime lasciato vacante nell'area sud.

Le Opere pubbliche

Le nuove opere pubbliche previste sono tutte localizzate nell'ambito a sud di Via Bissolati e sono divise in opere attinenti la qualità aggiuntiva finalizzata all'acquisto della slp mancante di Poliambulanza ed in opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. (si vedano allegati *Tabella REGIME E QUADRO ECONOMICO DELLE OPERE*, *Tabella DESTINAZIONI D'USO: ONERI URBANIZZAZIONE E COSTO QUALITA' AGGIUNTIVA*, *Tav. Regime delle opere*)

Qualità aggiuntiva

Le opere attinenti alla qualità aggiuntiva riguardano:

- la realizzazione del percorso che mette in comunicazione la stazione Metrobus
- La sistemazione dell'area di manovra e di sosta degli autobus

La realizzazione della rete ecologica composta dalle aree di mitigazione ambientale messe a perimetro dell'ambito sud nelle quali si collocheranno aiuole e spazi erbosi con nuovi sestri di alberi; la realizzazione della pista

ciclabile a sud del parcheggio di interscambio, dal rifacimento del verde dell'area di transito e sosta degli autobus;

- La realizzazione dei percorsi e dei marciapiedi del comparto
- La realizzazione dell'attraversamento pedonale di Via Bissolati

Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono interamente realizzate da Poliambulanza a scomputo dei relativi oneri e riguardano:

- la ridefinizione della sagoma dell'area di transito e sosta dei bus resa più funzionale al ridisegno degli spazi pubblici e privati del comparto.
- la realizzazione di un percorso provvisorio che metta in comunicazione la stazione Metrobus con il sottopasso della via Morelli
- lo spostamento ed intubamento del fosso irriguo

Opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria sono realizzate a scomputo dei relativi oneri a carico di Brescia infrastrutture e riguardano la realizzazione di una strada e del parcheggio pubblico di innesto al complesso residenziale.

Servitù ed altre prestazioni essenziali

- *mantenimento acquedotto A2a*

Sulla Via Bissolati esiste un manufatto recintato di proprietà di A2a che ospita un pozzo dell'acquedotto comunale.

Il progetto lo integra all'interno dello spazio pavimentato mitigandone la recinzione incoerente con un'altra meglio inserita nel nuovo complesso ma che lascia inalterata l'attuale manovrabilità. Tuttavia, così come per il corpo in legno limitrofo utilizzato come spazio per ristoro, pur mantenendone la funzionalità e la servitù acquisita, il progetto è pensato per prevedere che in caso di eliminazione futura dei manufatti da parte delle rispettive proprietà questi vengano sostituiti con spazi aperti pavimentati omogenei a quelli previsti nel progetto.

- *mantenimento servitù fognature*

Anche la servitù gravante sull'area a favore di una tratta del sistema fognario viene mantenuta così come restano buona parte delle essenze arboree a ridosso del fosso intubato che si introduce nell'area da nord.

- *accessibilità alla cascina Rosa*

La nuova strada pubblica che si innesta sulla via Bissolati consente l'affaccio anche alla Cascina Rosa garantendone l'accesso.

- *attraversamento dell'area con mezzi di soccorso*

Come è stato già più sopra descritto ed essendo questo il tema centrale stesso del progetto, stazione metropolitana ed ingresso della Poliambulanza sono in comunicazione diretta sia per i pedoni che per i mezzi di soccorso.