



PROVINCIA DI BRESCIA
COMUNE DI BRESCIA

Area di Trasformazione "AT - 15"

Via Oberdan - Via Reverberi



VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



PREMESSA

La variante al Piano Attuativo approvato e convenzionato denominato "AT-15", è stata in un primo momento richiesta (con nota P.G. 54311/2012) in virtù della verifica tecnica effettuata in loco durante il rifacimento dei rilievi planoaltimetrici della zona. Il conseguente colloquio con l'ente gestore dei sottoservizi A2A ha fatto emergere evidenti problematiche nello spostamento delle reti esistenti, spostamenti previsti nella documentazione progettuale allegata alla Convenzione Urbanistica Notaio Broli rep. 81426/2011 – 30480/2011 racc.; la documentazione non teneva infatti in considerazione di molteplici aspetti tecnico-economico tralasciati anche nei computi metrici estimativi, con la conseguente variazione delle somme previste in Convenzione stessa.

La soluzione progettuale convenzionata rispecchiava il disegno previsto dal Piano Regolatore Generale, con lo spostamento della viabilità entrante da Via Oberdan e l'individuazione dei sedimi edificabili in due distinti lotti, rispetto all'attuale unico lotto posto in lato sud-ovest, destinato a piazzale sterrato. Questo avrebbe generato uno stravolgimento totale al corrente assetto urbanistico dell'area, anche nel suo naturale e consueto utilizzo da parte degli abitanti e dei commercianti della zona.

La presente variante ha voluto tenere conto anche delle condizioni economico-sociali del Paese: il mercato immobiliare non può non accusare il colpo delle oscillazioni finanziarie con un rapporto domanda/vendita decisamente indebolito rispetto al periodo pre-crisi. E' anche per questo motivo che si è voluto riadattare l'iniziale progetto riqualificando l'intera zona attraverso lo spostamento dei futuri nuovi fabbricati, allontanandoli dall'arteria principale di Via Oberdan, creando un filtro verde tra la zona edificata e la viabilità e accorpendo le piccole e frastagliate aiuole verdi in una più ampia area a parco che risulterà all'Amministrazione Comunale meno gravosa nella sua manutenzione futura.

Il nuovo studio non tiene solo conto di ciò che si andrà ad edificare ma bensì vuole omogeneizzare lo standard da creare con i fabbricati già presenti in loco, caratterizzati da esercizi commerciali a piano terra.

La progettazione mirata degli edifici futuri garantirà un elevato confort abitativo incrementato dal ridotto impatto delle aree comuni a favore di spazi esterni privati (terrazze) ampi e protetti estremamente vivibili, elementi mancanti oggi sul mercato immobiliare della zona.

Tutte le opere di Urbanizzazione relative ai sottoservizi sono già state oggetto di ripetute discussioni con l'Ente Gestore A2A e ufficialmente quantificate dallo stesso.



INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area è attualmente identificata nel Piano delle Regole del PGT variante 1 come "AMBITO DELLA CITTÀ IN FORMAZIONE" classificata nelle zone AT e PN ex PRG 2004 di cui alle N.T.A. art. 63-a dove viene riportato l'andamento della viabilità progettuale convenzionata.

Tale viabilità già modificava parzialmente quanto nel P.R.G. allora vigente tanto che in fase di Convenzione si era dovuto procedere alla "permuta" di aree tra l'operatore e l'Amministrazione Comunale, scambi già ufficializzati negli Estratti Mappa Catastali mediante opportuni frazionamenti di aree.

La superficie reale, desunta da rilievo piano—altimetrico strumentale, dell'intera Area di Trasformazione è pari a mq. 6724,64 (22,36 mq. In meno di quelli dichiarati) di cui 3190,75 sono identificabili ancora nel lotto originario privato e 3533,89 mq. Attualmente destinati a viabilità, parcheggi e marciapiedi.

Il progetto di variante prevede la riacquisizione da parte dell'operatore di porzione dell'area originariamente di sua proprietà pari a mq. 1140,65 a favore di una cessione di aree pari a mq. 1179,92 all'Amministrazione Comunale.

Tale nuova permuta di aree porta la collocazione dei sedimi edificabili all'interno del lotto attualmente adibito a piazzale sterrato, a cui viene stralciata la zona su cui verrà realizzato il futuro polmone a verde; la restante area Comunale rispecchia ciò che oggi viene normalmente utilizzato, anche se in modi differenti, dal pubblico cittadino.

L'operazione finale di ri—cessione/riacquisizione delle aree comporta un minimo aumento di cessione di standard rispetto a quelli convenzionati pari a mq. 8,29 che sommati ai 101 mq. Convenzionati, risultano essere in esubero di mq. 109,29 rispetto agli standards richiesti in PRG.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO DI VARIANTE

Opere a Standard

Il progetto prevede la realizzazione di Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria oltre allo spostamento/estendimento delle reti di sottoservizio di cui l'area in oggetto risulta gravata.

Per un completamento esecutivo delle opere sono previste anche delle lavorazioni ExtraComparto, localizzate per la quasi totalità in zona sud-ovest verso l'incrocio tra Via Reverberi e Via Corridoni, che ridisegnano in modo funzionale la connessione tra la nuova viabilità e quella esistente.

Opere di Urbanizzazione

In particolare il progetto di variante delle opere di urbanizzazione prevede la ridefinizione delle corsie stradali, marciapiedi, la creazione di nuova pista ciclo-



pedonale di penetrazione (da Via Oberdan a Via Corridoni), redistribuzione delle zone a parcheggio con relative aree verdi. Le nuove opere di Urbanizzazione, in comparto ed extracomparto, occuperanno superficie totale a mq. 5760,69 con un aumento di 359,69 mq. Rispetto a quanto previsto nel progetto convenzionato.

Le indicazioni fornite dal Settore Urbanistica che hanno condiviso la modifica del raccordo tra Via Oberdan e Via Reverberi senza il suo radicale spostamento, hanno disposto, rispetto al progetto convenzionato, il mantenimento dell'attuale attraversamento semaforico su Via Oberdan, in quanto rispondente alle esigenze progettuali di variante con lo sbocco sullo stesso della nuova pista ciclo—pedonale.

Le opere previste, oltre ad adottare quanto definito nella Conferenza dei Servizi del 28/08/2012 implementate dalle indicazioni dell'Ente Gestore dei sottoservizi A2A, evidenziano la creazione di un polmone a verde di circa 1080 mq. Che si estende a cuneo parallelamente alla Via Oberdan a protezione acustico-visiva-salutare delle zone interne, sia di futura edificazione che già presenti in loco. Lo studio delle essenze arboree effettuato con il Settore Verde garantirà un arricchimento della zona migliorando l'aspetto spoglio dell'attuale piazzale di transito e sosta veicolare, oltre a valorizzare le attività commerciali già presenti a piano terra degli edifici esistenti.

Particolare attenzione è stata posta sulla viabilità, prevedendo un senso di marcia unico, che attraverso l'anello di Via Corridoni, collega tutta la nuova corsia stradale; in questo modo sarà garantita anche la protezione in entrata ed in uscita su Via Oberdan con particolare cura nel ridisegno della corsia d'innesto.

Sicurezza è stata anche affrontata sul lato velocità con la creazione di dosso posizionato sull'attraversamento a raso della nuova pista ciclo—pedonale.

Il collegamento della Via Oberdan alla nuova area sarà caratterizzata dalla creazione di un lastricato pedonale disposto in perfetta asse con l'edificio esistente delimitante lo Sky—line del Comparto. Il completamento con arredi e pavimentazioni coordinate contribuiscono a conferire una migliore futura fruizione pubblica della zona.

Opere complementari (spostamento/estensione sottoservizi)

Il motivo principale che ha portato alla presente Domanda di variante al Piano Attuativo Convenzionato, è stato proprio la presenza massiccia di sottoservizi, che realizzati in tempi diversi, hanno un andamento caotico all'interno dell'area, sia oggi pubblica che privata.

Un approfondito rilievo plano—altimetrico strumentale della zona (mancante nel progetto convenzionato) unito a diversi incontri tecnici effettuati con tutti gli Uffici competenti per servizio, ha portato ad evidenziare carenze esecutive nel progetto convenzionato, per esempio la non previsione di opere sulla rete di teleriscaldamento che pur andando ad interferire nel ridisegno delle aree private non veniva preso in considerazione.



Il presente progetto di variante prevede lo spostamento di un tratto di rete gas-metano bassa pressione che transita attualmente nel piazzale sterrato e di un tratto di linea Telecom (di cui non si conosceva il tracciato) che serve le abitazioni a sud ovest confinati con il comparto. Inoltre sono stati previsti estendimenti in funzione del nuovo assetto urbanistico e di viabilità relativamente alla rete energia elettrica, teleriscaldamento, acquedotto e fognatura nera, nonché la creazione di nuova cabina elettrica in funzione di una futura calibrazione della rete esistente.

E' previsto il rifacimento totale dell'illuminazione pubblica con l'utilizzo di pali di ultima generazione a luce led, sia per le armature stradali che per i pali dei percorsi pedonali; è stata anche prevista la segnalazione ed illuminazione dell'attraversamento della nuova pista ciclo-pedonale.

Infine, per quanto concerne la raccolta delle acque meteoriche della sede stradale è stata prevista la realizzazione di rete indipendente con il disperdimento in pozzi perdenti posti sotto le aree parcheggio, attentamente calcolati in funzione degli ultimi e più recenti eventi di allagamento che hanno colpito la nostra penisola.

Il tutto secondo accordi e verifiche effettuate con gli Enti Preposti.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

La caratteristica principale della presente variante è riassumibile nel fatto che l'edificazione prevista avviene in porzione dell'attuale zona occupata dal piazzale sterrato, accorpando i due edifici previsti, uno residenziale e uno direzionale, in due lotti contigui, con accessi indipendenti ma comunque centralizzati nell'angolo sud ovest di Via Reverberi.

La presenza di Linea elettrica aerea di Alta Tensione sul lato Ovest del comparto ha portato al contatto con l'ente preposto "Terna Spa" per l'individuazione delle fasce di rispetto DBA, da individuare per la giusta collocazione dei futuri fabbricati. Le indicazioni impartite dall'ente hanno condotto al nuovo collocamento del fabbricato residenziale nella posizione prevista dalla Variante in oggetto, in funzione all'andamento non parallelo della Linea area elettrica: infatti la posizione prevista nel progetto convenzionato, pur distando dal confine sud ovest di comparto in simile misura non garantiva la distanza minima di rispetto dalla Linea aerea il cui andamento la porta ad avvicinarsi verso il comparto man mano ci si avvicini verso Via Oberdan.

L'arretramento previsto del fabbricato residenziale da Via Oberdan, oltre a migliorare il confort ambientale dello stesso garantisce la distanza dalla fascia di rispetto indicata dall'Ente preposto alla Linea.

Entrambi i fabbricati hanno distanza maggiore dal limite stradale di Via Oberdan e sono allineati tra loro. Particolare attenzione deve emergere in riferimento alla distanza dell'angolo est del fabbricato direzionale che dita



circa 4 ml. Dal nuovo confine di sedime; tale deroga è stata imposta dalla presenza in quel punto di incroci delle linee di sottoservizio e quindi si è reso necessario progettare tale sguincio nell'andamento del sedime edificabile in modo da non dover affrontare altri spostamenti invasivi delle linee esistenti.

La diminuzione dei sedimi edificabili e la volontà di creare adeguati parcheggi pertinenziali ha provocato, come già comunque previsto nel progetto convenzionato, la reperibilità di ridotta area permeabile all'interno dei lotti; saranno comunque previste aree a verde progettate al di sopra delle zone interrato in modo da garantire un'armonia ambientale con quanto previsto nelle opere di urbanizzazione.

Superficie coperte, slp e numero piani fuori terra rimarranno invariate rispetto a quanto previsto nel progetto convenzionato.

Nuovo Fabbricato Residenziale

Sul sedime AT1 viene prevista la realizzazione di edificio residenziale di circa 1260 mq. di superficie lorda di piano con altezza massima i coronamento pari a ml. 23,65 e che dista ml. 29,79 da Via Oberdan.

Il posizionamento dell'edificio è in funzione delle distanze tra i fabbricati esistenti e la linea elettrica di Alta Tensione presente in confine Nord-Ovest; ciò ha portato a direzionare il fabbricato in modo perpendicolare alla Via Oberdan rivolgendole pertanto il lato più corto.

Tale indicazione progettuale assieme allo studio dei terrazzamenti che attraverso l'uso di facciate leggere disegnano l'elemento caratterizzante dei nuovi fabbricati, proteggono i futuri residenti dall'affaccio diretto verso l'arteria principale il cui impatto inquinante è ben noto.

Tra la Via Oberdan e l'edificio sarà presente l'area a filtro verde il cui studio è stato verificato anche in funzione del suo andamento altimetrico.

L'edificio è disposto su sette piani fuori terra oltre uno interrato; a piano terra troviamo il porticato formato dai pilotys e, in posizione centrale l'ingresso al corpo scala con ascensore che, mediante la sua conformazione a duplice altezza, slancia il fabbricato stesso. Ai piani superiori si distribuiscono 15 unità (ben 6 in meno rispetto al progetto convenzionato) di metrature differenti per poter coprire le future richieste di mercato; a piano interrato di circa mq. 1175 complessivi sono stati localizzati i relativi garage pertinenziali oltre al locale deposito biciclette comune, per favorire l'uso delle stesse.

La volontà di garantire che gli stalli previsti nei parcheggi pubblici siano fruibili da parte di terzi e non dai nuovi abitanti insediabili, ha spinto il progetto a coprire interamente la superficie del lotto con la realizzazione dell'autorimessa interrata, che parzialmente occupa anche parte del lotto attiguo direzionale sotto i propri posti auto a raso terra.

In posizione sud-ovest a raso sono stati creati in aggiunta posti auto scoperti di proprietà per garantire quanto espresso precedentemente.

Tutte le unità sono dotate di terrazzamenti altamente vivibili, studiati con la duplice funzione di protezione visiva-acustica e ombreggiamento.



Il progetto vuole realizzare unità di ultima generazione con basso impatto di prestazione energetica, dotati di tutti i confort abitativi di ultima generazione, quali ventilazione meccanica controllata, pannelli fotovoltaici in grado di garantire il fabbisogno relativo alle utenze comuni, domotica indipendente per il controllo elettrico delle unità e tutto quant'altro garantisca l'indipendenza di ogni singola unità abitativa.

Lo studio esecutivo degli edifici mira alla possibilità di eseguire edifici Passiv-House che assicurino il benessere termico con una minima fonte energetica di riscaldamento interno all'edificio.

Le facciate di tipo ventilato che caratterizzano le movimentazioni di prospetto sono le stesse che caratterizzeranno le facciate dell'edificio direzionale creando la stessa armonia ambientale.

Nuovo Fabbricato Direzionale

Sul sedime AT2 viene prevista la realizzazione di edificio a destinazione direzionale con un piano terra su pilotys e quattro piani fuori terra per un totale di circa 420 mq. di s.l.p. con un'altezza massima di coronamento pari a ml. 21,55.

A piano interrato sono state previste le autorimesse private mentre a piano terra sono stati delimitati posti auto esterni fruibili dai visitatori dell'edificio senza occupare, ove possibile, gli stalli pubblici.

Sulla facciata prospiciente il fabbricato residenziale è stata posizionata scala di sicurezza che collega i vari piani dell'edificio, garantendo nello stesso tempo la facciata cieca dell'edificio verso il fabbricato residenziale.

L'ultimo piano è caratterizzato da un volume con pareti vetrate a forma prismatica in grado di dirigere l'ampia superficie fotovoltaica, posizionata in copertura, secondo la migliore esposizione di captazione che garantirà la maggiore copertura di assorbimento elettrico dell'edificio. Circondato da un percorso esterno aperto, utile per la manutenzione della struttura vetrata, è protetto dallo stesso elemento caratterizzante l'edificio residenziale per creare armonia nell'inserimento dei nuovi volumi nello Sky-line esistente.

Le vetrate posizionate sulla facciata piana, di tipo ventilato che richiama l'edificio residenziale, sono protette da ombreggiamenti fissi che disegnano "chiari-scuri" sulla stessa e garantiscono la perfetta illuminazione dei locali interni.

Tutti i piani sono dotati di doppi servizi igienici ad aereazione forzata, uno di questi aventi le caratteristiche di accessibilità ai portatori di handicap. Negli uffici saranno collocati impianti di trattamento aria del tipo di ventilazione meccanica controllata a doppio flusso con recuperatore, che garantiranno sia riscaldamento che raffrescamento degli ambienti stessi. Domotica e cablaggi di rete su pavimenti flottanti garantiranno la massima possibilità di fruizione degli spazi in relazione alle proprie esigenze lavorative.



CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La richiesta di variante al Piano Attuativo convenzionato è dettata dalla necessità di mettere in campo la vera realizzazione dell'intervento, fatto di opere realmente fruibili dalla collettività e non solo di semplice edificazione a se stante. L'importanza rivolta alla fruizione degli spazi pubblici in armonia con la creazione di edifici moderni e urati in tutte le loro finiture, che tengano conto delle recenti edificazioni effettuate sul lato opposto di Via Oberdan con cui devono amalgamarsi senza stravolgere l'attuale Sky-line del comparto, è punto di forza del progetto di variante e ella sua realizzazione. La volontà di creare una nuova area vivibile è sintomo di non voler realizzare, come purtroppo accade, una semplice speculazione immobiliare attraverso la realizzazione di immobili che non trovano il suo reale utilizzo.

In fede
Il progettista
Nicola Geom. Consoli