



SANNAZZARO

Evoluzione del vivere.



NUOVI ASSETTI URBANI S.p.A
Via Solferino n. 55 - 25121 BRESCIA
Cod. Fiscale e Partita IVA: 02 638 560 98

SANNAZZARO - EX MAGAZZINI GENERALI

Via Dalmazia - Via Salgari - Via Corsica - Via Don Bosco, Brescia

COMMITTENTE

NUOVI ASSETTI URBANI S.p.a.

Via Solferino, 55 - 25121 Brescia - tel. 030 3757406 0364 21110 - fax 030 2899490

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA ATP

**STUDIO ASSOCIATO
INGEGNERIA E AMBIENTE**

degli Ingg.ri G.Fedrigo C.Gorio
VIA SOLFERINO N°55 - 25121 - BRESCIA
www.ingambiente.it - e-mail: ingambiente@bolbusiness.it
Tel. 030-3757406 Fax 030-2899490

Fig. Lamberto Cremonesi, Via Cellina n°70, 25124 Brescia, Tel. 030.221168

VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AREA SANNAZZARO-COMPARTO A

Commessa 0526	Disegno RELAZIONE DI INQUADRAMENTO COMPARTI A E B	SCALA -
		FORMATO UNIA4

Filename : 0526RU3000-r01

A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO/RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DI CREMONESI WORKSHOP S.R.L.

URBANISTICA 0526RU3000-r01

REVISIONE	DATA	UTILIZZO	DISEGNATO	CONTROLLATO	APPROVATO	EMESSO
00	24/09/14	PRIMA EMISSIONE	P. MARTINELLI	M. MAINARDI	L. CREMONESI	
01	12/12/14	RECEPIMENTO OSSERVAZION COMUNE	C. VIGANI	M. MAINARDI	L. CREMONESI	



Relazione di Inquadramento

Il programma integrato di intervento "Sannazzaro", approvato in data 12.07.2010, si riferisce a due ambiti territoriali distinti, di seguito definiti come comparto A e comparto B.

IL PII è stato modificato con variante il 25.03.2013; la variante al Programma Integrato di Intervento ha riguardato il comparto A, mentre non ha apportato modifiche al Comparto B (che risultava concluso).

La presente variante al Programma Integrato di Intervento riguarda il comparto A di seguito chiamato semplicemente comparto.

– **Comparto:** Programma integrato d'intervento "EX MAGAZZINI GENERALI"

Localizzazione: Via Dalmazia, Via Don Bosco, Via Salgari.

Committente: Nuovi Assetti Urbani s.p.a (NAU)

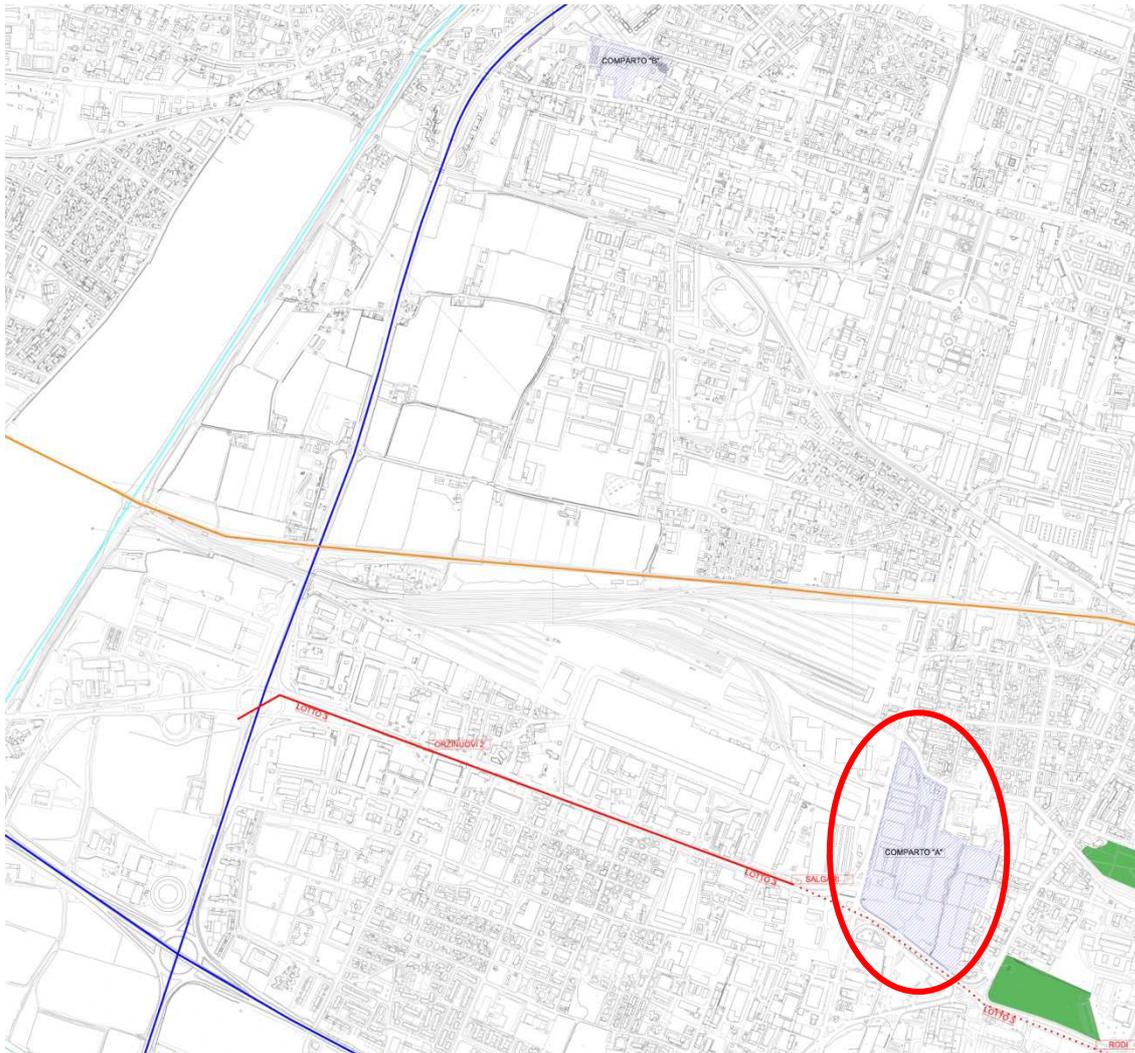
Progettisti: Studio Cremonesi

La SLP complessiva prevista dal PII approvato ed in variante, per i due comparti è la seguente:

	SLP PII approvato <i>mq</i>	SLP Variante <i>mq</i>
Comparto A	116.110	68.610
Comparto B	10.768*	10.768*
totale	126.878	79.378

*questo dato comprende l'edificabilità aggiuntiva, pari a 4.000 mq di slp, derivante dalle obbligazioni unilateralmente assunte dalla società Nuovi Assetti Urbani nei confronti del Comune di Brescia nell'atto integrativo di atto d'obbligo che fu stipulato in data 08.05.2009.

Di seguito si riporta un estratto cartografico della città, con l'individuazione del comparto:



L'esigenza di una modifica del PII approvato nasce soprattutto dalla necessità di una diversa organizzazione delle superfici commerciali e direzionali-terziarie.

L'iniziale previsione di realizzare nel comparto la Sede Unica del Comune di Brescia è venuta meno a seguito di diverse indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

Una verifica portata avanti da NAU e da società specializzate ha messo in evidenza, da parte degli operatori commerciali, uno scarso interesse nei confronti degli spazi commerciali proposti nell'ultima variante, anche alla luce del fatto che l'assenza del grande polo direzionale rappresentato dalla Sede Unica del Comune rendeva inutile il complesso e articolato collegamento previsto nella soluzione precedente (piazza coperta con collegamenti tra gli uffici comunali e il tessuto commerciale posto a nord del comparto). Inoltre è stata confermata la richiesta di un'importante catena nazionale della grande distribuzione alimentare di trasferire le proprie attività, oggi esercitate nelle immediate vicinanze, nell'ambito di codesto piano di intervento Sannazzaro.

I suddetti fattori hanno generato, come conseguenza di un confronto con il mercato, una nuova ipotesi di sviluppo delle superfici commerciali rappresentata nella proposta di variante al PII, concentrando le stesse

superfici commerciali nella zona Sud del comparto nella forma di un centro commerciale di cosiddetta “nuova generazione”.

L’interrelazione tra gli spazi pubblici (parco), il nuovo centro commerciale e gli spazi direzionali compone un centro civico a disposizione non solo del comparto Sannazzaro, ma anche di altri quartieri come punto di riferimento per una nuova centralità periferica in grado di divenire un vero polo di aggregazione civico.

Inquadramento Territoriale e Urbanistico

Il lotto interessato dal comparto A del presente Programma Integrato di Intervento, ricopre una superficie territoriale di 108.562 mq; esso è delimitato ad Ovest da Via Dalmazia, a Nord da Via Don Bosco e dall’omonimo complesso parrocchiale, a Sud da Via Salgari e a Est da un quartiere residenziale.

L’area è individuata al NCTR con i seguenti estremi:

- Foglio 164 mappale n° 78 (Proprietà Comunale)
- Foglio 164 mappali n° 73, 176, 227, 228 (Proprietà N.A.U. interne al PN14)
- Foglio 165 mappali n° 129/132/133/142/224/235/275. (Proprietà N.A.U. interne al PN14)
- Foglio 164 mappali n° 73, sub 21 – 37 (Proprietà N.A.U. esterne al PN14)

La classificazione urbanistica dell’area è la seguente:

– **PGT, approvato il 19 marzo 2012**

Documento di Piano:

AMBITO L: Dalmazia-Orzinuovi

Progetto di trasformazione: ex Magazzini Generali

Unità di intervento: L.4.

Descrizione: “Gli obiettivi del progetto sono quelli dell’ambito di appartenenza. Il progetto di trasformazione conferma le previsioni di cui al Programma Integrato di Intervento approvato e di cui alla convenzione stipulata nel 2010. Ferme restando le quantità di slp assegnata, è possibile modificare il piani-volumetrico, ammettendo anche la grande distribuzione, previa approvazione di specifica variante al P.I.I.”.

L’area in oggetto non presenta particolari vincoli, ma è interessata dal Vaso Fiume Grande e dal Vaso Garzetta delle Fornaci.



Planimetria Comparto

Il comparto ha la seguente dotazione di SLP:

CONVENZIONE PII DEL 24/03/2014			VARIANTE AL PII DEL 24/09/2014		
EDIFICI A DESTINAZIONE PRIVATA			EDIFICI A DESTINAZIONE PRIVATA		
Residenza libera	40.970	mq	Residenza libera	30.000	mq
Residenza convenz.	-	mq	Residenza convenz.	20.000	mq
Terziario direzionale	34.503	mq	Terziario direzionale	4.500	mq
Terziario commerciale	14.920	mq	Terziario commerciale	14.920	mq
TOTALE SLP NAU	90.393	mq	TOTALE SLP NAU	69.420	mq
EDIFICI A DEST. PUBBLICA			EDIFICI A DEST. PUBBLICA		
Nuova sede Comunale	25.717	mq	-	-	mq
TOTALE SLP	116.110	mq	TOTALE SLP	69.420	mq

Rispetto dei Parametri art.87, comma 2, L.R.12/05

Il programma integrato di intervento è caratterizzato dalla presenza di tutti e tre gli elementi richiesti dalla legge:

a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica; Sono previste destinazioni residenziali, commerciali e terziarie. La dismissione degli ex Magazzini generali e la realizzazione di un nuovo complesso di edifici e di spazi pubblici contribuisce alla riqualificazione ambientale di tutta la zona.

b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; viene realizzato un grande parco pubblico, con piste ciclo pedonali, oltre alla riqualificazione di via Dalmazia; lungo il confine sud l'area è previsto il prolungamento della linea del Metrobus.

c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

La proposta fa seguito all'atto di indirizzo del 08/05/2009, in cui il Consiglio Comunale ha deliberato gli indirizzi per lo sviluppo urbanistico delle aree dismesse lungo via Dalmazia. Di seguito si riporta una cronologia sintetica degli atti precedenti.

Cronologia Sintetica degli Atti Precedenti

- 09/04/2008: Approvazione del piano attuativo AT92 "area di via Metastasio- via Milano"
- 08/05/2009:
 - o Approvazione del piano attuativo PN14 "area ex Magazzini generali"
 - o Atto di indirizzo in cui il Consiglio Comunale ha deliberato gli indirizzi per lo sviluppo urbanistico delle aree dismesse lungo via Dalmazia
 - o Atto d'obbligo ai fini della presentazione dell proposta di PII in variante al PRG
- 22/03/2010: Approvazione del Consiglio Comunale sulla variante al Documento di inquadramento dei PII, ove è stato inserito il PII in oggetto.
- 30/03/2010 adozione PII
- 12/07/2010 approvazione PII
- 10/12/2010 – stipula della convenzione urbanistica

Cronologia dell'iter di variante in corso

- 30/06./2011 - con nota PG 52285, la società NAU Nuovi assetti urbani, proprietaria dell'area in oggetto, ha chiesto l'attivazione di un accordo di programma finalizzato alla modifica del PII approvato con del di C.C. 128 del 12.07.2011; la richiesta riguarda la possibilità di convertire due medie strutture di vendita in una grande struttura di vendita, a parità di slp;
- 03/08/2011 - il Sindaco di Brescia con note PG 61444 e PG 61445, indirizzate rispettivamente a Regione e Provincia, ha promosso l'accordo di programma ai sensi dell'art 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 92 della L.R. 12/2005 e s.m. finalizzato a produrre effetti di variante urbanistica tramite P.I.I. di rilevanza regionale;
- 23/11/2011 la Regione ha aderito all'accordo di programma;
- 21/12/11 Conferenza dei Rappresentanti delle Amministrazioni interessate alla promozione del PII;
- 17/01/2012 Prima Segreteria Tecnica;
- 03/02/2012 Incontro integrativo della Prima Segreteria Tecnica.
- 06/03/2012 Conferenza di valutazione VAS
- 11/04/2012 Seconda Segreteria Tecnica;
- 07/05/2012 Terza Segreteria Tecnica.
- 14/05/2012 Quarta Segreteria Tecnica;
- 25/03/2013 IL PII è stato modificato con variante.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI VARIANTE

L'impianto planivolumetrico del comparto, così come approvato nel PII ad oggi in vigore, viene modificato alla luce dell'inserimento della grande struttura di vendita.

IL PARCO E IL CENTRO SPORTIVO

Accanto al parco disposto in posizione centrale all'area degli ex Magazzini Generali e collegato al quartiere esistente con accessi da nord (Via Don Bosco), da est (Via Corsica), da sud (Via Salgari) e da ovest (Via Dalmazia).

Si prevede la realizzazione di un centro sportivo attrezzato per il calcio, basket e pallavolo.

La apertura al pubblico e la conseguente consegna al quartiere è previsto in contemporanea alla apertura della Grande struttura di vendita.

GLI EDIFICI

Complessivamente, la variante modifica la collocazione planimetrica degli edifici, pur mantenendo una coerenza con gli indirizzi insediativi originari, ovvero, privilegiando le funzioni residenziali all'interno del parco e posizionando le destinazioni direzionali e commerciali lungo i fronti stradali. Il Masterplan si articola in più corpi di fabbrica differenti per impianto volumetrico ed altezza e prevede la realizzazione di dieci edifici a destinazione d'uso esclusivamente residenziale libera e convenzionata (edifici 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10), tre edifici a torre a destinazione terziario direzionale uniti al piano terra da una piastra (ed. 11, 12, 13, 14), un insediamento commerciale con all'interno una grande distribuzione, sei medie distribuzione e dei negozi di vicinato (ed. 15)

Gli edifici residenziali sono organizzati in due gruppi omogenei, con giaciture "a ventaglio", atte ad aprire corridoi verdi e con ottici che mettono in relazione il parco con i quartieri esistenti, sia dal punto di vista visivo che della fruibilità. I corpi di fabbrica, composti da semplici tipologie in linea, rettilinea o segmentata e dotati di ampie terrazze, sono diversamente articolati in altezza:

per tutti gli edifici è previsto un interrato con parcheggi, cantine e locali tecnici; in esso è reperita la totalità dei parcheggi pertinenziali.

Il polo direzionale è collocato all'estremità nord del comparto con affaccio su Via Dalmazia e via Don Bosco. Gli edifici a torre collegati da una piastra comune sono alti cinque piani.

Infine nella porzione Sud Ovest del comparto è posizionato il centro commerciale.

I CORSI D'ACQUA

- Sono già state effettuate le operazioni relative agli spostamenti e alla copertura e alla razionalizzazione dei tracciati del Vaso Fiume Grande e del Vaso Garzetta delle Fornaci.

LA VIABILITA' ED I PARCHEGGI

Le analisi effettuate dalla società incaricata in materia dimostrano come l'introduzione delle modifiche all'attuale assetto viabilistico possano mitigare le possibili criticità dovute all'attivazione delle funzioni previste all'interno della trasformazione urbanistica in oggetto, garantendo un adeguato livello di accessibilità e sostenibilità.

Come affermato dagli specialisti, sulla base delle analisi, delle verifiche e delle considerazioni esposte nella relazione in tema di viabilità, l'intervento è compatibile con l'assetto viabilistico attuale e di progetto.

L'organizzazione del complesso architettonico prevede di ridurre il flusso veicolare all'interno del quartiere, se non per motivi di sicurezza e di manutenzione.

Secondo questa filosofia, i parcheggi per le auto, sia dei residenti che degli operatori e dei visitatori, sono stati progettati quasi completamente interrati.

Alcune aree di parcheggi a raso sono presenti lungo le strade poste sul perimetro dell'intervento in modo da non limitare in ogni caso la vista del parco lungo i confini dell'area.

I parcheggi a raso soddisfano quindi una richiesta di sosta veloce e sono posizionati in zone strategiche per questa finalità.

Per quanto attiene ai parcheggi interrati, ogni sedime è dotato di un proprio parcheggio indipendente, con uscita ed entrata organizzate tramite rampe rettilinee e/o circolari.

In particolare per quanto attiene agli edifici residenziali, ogni unità è dotata del proprio parcheggio interrato, il cui confine coincide con il disegno dell'area del sedime privato.

Tutte le rampe previste nel progetto sono a doppia corsia.