



PROVINCIA di BRESCIA

COMUNE di BRESCIA

PROGETTO PER LA VALORIZZAZIONE DI DUE CAVE A BRESCIA

fase **PIANO ATTUATIVO**

oggetto **RELAZIONE GENERALE**

12-01-15

committente Gruppo Faustini S.p.A.
Via Bose, 1
25129 Brescia

progettista ABnormA Architetture
arch. Giuseppe Marrelli, arch. Paolo Livi
Via Pusterla 21/a - 25128 Brescia
t: +39 030 397682
info@abnorma.it - www.abnorma.it

n. protocollo

-

archiviazione file

abn074_pa_2014-12-11

versione

07

redazione

p.l.

revisione

p.l.

Introduzione

Con Area delle Cave si intende una zona del territorio bresciano in buona parte preclusa e sconosciuta alla maggioranza dei suoi cittadini; coloro che ne conoscono la specificità ed il suo intrinseco valore sono prevalentemente gli abitanti del tessuto residenziale limitrofo che per anni hanno assistito allo scorrere dei mezzi di lavorazione e di servizio alle attività di estrazione della ghiaia e della sabbia.

L'Area è nota ovviamente anche a coloro che per occupazione, interesse, passione ed impegno civile tengono monitorato il paesaggio e le sue specifiche declinazioni.

In queste pagine si illustra un piano di recupero di una porzione importante dell'area e nel quale si tiene conto delle forze in gioco, degli interessi legittimi che su di essa gravitano, delle esigenze in termini di qualità della vita dei residenti e del suo intorno, nonché delle istanze della cittadinanza nel suo complesso. L'attività estrattiva di materiale ghiaioso ha origini antiche nel territorio bresciano. Si consolida fino ad assumere le attuali proporzioni a partire dal dopoguerra con il boom edilizio e con la realizzazione delle grandi infrastrutture viarie per le quali la ghiaia costituisce la materia prima necessaria.

Cavare sabbia e ghiaia è stato, ed è tuttora, una delle attività necessarie allo sviluppo dell'economia, del funzionamento della società, in definitiva della costruzione della realtà in cui viviamo. Incontrovertibile è dunque il suo ruolo strategico così come è incontrovertibile la ferita ambientale inflitta al territorio ed il conseguente abbassamento della qualità della vita dei cittadini che tale ferita la percepiscono come un'incombente insanabile.



Localizzazione

L'area delle Cave si trova a sud-est del centro abitato di Brescia, in un territorio idealmente delimitato dal quartiere di San polo vecchio, dalla nuova linea del metrobus, dalla Serenissima, fino al confine con il Comune di Borgosatollo; attraversata dalle grandi infrastrutture della tangenziale sud e dell'autostrada Milano Venezia che la divide virtualmente in due porzioni distinte: la parte a nord, compresa tra gli insediamenti dei borghi di San Polo e Buffalora e quella a sud circondata dal paesaggio agrario di pianura del quale idealmente le cave fanno parte.

In questo brano del territorio trovano luogo alcune tra le cave storiche della Provincia di Brescia, di cui alcune ancora in attività.

Tra queste due laghi di cava sono di proprietà del Gruppo Faustini e sono l'oggetto dell'intervento di trasformazione Urbanistica illustrato in queste pagine.



Il Piano Cave

Il Piano Cave è uno strumento di pianificazione dell'attività di sfruttamento dei giacimenti di sabbia e ghiaia redatto dalla Provincia di Brescia ed in vigore dal Gennaio del 2005. In seguito alla sua pubblicazione sul BURL del 25 Gennaio del 2005. Nel Piano si individuano gli ambiti territoriali di estrazione (ATEg) localizzati sul territorio. Per ognuno di essi si stabilisce la quantità di materiale virtualmente disponibile, quella cavabile nel tempo in cui il Piano è in Vigore, le prescrizioni generali e quelle specifiche di ripristino delle Aree ad attività estrattiva ultimata.

La durata del Piano è di 10 anni. Ogni ambito deve essere sottoposto a specifica convenzione con i Comuni di appartenenza per specificare nel dettaglio gli oneri ed i diritti di escavazione da conferire alla Pubblica Amministrazione, le aree di dettaglio di escavazione, il progetto di riqualificazione ed i tempi di ripristino delle Aree. In caso di inadempienza dei Comuni nel redigere le singole convenzioni l'attività estrattiva può avere inizio attenendosi alle condizioni generali stabilite dal Piano Provinciale. Le Aree interessate dal Piano attuativo in oggetto riguardano quelle di proprietà del Gruppo Faustini: l'ATEg23 di Via Cerca a lato della Via Serenissima e l'ATEg20 di via dei Santi a sud della tangenziale per le quali si prevedono i seguenti quantitativi di materiale da estrarre:

ATEG 23

Giacimento disponibile 3.000.000 mc
Autorizzati 1.100.000mc

ATEG 20

Giacimento disponibile 5.000.000mc
Autorizzati cava Faustini: 340.000mc

Nel 2006 è stata stipulata una prima convenzione con il Comune di Brescia superata poi da un'altra redatta nel 2008.



TAB2: FASI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE		
Standard di qualità		
FASE 1		
ATE20 cessione alle aree alla firma della convenzione con utilizzo per attività estrattiva e realizzazione del parco fino DICEMBRE 2016		
ATE23 cessione alle aree alla firma della convenzione con utilizzo per attività estrattiva e realizzazione del parco entro DICEMBRE 2016.		
Le opere riferite alle ATE 20 e 23 sono garantite da nuova fidejussione che sostituisce quelle in essere che gravano sulle due Ate di 900mila€ e 500mila€		
Opere a Scomputo		
FASE 2		
realizzazione entro dicembre 2015 con Fidejussione all'agibilità dell'RSA: Via Cerca nord, Via Bazoli, Via Canneto		
Fase 3A		
realizzazione senza fidejussione entro 6 mesi dal P.d.C: Via Bose		
Fase 3B:		
realizzazione con obbligo di cessione dell'immobile intero in caso di non attivazione del		

Quest'ultima è tecnicamente decaduta in quanto all'art.10 prevedeva l'approvazione di un Piano condiviso tra Pubblico e Privati nel quale, in seguito alla redazione di un progetto specifico, si localizzava nelle aree, una volta conclusa l'attività estrattiva, un complesso sportivo a scala territoriale completo di palasport, Piscina olimpionica ed attività sportive Pollaterali, compensate da una quantità di volumi edificati a destinazione residenziale e commerciale realizzati dai privati.

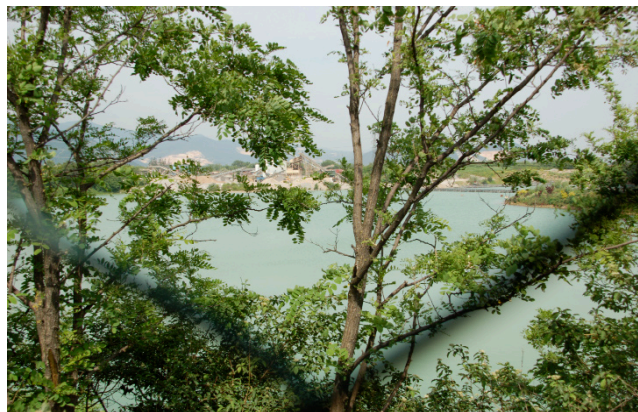
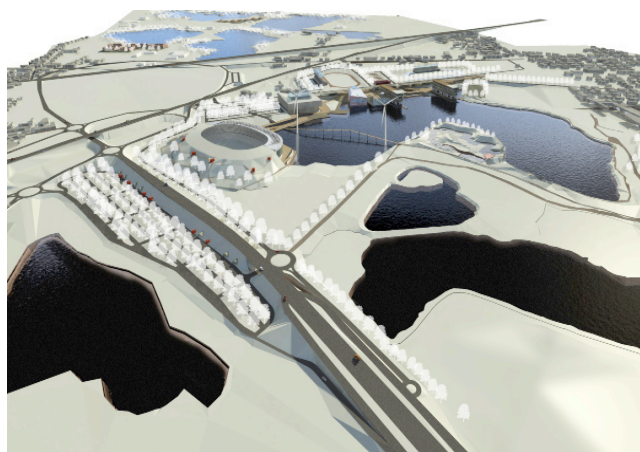
Con il decadere della Giunta "Paroli" sono venute meno le condizioni politiche, oltre a quelle sociali ed economiche, che giustificavano l'iniziativa facendo di fatto decadere le condizioni per dare seguito alla Convenzione stipulata.

Nel frattempo, l'attuale congiuntura economica ha cambiato le condizioni di mercato in seguito alle quali sono calati drasticamente i volumi di materiale cavato, lasciandone "a terra" un quantitativo tale da indurre l'Associazione dei Cavatori a concedere una **proroga** di almeno **4 anni** per terminare le attività di estrazione.

Con la nuova Amministrazione si è deciso pertanto di ridefinire i contenuti generali della Convenzione rivedendo significativamente il ruolo delle aree del Gruppo Faustini contemperandoli tra interessi Pubblici e Privati.

Le esigenze dell'Amministrazione sono conseguenti all'accoglimento delle istanze degli abitanti delle zone limitrofe all'attività estrattiva che lamentano da anni il disagio provocato dal continuo passaggio dei mezzi pesanti e dalla presenza di polveri di lavorazione, nonché del percepibile depauperamento del Valore Paesaggistico ed ambientale del territorio. Dall'altra parte sono riconoscibili le legittime istanze del Gruppo Faustini che ha la necessità di tenere in vita l'attività industriale che, non dimentichiamo, dà lavoro a decine di addetti oltre a produrre la materia prima necessaria all'industria delle costruzioni.

La mediazione tra queste esigenze contrastanti dovrà essere risolta dalla redazione di un Piano Urbanistico che definisca le condizioni per vedere restituite nel più breve tempo possibile le Aree ai cittadini e allo stesso modo compensare in modo equo il privato che oltre ad anticipare la conclusione dell'escavazione, cederà buona parte delle aree.



.Le linee guida del progetto

L'Amministrazione Pubblica da anni cerca di definire l'assetto finale dell'intera area estrattiva definendo di volta in volta obiettivi specifici di recupero rappresentati nei diversi progetti d'ambito inseriti nei Piani Urbanistici Generali.

Sebbene con declinazioni diverse si può evincere un denominatore comune a tutti i progetti fino a qui presentati: la necessità di dare alle aree una destinazione il più possibile caratterizzata dal funzioni pubbliche legate allo svago ed all'ambiente.

Si sono visti progetti che contemplavano la presenza di complessi sportivi più o meno intensivi, parchi tematici, attività ricreative in genere. La differenza tra le diverse proposte riguardasoprattutto la quantità di volumetria edificata prevista che dava all'ambito di progetto una connotazione di volta in volta più urbanizzata o più rurale.

Questo progetto, tra tutti quelli fino a qui ufficialmente presentati, accoglie le ultime istanze dell'Amministrazione che, facendosi interprete delle esigenze dei cittadini, esclude uno sfruttamento intensivo del suolo con edificazioni varie a vantaggio di una maggiore dotazione di spazi a verde da destinare a parco.



.Il Progetto

L'area deputata ad accogliere il parco è l'intera zona di escavazione dell'ATEg23 di via Cerca per la quale, oltre a venire ceduta al Comune di Brescia, se ne prevede una sistemazione con percorsi interni, pedonali e ciclabili, aree di sosta che possono ospitare luoghi di svago, e dotazioni minime di tipo ricettivo-ricreativo.

L'edificabilità necessaria al raggiungimento dell'equilibrio economico tra pubblico e privato è invece localizzata in parte nell'ATEg20, nella quale si definisce un progetto che vede l'inserimento di funzioni Sanitaria e Assistenziale composte da una struttura **RSA di 9.000 mq** ed un piccolo **complesso residenziale annesso all'RSA di 3.000mq** o, in alternativa, qualora le esigenze funzionali della RSA lo richiedano, quest'ultima volumetria può essere utilizzata per portare la slp complessiva destinata a Residenza Socio Assistenziale a **12.000mq**.

I capannoni esistenti dell'impresa edile del Gruppo Faustini, ormai dismessi, vengono recuperati come maneggio per dare vita ad un piccolo centro di equitazione; i percorsi a cavallo, una volta concluse tutte le attività estrattive, saranno un efficace modo di accesso all'intera rete di percorsi nuovi ed esistenti che mettono in comunicazione l'intero comprensorio delle cave.



Il Parco nell'ATEg 23

Il **Parco Pubblico** (ceduto cioè al Comune di Brescia) è composto da tutta l'area perimetrale il laghetto di cave per una superficie di circa **155.000mq.**

Il progetto lo definisce come un parco a prevalenza naturale, con vegetazione boschiva e spazi a prato incolto, dotato però di attrezzature minime a basso impatto paesaggistico come percorsi pedonali sterrati, piazzole di sosta e spazi ludico sportivi informali.

Il Parco, che copre un'area compresa l'acqua di oltre **30 ettari**, viene organizzato secondo spazi percepibili dal fruitore grazie alla gerarchia degli accessi; pur essendo uno spazio aperto, per dare ordine e riconoscibilità alla sua funzione pubblica votata al tempo libero ed allo svago all'aria aperta, è necessario individuare un ingresso principale raggiungibile a piedi o in bici dalla via Cerca ed in auto dalla Via Serenissima. L'ingresso è in posizione baricentrica tra la cava dell'ATEg23 ed il laghetto Fips destinato alla pesca sportiva.

Per ingresso intendiamo un area posta in prossimità degli edifici esistenti situati sulla Via Cerca nella quale saranno collocate:

- funzioni ricettive private di uso pubblico: bar, ristorante,
- luoghi per la collettività pubblici: centro informazioni, sala polivalente ad uso pubblico,

Da quest'area partiranno percorsi ciclo-pedonali sterrati che perimetrano lo specchio d'acqua che intercettano radure naturali esistenti e di nuovo impianto, aree ulteriori di sosta per picnic.

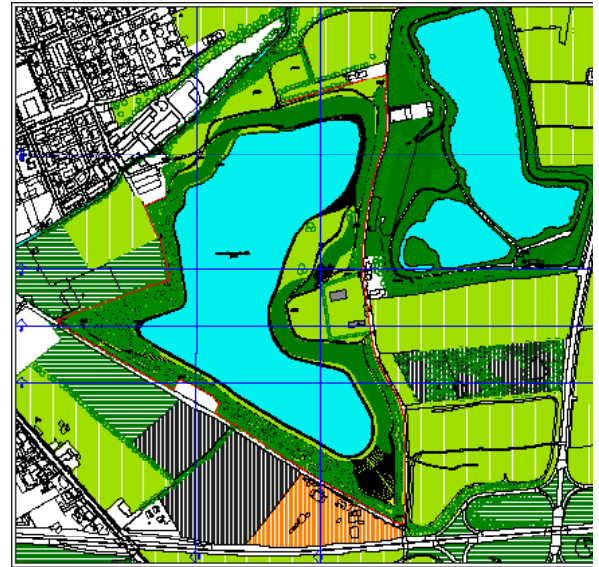
Ulteriori accessi posizionati sulla Via Brocchi, via del Canneto, ad est di san Polo vecchio e da Via Cerca, oltre a dare la possibilità agli abitanti delle aree abitate limitrofe di usufruire direttamente del parco, metteranno in continuità i percorsi esistenti andando a comporre una rete ciclopedonale che attraversa tutta l'area delle Cave.

La vicinanza al capolinea della metropolitana consentirà l'afflusso al parco da parte degli utenti provenienti dal resto del territorio per mezzo di un percorso ciclo-pedonale che collega la stazione con via Cerca.

Alcune alberature esemplari poste strategicamente lungo i percorsi pedonali interni rappresentaranno punti di orientamento e di caratterizzazione del parco.

L'edificabilità nell'ATEg20

La Cava a sud della goitese, come si è detto, sarà il



luogo nel quale inserire i nuovi edifici.

L'ambito prescelto è quello più a ridosso della Via Bose dove attualmente sono collocati i silos e gli impianti per il trattamento del materiale estratto e per la produzione degli asfalti. Gli impianti di betonaggio sono complessi di notevole impatto assimilabili ad aree di produzione tipiche dell'industria pesante che conferiscono all'area l'aspetto più greve ed impattante.

In luogo di questi impianti al termine di un declivio artificiale risultante dal residuo dell'attività estrattiva viene collocato l'insediamento edificato.

Il nuovo profilo genera uno skyline decisamente mitigato sostituendo edifici di massimo tre piani a silos, nastri trasportatori ed impianti che raggiungono anche 20 metri di altezza.

L'area di circa 60.000mq, che attualmente si presenta come una distesa di materiale estrattivo, verrà interamente inerbita e piantumata.



La RSA

La struttura Sanitaria Assistenziale è pensata per ospitare utenti e servizi in grado di percepire e beneficiare del contesto insediativo nel quale sono ospitati. Non sempre questo tipo di strutture sono localizzate in edifici in grado di fornire un rapporto armonioso con l'ambiente



circostante: spesso sono localizzate in zone periferiche, su porzioni di territorio talmente squalificate dalle quali lo sguardo degli ospiti è opportuno che venga sottratto. Il progetto di riqualificazione del lago e delle sue sponde, grazie alla forte connotazione ambientale che si vuole dare, consente di generare un luogo “pittoresco” dal quale attingere per generare un ambiente confortevole dalle caratteristiche intrinsecamente terapeutiche. La struttura di tre piani fuori terra è pensata per avere le camere di degenza il più possibile esposte verso sud-ovest, con vista sul laghetto. All’ingresso si accede mediante il passaggio pedonale che attraversa un prato erboso, varco aperto che fa da cono visivo tra la via Bose ed il laghetto.

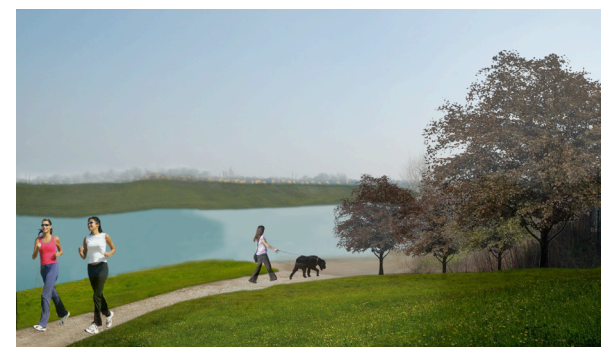
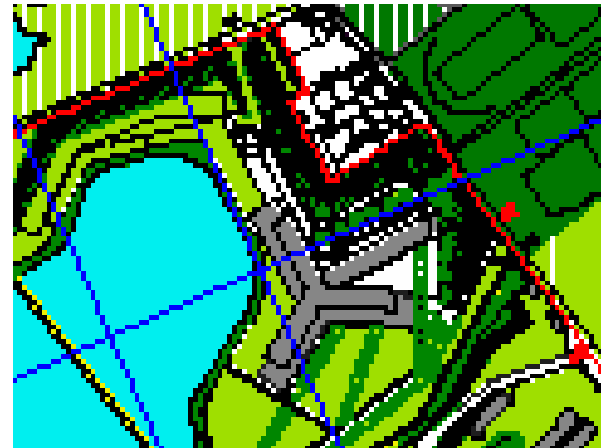
Le strutture terapeutiche ed i laboratori sono accessibili direttamente per essere fruiti dagli utenti esterni. La dimensione della RSA varia da 9.000 mq a 12.000mq in funzione delle esigenze funzionali che nasceranno durante la redazione del progetto esecutivo. Nel caso in cui si optasse per la dimensione più piccola, l’edificabilità residua potrà essere messa a disposizione per realizzare un piccolo residence di servizio alla struttura con funzioni plurime, dalla foresteria per medici e familiari dei degenti, all’utilizzo provvisorio da parte di degenti a bassa terapia che necessitano di servizi periodici di assistenza o da popolazione anziana che richieda il conforto di una struttura sanitaria immediatamente raggiungibile.

Questo è pensato come un blocco su due piani che si mimetizza con l’andamento morfologico dell’interno della cava sfruttandone il dislivello. Si generano così strutture terrazzate percepibili al di sotto della Via dei Morti con coperture a verde che ne mitigano fortemente la presenza.

Altra edificabilità:

L’occasione offerta dalla cessione delle attività estrattive consente il riordino delle funzioni da ricollocare negli edifici esistenti, un tempo funzionali all’attività di cava, e che ora possono essere sfruttati per potere ospitare attività coerenti con lo svago ed il tempo libero, come il maneggio o l’attività sportiva da collocare nei capannoni a sud della Ateg 20.

Gli uffici del Gruppo Faustini potranno essere trasformati in residenze o ospitare funzioni accessorie alla RSA con un bonus di SIp di 1.000 mq da collocare nell’ambito.



I capannoni dell' Ateg 23, i silos e le pensiline potranno essere riutilizzati con funzioni utili all'attività del parco: ristorante, bar, e spazi pubblici, info point, aule didattiche od espositive che andranno a costituire un complesso ricettivo con funzione di porta d'accesso all'intero parco.

Parcheggi e verde

La dotazione di parcheggi è limitata a quella strettamente funzionale alle pertinenze dell'attività Sanitaria e della residenza.

Gli stalli e le aree destinate alla sosta saranno opportunamente mitigati da alberature per garantire l'ombreggiamento.

Il verde, oltre a quello pertinenziale posto come spazio aperto sul quale sorgono gli edifici è completato da radure boschive e sponde trattate con vegetazione ripariale nel quale passa un percorso ciclopedonale con servitù pubblica con pavimentazione permeabile trattata con materiale naturale (brecciolino di cava, cocchiopesto, calcestre, etc)

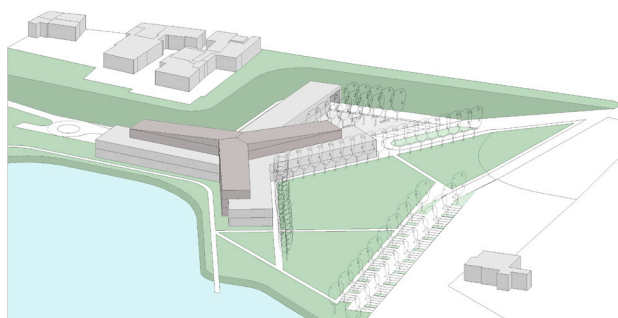
Contenuti della Convenzione

L'intera area dell' Ateg 23 e parte dell' Ateg20 i cui cui perimetri sono rappresentati nella Tavola REGIME DELLE AREE saranno cedute al Comune di Brescia complete di opere di sistemazione a verde.

Queste verranno definite in uno specifico progetto le cui linee guida sono quelle illustrate nella presente relazione.

L'importo complessivo delle opere ed il valore delle aree dovranno essere contenuti nei valori inseriti nella tabella 1 di seguito allegata.

Obblighi convenzionali che si riferiscono a quantità di slp autorizzata, relativa destinazione d'uso, tempi di realizzazione cessione delle aree, e importi delle opere ed oneri di rubanizzazione scomputabili sono individuati nelle seguenti tabelle.



TAB 1: COSTO OPERE E OBBLIGHI		<i>superficie</i>			
Superficie Piano Attuativo				679.553	
CESSIONI					
Superficie complessiva del Parco (esclusa acqua)				364.716	
dedurre aree già cedute in Ate23		38.948			
aree da cedere in ATE23		157.733	di cui minima:	€ 147.610,00	escluse scarpate
acqua da cedere ATE23		168.035			
aree da cedere in ATE20		60.925	di cui minima:	€ 53.468,00	escluse scarpate
acqua da cedere ATE20		160.822			
dedurre aree per standard dovuti		5.681			
Valore riconosciuto per Terra ceduta		218.658	€ 1,28	€ 279.882,24	
Valore riconosciuto per Acqua ceduta		328.857	€ 0,20	€ 65.771,40	
Totale Aree cedute		547.515			
slp edificio di servizio al parco (standard di qualità)		300	€ 300,00	€ 90.000,00	
totale cessioni					€ 435.653,64
OPERE					
1) standard qualità (Parco Ate 20 e 23)				€ 1.360.620,00	
2) opere scomputabili (strade di accesso ed illuminazione)					
2.1) Primarie				€ 200.580,85	
2.2) Secondarie				€ 348.607,50	
SUPERFICIE EDIFICIO DA CEDERE (TAV 4B) IN CASO DI NON OTTEMPERANZA OBBLIGHI UMI 3B					592,24

TAB2: FASI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE				importo delle opere	di cui a scomputo	
					primarie	secondarie
Standard di qualità						
FASE 1						
ATE20 cessione alle aree alla firma della convenzione con utilizzo per attività estrattiva e realizzazione del parco fino DICEMBRE 2016						
ATE23 cessione alle aree alla firma della convenzione con utilizzo per attività estrattiva e realizzazione del parco entro DICEMBRE 2016 .						
Le opere riferite alle ATE 20 e 23 sono garantite da nuova fidejussione che sostituisce quelle in essere che gravano sulle due Ate di 900mila€ e 500mila€				€ 1.360.620,00		
Opere a Scomputo						
FASE 2						
realizzazione entro dicembre 2016 con Fidejussione : Via Cerca nord, Via Bazoli, Via Canneto				€ 279.031,35	€ 121.717,51	€ 157.313,83
Fase 3A						
realizzazione senza fidejussione entro 6 mesi dal P.d.C.: Via Bose				€ 270.157,00	€ 78.863,33	€ 191.293,67
Fase 3B: realizzazione con obbligo di cessione dell'immobile intero in caso di non attivazione del P.d.C.: edificio a servizi del parco- Con Fidejussione						€ 140.000,00

TAB3: EDIFICABILITA' PRIVATA	
<i>destinazione</i>	<i>slp</i>
UMI 2: RSA	12.000
UMI 3a: residenza-zona uffici GF (esistente)	2.633
UMI 3a : residenza-zona uffici GF (nuova edificabilità)	1.000
UMI 3b: attrezzature sportive	1.731
UMI 3b: attività terziario	811
UMI 3b: attività servizi	300

mappali in cessione ed asserviti

ATE20		
ceduti		
Foglio	Mappale	
278	7	parte
278	9	
278	10	parte
278	35	parte
278	43	parte
278	60	parte
278	61	parte
278	72	parte
278	82	
278	84	parte
278	100	parte
278	102	
278	104	parte
278	106	parte
278	127	parte
278	146	parte
278	148	
278	150	
278	129	
278	33	
278	36	
278	150	
279	17	parte
Asserviti		
279	45	parte
279	31	parte
279	2	parte
279	3	parte
278	61	parte
278	35	parte
279	17	parte

ATE23		
ceduti		
Foglio	Mappale	
241	6	
241	7	
241	15	
241	16	
241	31	
241	34	
241	41	
241	42 (ex 17)	
241	43	parte
241	44 (ex 13)	
241	45	parte
241	47 (ex 46 ex 3)	
265	161	
265	163	