



COMUNE DI BRESCIA - Assessorato all' Urbanistica e Pianificazione per lo Sviluppo sostenibile - Area Pianificazione urbana, tutela Ambientale e Casa - Settore Urbanistica

QUADRO STRATEGICO

PRESENTAZIONE

SINDACO Dott. Emilio Del Bono

ASSESSORE Prof. Ing. Michela Tiboni

DIRIGENTE Arch. Gianpiero Ribolla

UFFICIO DI PIANO Arch. Agostini Marco
Arch. Rossi Simona
Arch. Treccani Laura

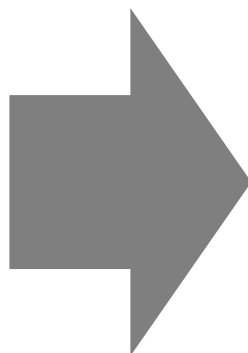
CONSULENTI Arch. Benevolo Alessandro
Arch. Bordoli Stefano
Arch. Buizza Claudio
Ing. Fumagalli Ilaria
Arch. Manzoni Mario
Arch. Martinelli Alessandro



- IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO
- LO SCENARIO DI RIFERIMENTO
- PRINCIPI
- QUADRO STRATEGICO «SISTEMA AMBIENTALE»
- QUADRO STRATEGICO «RIGENERAZIONE URBANA»

La debolezza del PGT vigente, forse, risiede nell'aver individuato nell'approccio quantitativo (orientato ad una visione di "Brescia città-metropoli") la principale risposta per affrontare lo stato di crisi, mettendo in secondo piano le altre questioni (ambientale e socio-economica).

Con la Variante si intende partire da un punto di vista diverso, ponendo le basi della pianificazione su alcuni concetti-capisaldi



-Minimizzazione del consumo di suolo;

-Rigenerazione urbana ;

-Recupero delle aree urbane dismesse;

-Perseguimento di un elevato grado di accessibilità alle risorse urbane, anche mediante lo sviluppo della mobilità sostenibile.

LO SCENARIO DI RIFERIMENTO

La crisi finanziaria, giunta all'apice nel 2008, ha determinato un mutamento di scenari.

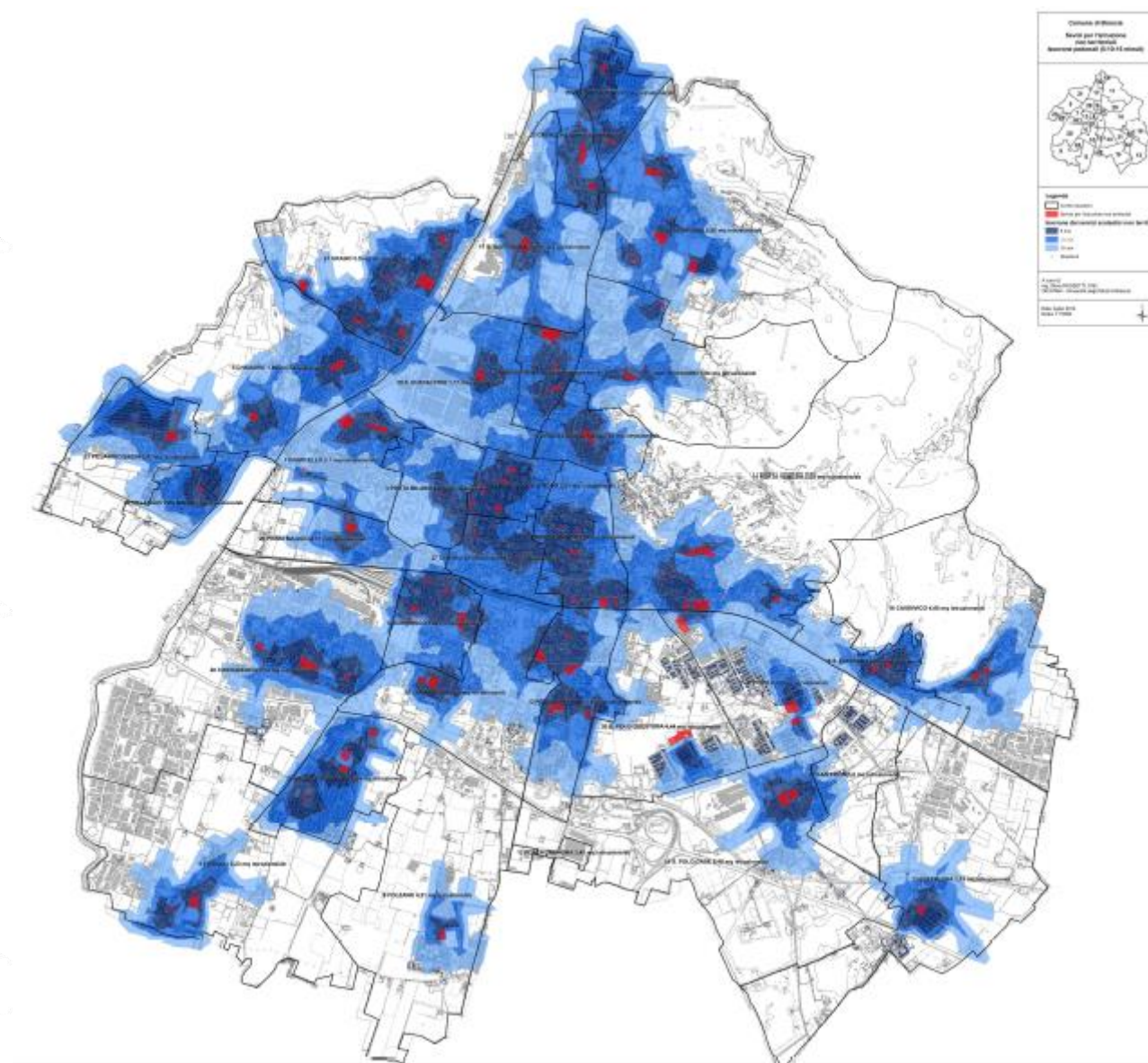
Il capitale finanziario ha sostenuto un'irragionevole crescita edilizia, determinando contraccolpi di lungo periodo, che si sono tradotti in un sostanziale blocco dell'attività edilizia, a partire dal 2010.

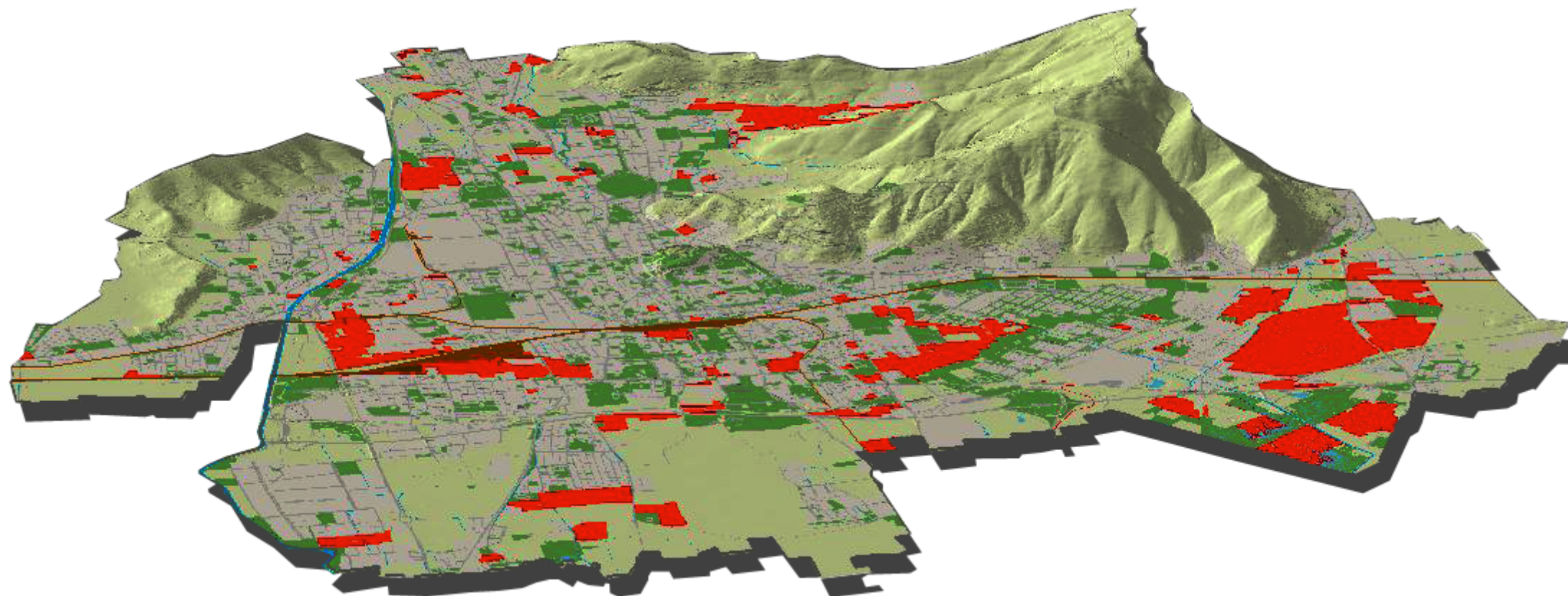
Lo scenario che si presenta oggi è del tutto diverso da quello che si presentava quando si avviò il precedente processo di formazione del PGT di Brescia.

La città di Brescia ha perso popolazione residente con continuità dal 1975 (215.678 ab.) al 2001 (187.188 ab.). Negli ultimi due anni i dati mostrano segni di ripresa della residenzialità: **nel 2013 il totale dei residenti si porta oltre i 193.000 abitanti.**

Analisi distributiva della popolazione

Analisi dell'accessibilità ai servizi





Le potenzialità edificatorie dello strumento edilizio vigente (aree libere, piani attuativi non conclusi, piani attuativi approvati, ma non avviati) è consistente ed in grado, nel suo complesso, di far fronte ai fabbisogni potenziali di lungo periodo.

Il PGT vigente contempla una capacità edificatoria consistente; esso prevede in termini di superficie lorda di pavimento realizzabile le seguenti quantità:

1.122.740 mq di slp, di cui,

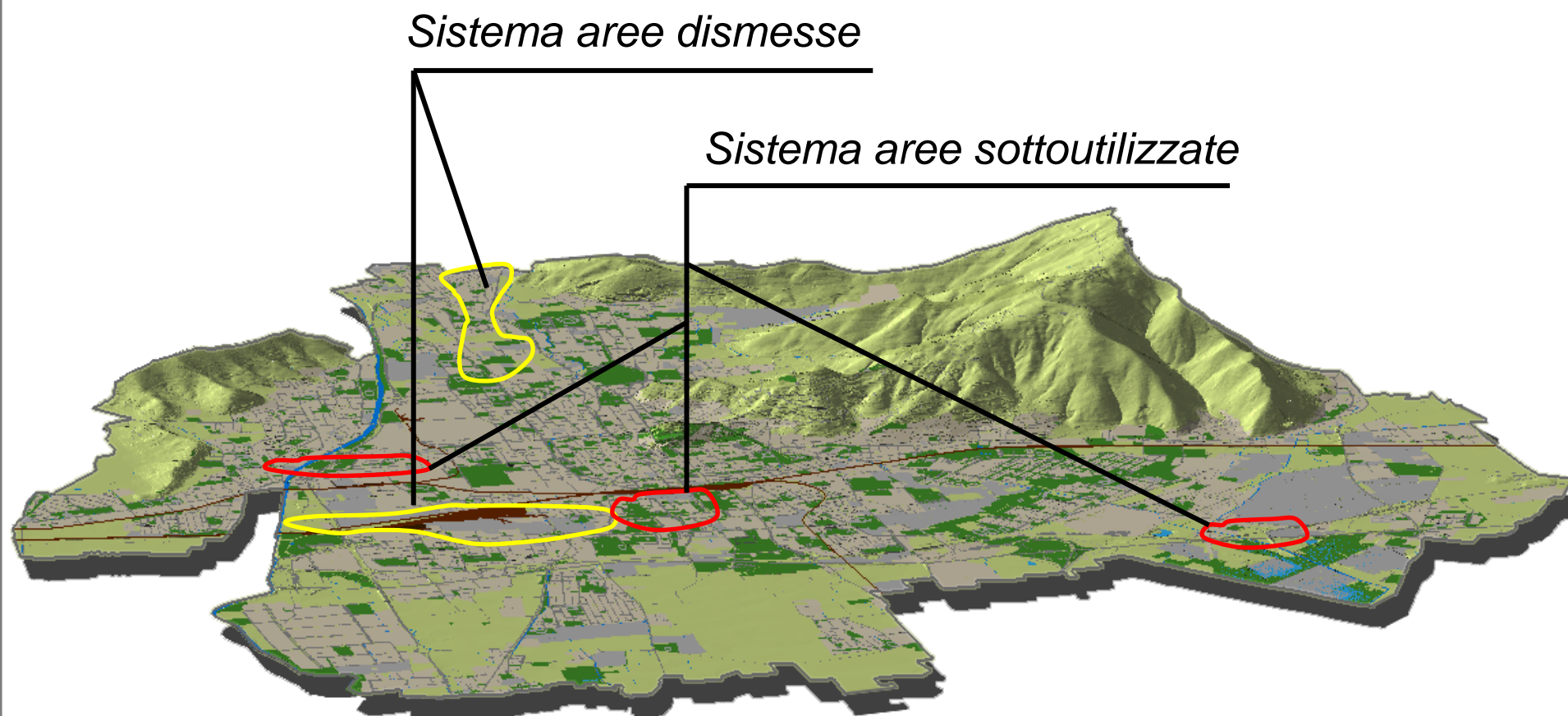
- 184.016 mq destinati ad attività produttive
- 608.072 mq destinati ad edilizia residenziale
- 289.152 mq destinati ad attività commerciali
- 41.500 mq destinati a servizi

Se si analizzano i dati relativi alle possibilità edificatorie consolidate, perché già oggetto di convenzionamento o perché poste all'interno di piani attuativi già approvati, una stima, riferita alla prima metà dell'anno 2013, fornisce i seguenti risultati:

slp totale:	mq	824.903,00
<i>di cui</i>		
-slp residenziale da realizzare:	mq	361.000,00

Se invece si considerano i dati relativi alla slp già realizzata, ma non ancora occupata si hanno i seguenti risultati (stima alla prima metà dell'anno 2013):

slp totale	mq	120.000,00
<i>di cui</i>		
-slp residenziale già realizzata e non occupata	mq	40.000,00



Parti di città sono diventate obsolete, prive di processi interni di rinnovamento e sostituzione, determinando la formazione di enclave sociali per le quali occorre individuare specifiche forme di intervento (si consideri, ad esempio, via Milano fronti stradali e interni).

Le aree dismesse, già oggetto di scelte di piano, oppure non ancora definite, costituiscono un patrimonio di opportunità assai consistente.

Lo stock di residenza e di uffici di recente produzione, non occupati, è rilevante, così come parte dello stock residenziale costruito nel dopoguerra (prima periferia urbana), non completamente dismesso, ma con ampie possibilità di riuso, in quanto non occupato.

PRINCIPI

L'ambiente al centro

Agire in due direzioni:

- individuare azioni di rafforzamento della rete ecologica,
- riconoscere centralità alla salvaguardia dei beni indispensabili: acqua, aria, terra. Le azioni del piano dovranno produrre miglioramenti qualitativi nei confronti delle principali matrici ambientali.

Riuso e rigenerazione urbana

Brescia dispone di enormi capacità edificatorie ed una parte consistente del patrimonio edilizio recente ed antico non occupato. Per il loro riutilizzo occorre predisporre politiche finalizzate al pieno utilizzo.

Il piano si concentrerà su questi aspetti per superare la fase di una città con eccesso di offerta e crisi di domanda.

Le piccole opere possibili e credibili

La politica di rinnovo e miglioramento della città farà leva su interventi diffusi di riqualificazione dello spazio pubblico. In coerenza con possibilità di bilancio e con la certezza della loro fattibilità.

Il lavoro al centro

Il piano si pone il difficile ed ambizioso obiettivo di favorire il rilancio del lavoro, dei nuovi lavori. Unica possibilità per immaginare Brescia che riprende a crescere di centralità e di popolazione residente.

Nelle aree produttive dismesse, ma non solo, saranno proposti contesti favorevoli alla nascita di nuove attività, ad alto contenuto di sapere, sostenibili nei modi di organizzarsi e di produrre, collegate ed al servizio della tradizione di Brescia città industriale.

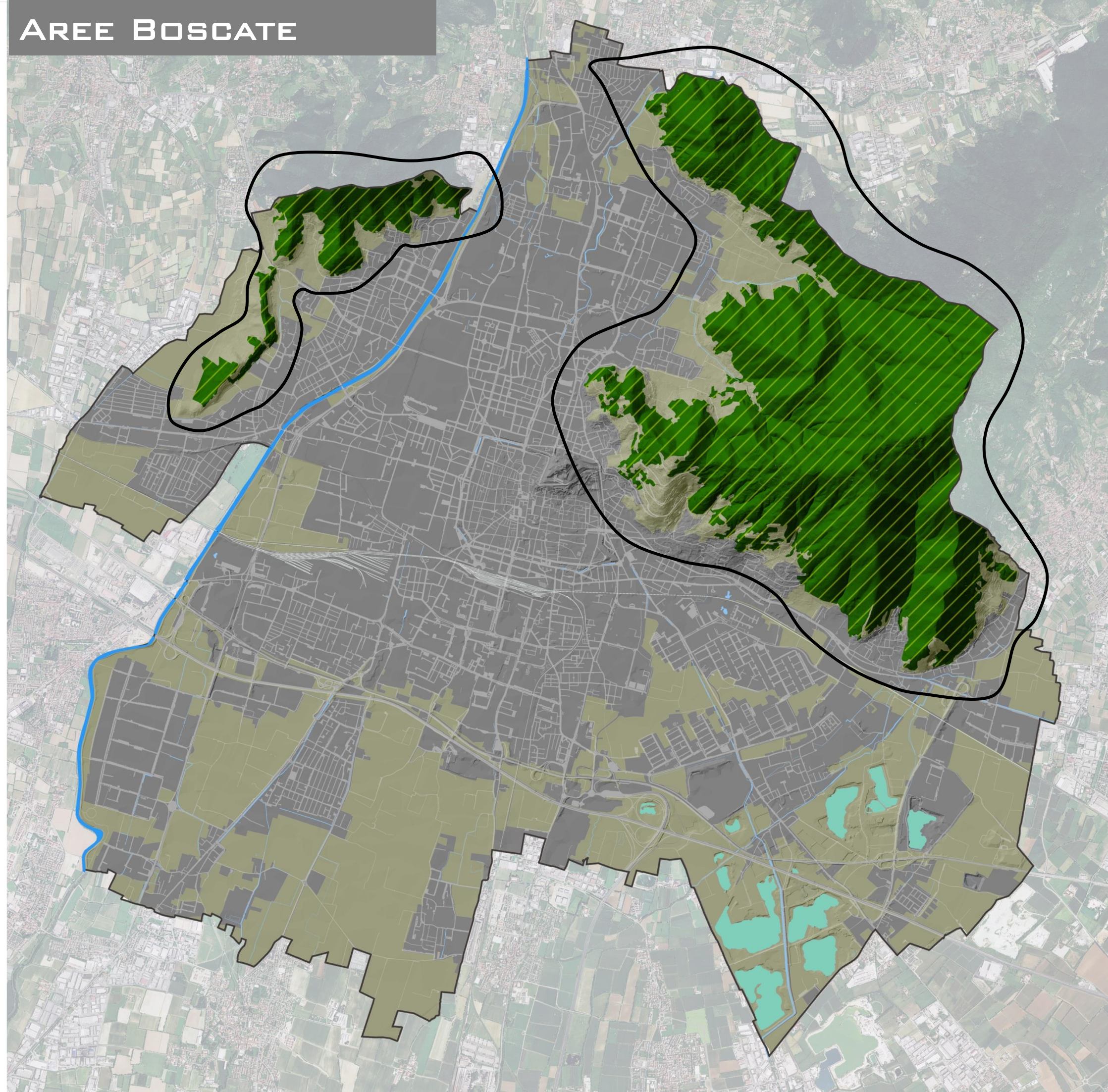
QUADRO STRATEGICO - SISTEMA AMBIENTALE

Il progetto di rete ecologica comunale è fondante il progetto di piano. Costituisce il complesso d' invarianti cui il progetto di suolo si deve adeguare. Le condizioni della città impongono una solida e fondata azione di tutela ed ogni volta che sia possibile, di ricostruzione della rete.

Consolidamento e/o recupero della struttura ecologica (appartenente al Parco delle Colline) di particolare rilevanza per la sopravvivenza di un sistema diffuso di aree boscate e di ambiti con elevata valenza ecosistemica.

Per il Parco delle Colline si prevede una declinazione delle aree secondo la loro naturale vocazione, identificando quelle ad assoluta naturalità da quelle più adatte ad una fruibilità culturale-ricreativa e didattica. Rimane centrale il tema dell'accessibilità, della percorribilità, delle connessioni agevoli e riconoscibili con le porzioni dei tessuti edificati posti alle pendici.

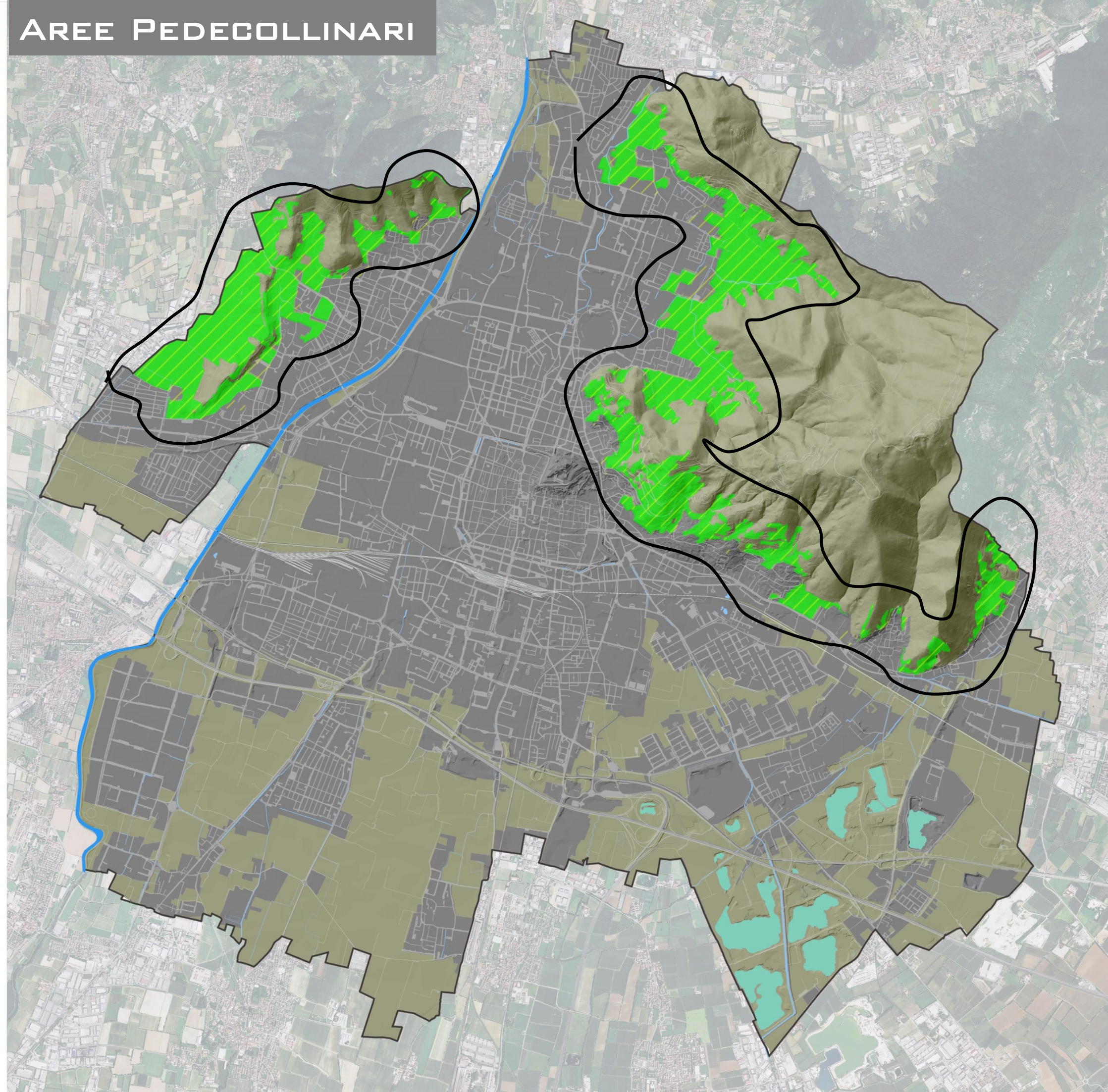
AREE BOScate



Mantenimento delle valenze naturalistiche ed ecologiche connotanti i settori territoriali (parte appartenenti al Parco delle Colline) contraddistinti da una forte eterogeneità strutturale, in quanto interposti tra gli ambiti boscati e le zone a maggiore artificializzazione, costituendo un elemento di protezione verso fattori di pressione antropica.

Per il Parco delle Colline si prevede una declinazione delle aree secondo la loro naturale vocazione, identificando quelle ad assoluta naturalità da quelle più adatte ad una fruibilità culturale-ricreativa e didattica. Rimane centrale il tema dell'accessibilità, della percorribilità, delle connessioni agevoli e riconoscibili con le porzioni dei tessuti edificati posti alle pendici.

AREE PEDECOLLINARI

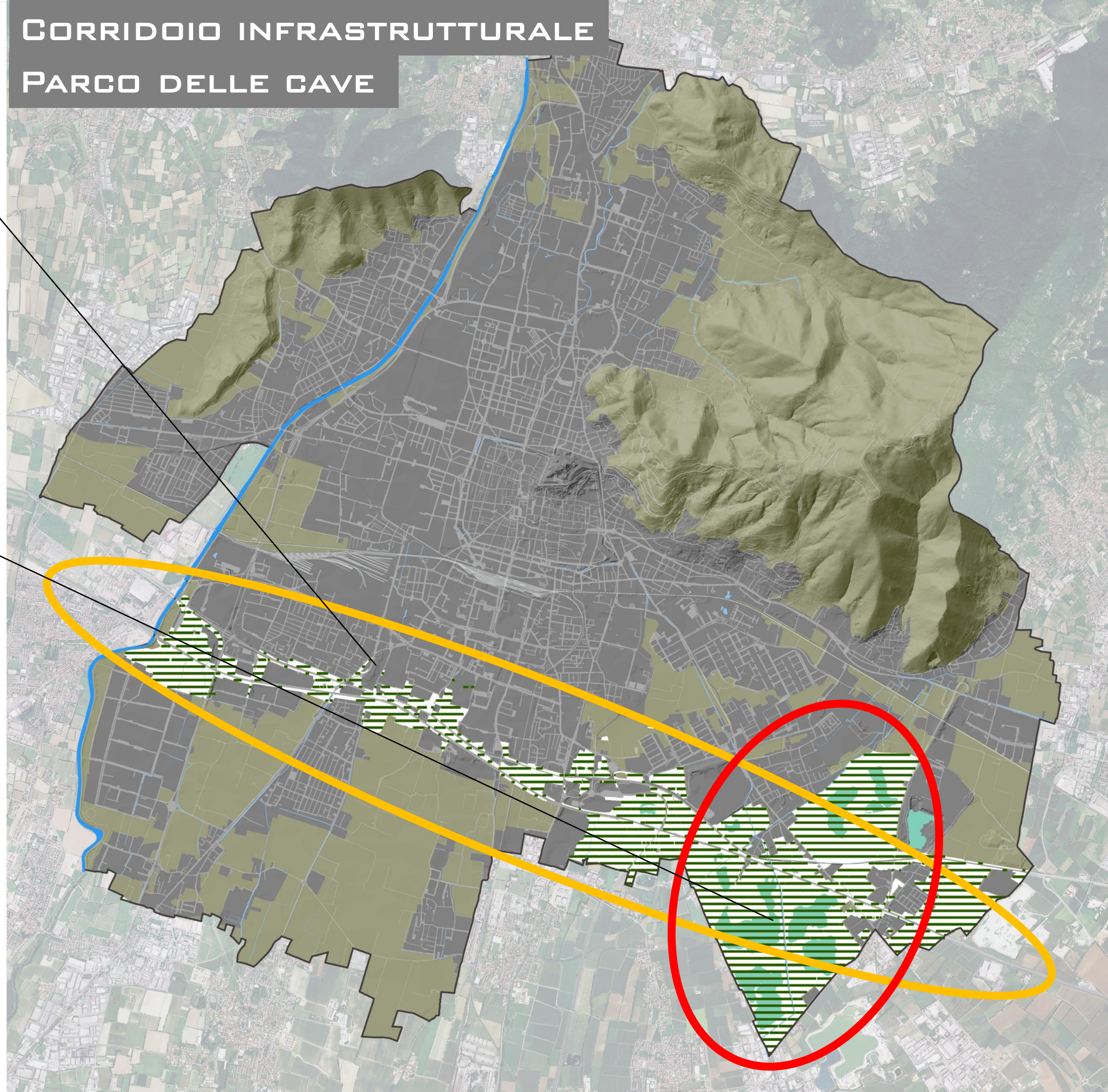


Ricostruzione del sistema ambientale lungo i corridoi infrastrutturali esistenti con finalità di continuità della rete ecologica.

Recupero ambientale del sistema appartenente agli ambiti delle cave.
Valorizzazione degli elementi ecosistemici presenti con controllo degli effetti ambientali delle trasformazioni.

CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE

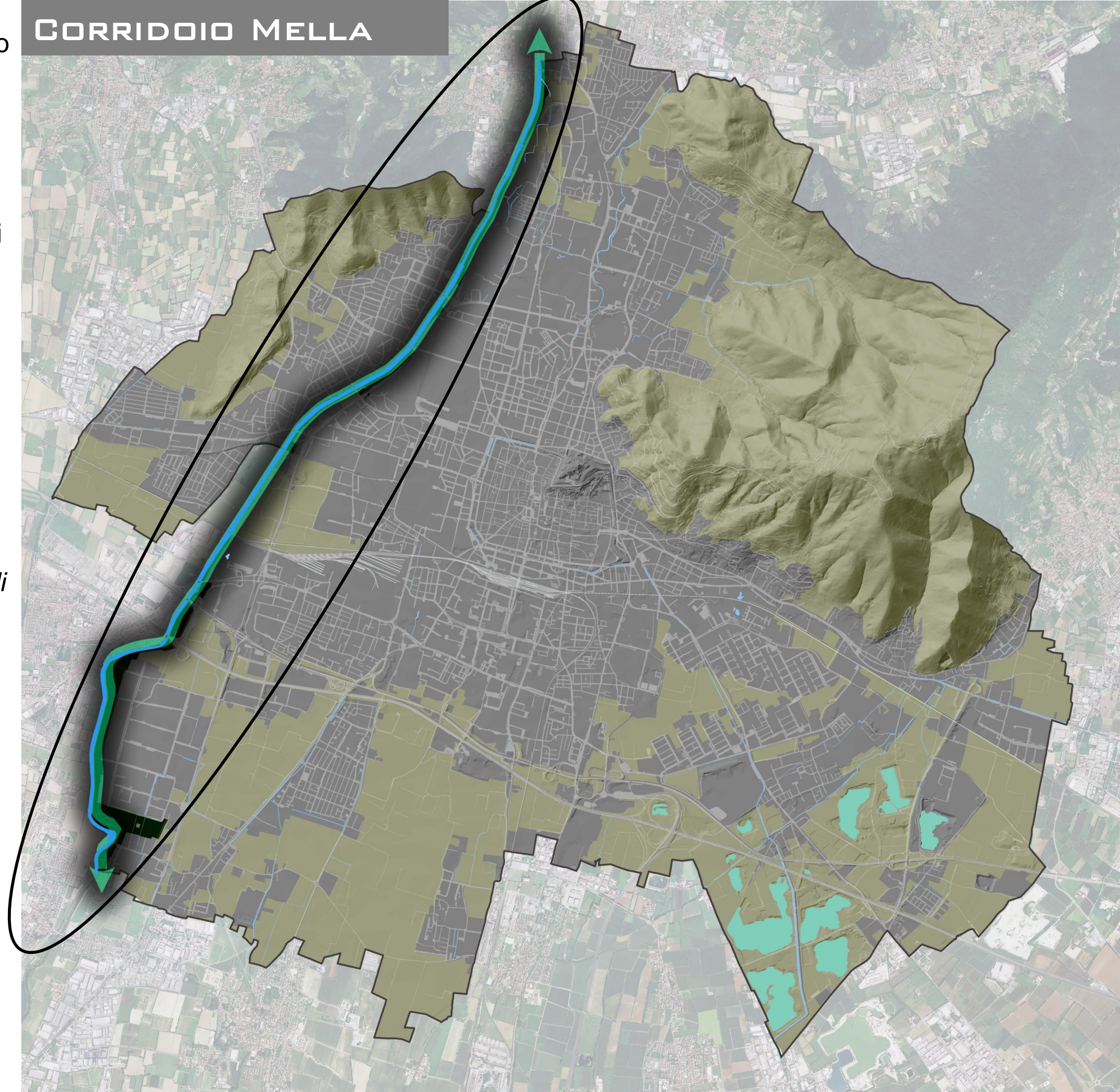
PARCO DELLE CAVE



Mantenimento, miglioramento e incremento degli elementi naturali del paesaggio per concorrere alla riduzione delle criticità ambientali e migliorare la funzionalità eco sistemica territoriale dei corsi d'acqua principali, minori e aree di pertinenza.

Il Parco del Mella costituisce il fondamentale corridoio ecologico in direzione nord sud. Le attività svolte in passato hanno consentito di prefigurare la struttura del Parco consentendone la percorribilità e la dotazione di essenziali spazi di sosta. Oltre alle attività di tutela dovranno essere promosse azioni volte ad allargare la sezione anche mediante nuove acquisizioni in compensazione, come già sperimentato.

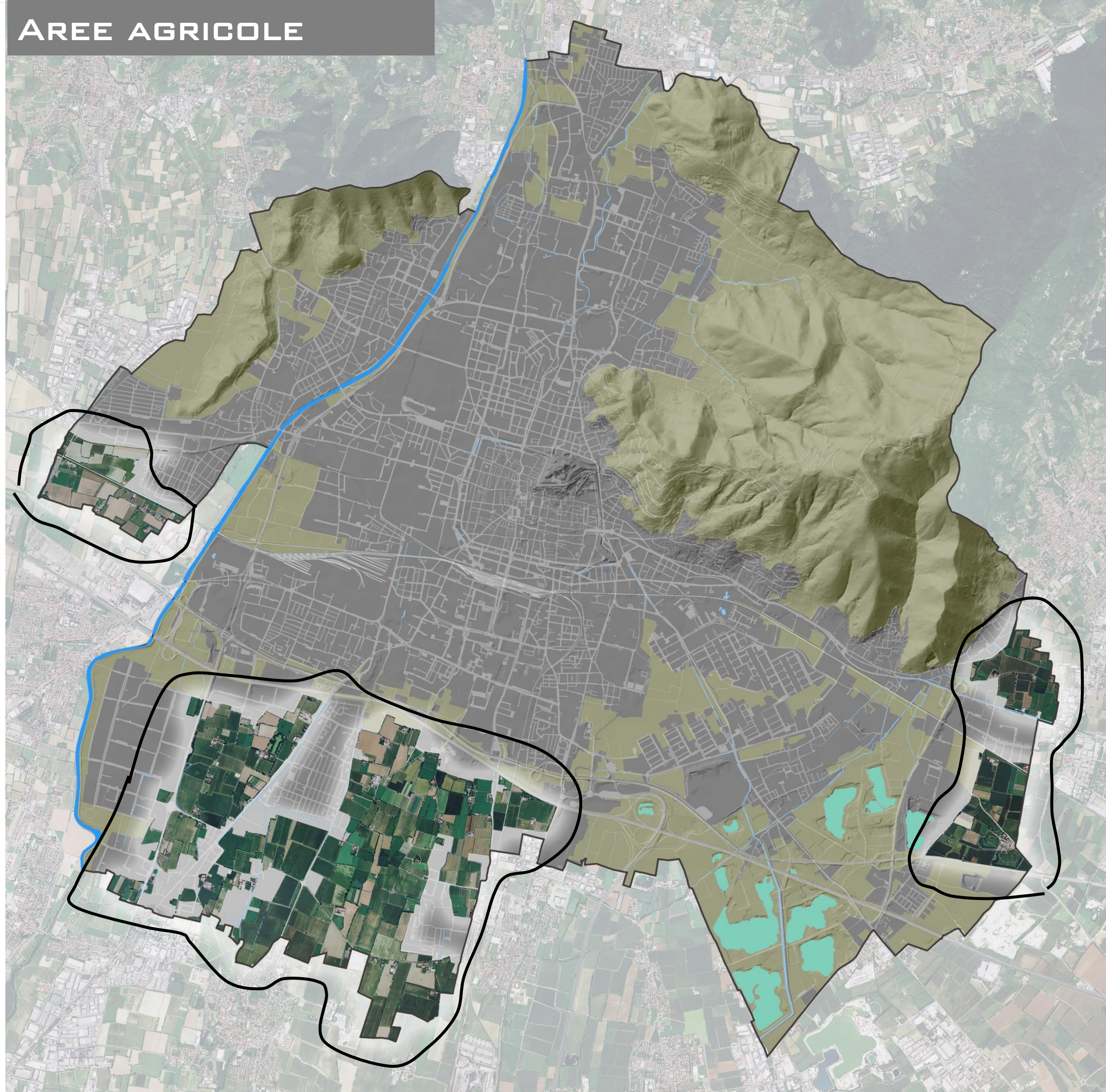
CORRIDOIO MELLA



Ambiti contraddistinti da continuità spaziale e da elementi ad elevata eterogeneità ambientale (agroecosistemi, ambiti naturali ...) nei quali pianificare strategie gestionali atte a preservare e migliorare la loro funzionalità, promuovendo azioni di marketing territoriale.

Limitare semplicemente il consumo di suolo non è sufficiente a rilanciare un'agricoltura periurbana stabile e sostenibile, se non si accompagnano azioni mirate alla rivalutazione dei suoli agricoli in virtù delle loro potenzialità produttive anziché di quelle edificatorie. Per tali ragioni il Comune di Brescia ha attivato un partenariato con l'Associazione Slow Food Brescia, finalizzato all'attuazione del progetto "Nutrire Brescia e l'hinterland" redatto dall'Associazione stessa e da altre realtà aderenti al DES Brescia.

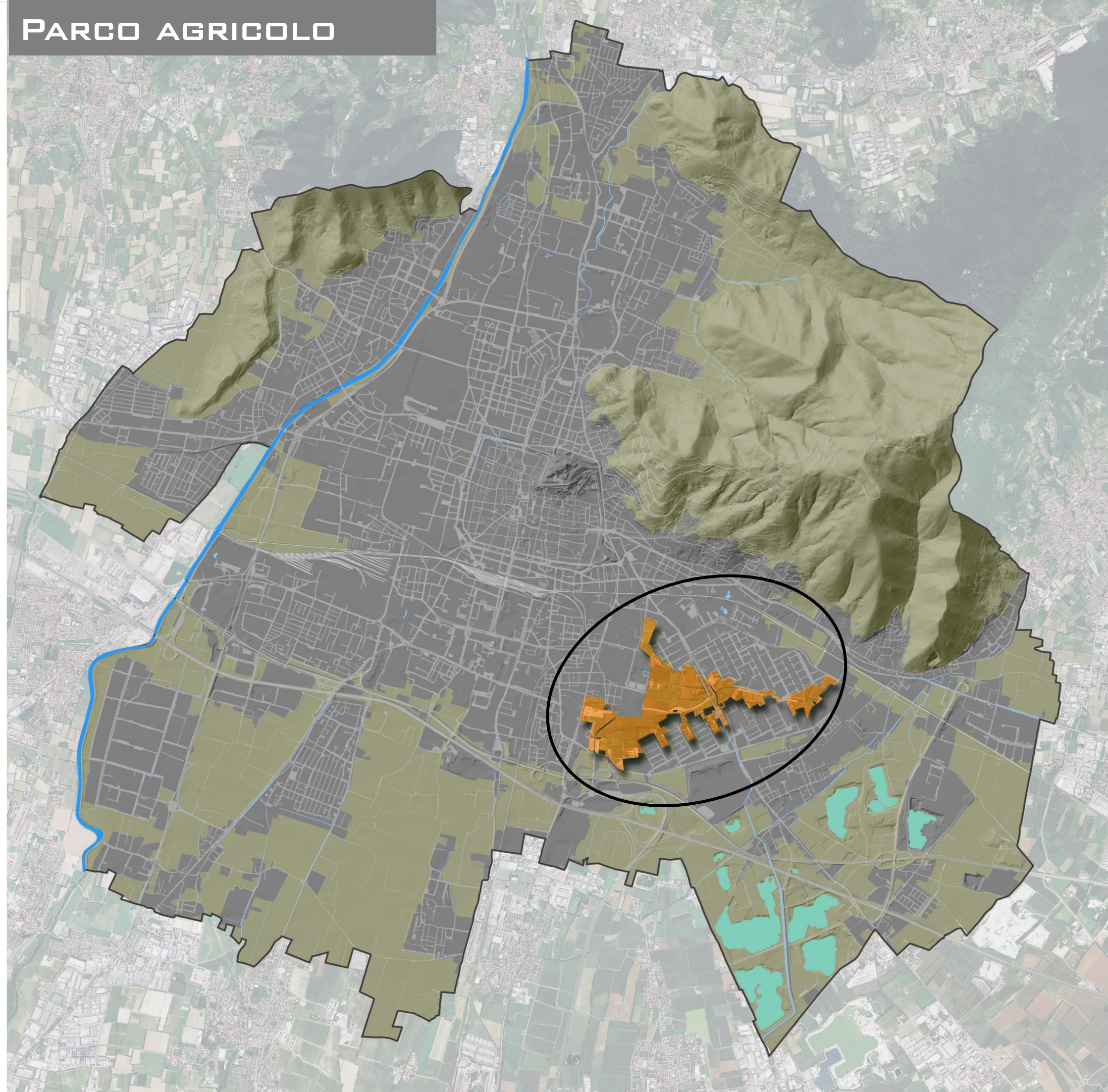
AREE AGRICOLE



Valorizzazione delle aree di frangia degli ambiti costituenti il Parco agricolo di S. Polo

Il Parco di San Polo continua a essere caratterizzato dalla necessità di acquisire le aree, sia per scongiurare la continua erosione derivante dalla pressione insediativa al contorno, sia perché la sua ormai storica previsione di parco urbano con valenza territoriale lo ha reso parte acquisita, ma non compiuta, dell'identità urbana.

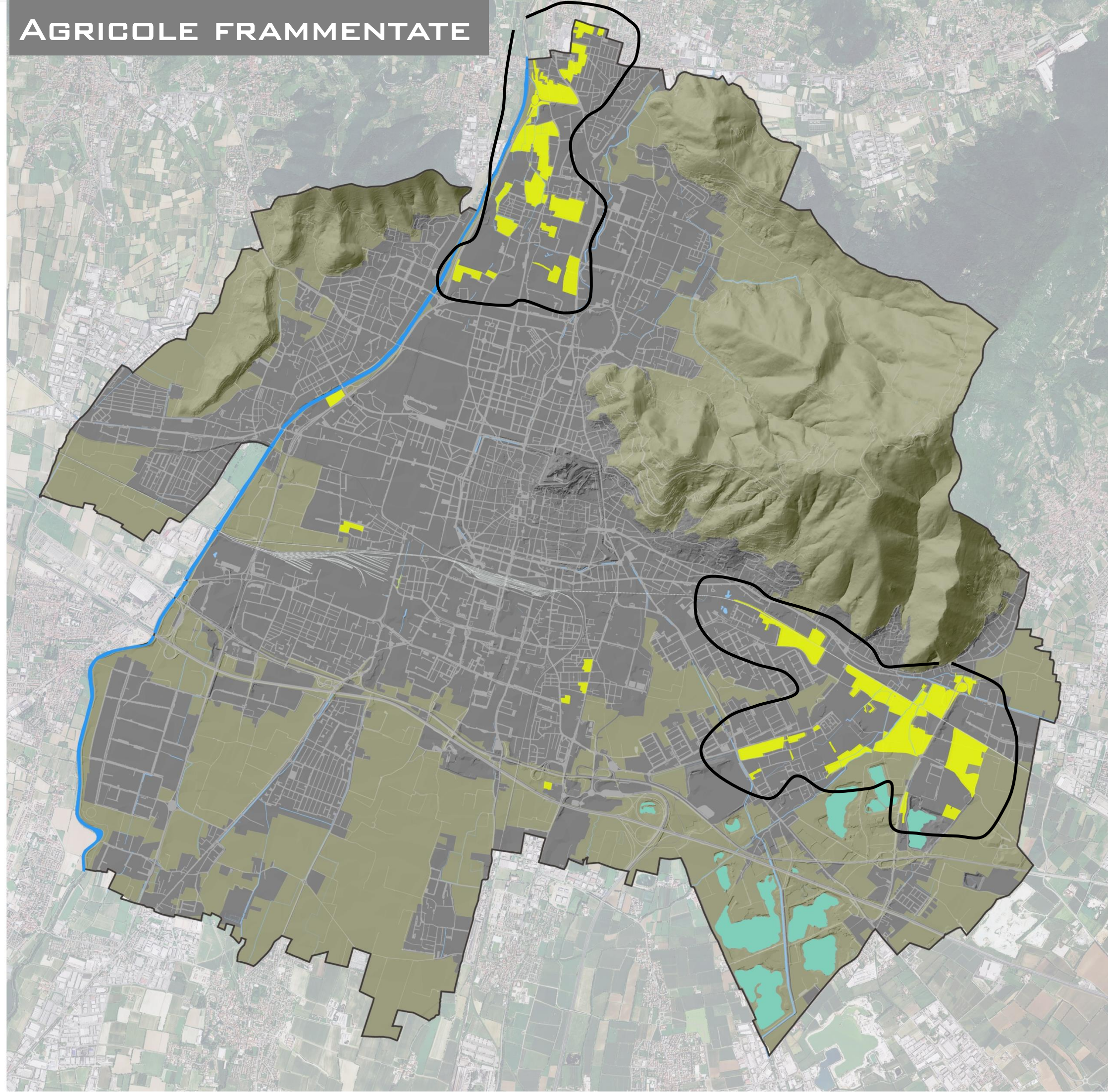
PARCO AGRICOLO



Le superfici agricole comprese in ambiti ad elevato livello di frammentazione ed artificializzazione costituiscono elementi di importanza a scala locale.

Le piccole aree libere possono assumere all'interno del contesto in cui si trovano, pari dignità dei grandi parchi territoriali, se rappresentano le ultime possibilità di sopravvivenza di ambienti di elementi di naturalità. Quindi non aree dell'edificazione incompiuta, ma elementi costitutivi del paesaggio urbano.

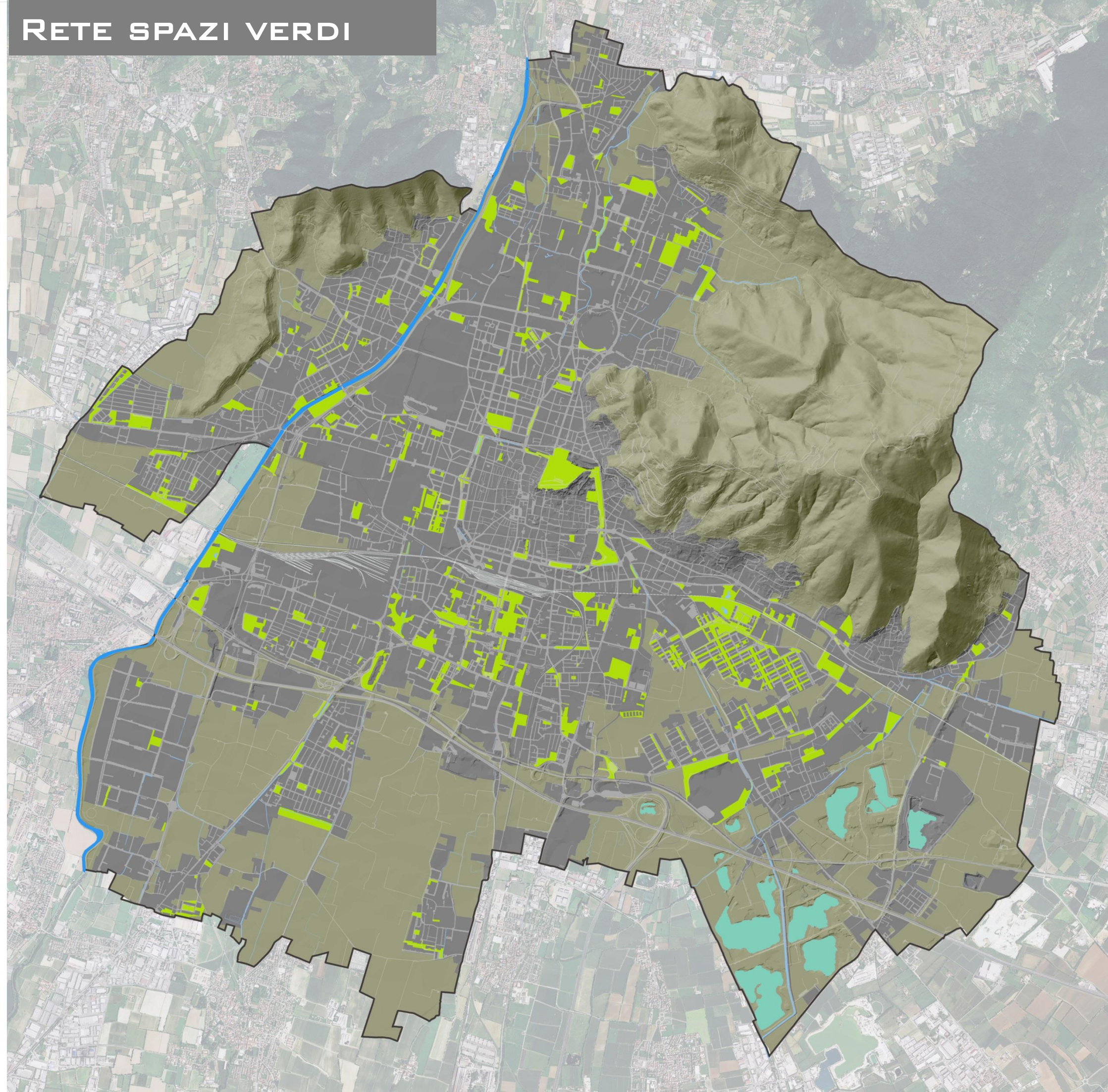
AGRICOLE FRAMMENTATE



Valorizzazione degli spazi aperti destinati a funzioni pubbliche quali elementi strategici della rete verde comunale.

Il verde di quartiere, ove realizzato, dovrà essere impostato su criteri di riduzione delle necessarie manutenzioni e ad alto valore di naturalità per favorire lo sviluppo della rete ecologica.

RETE SPAZI VERDI

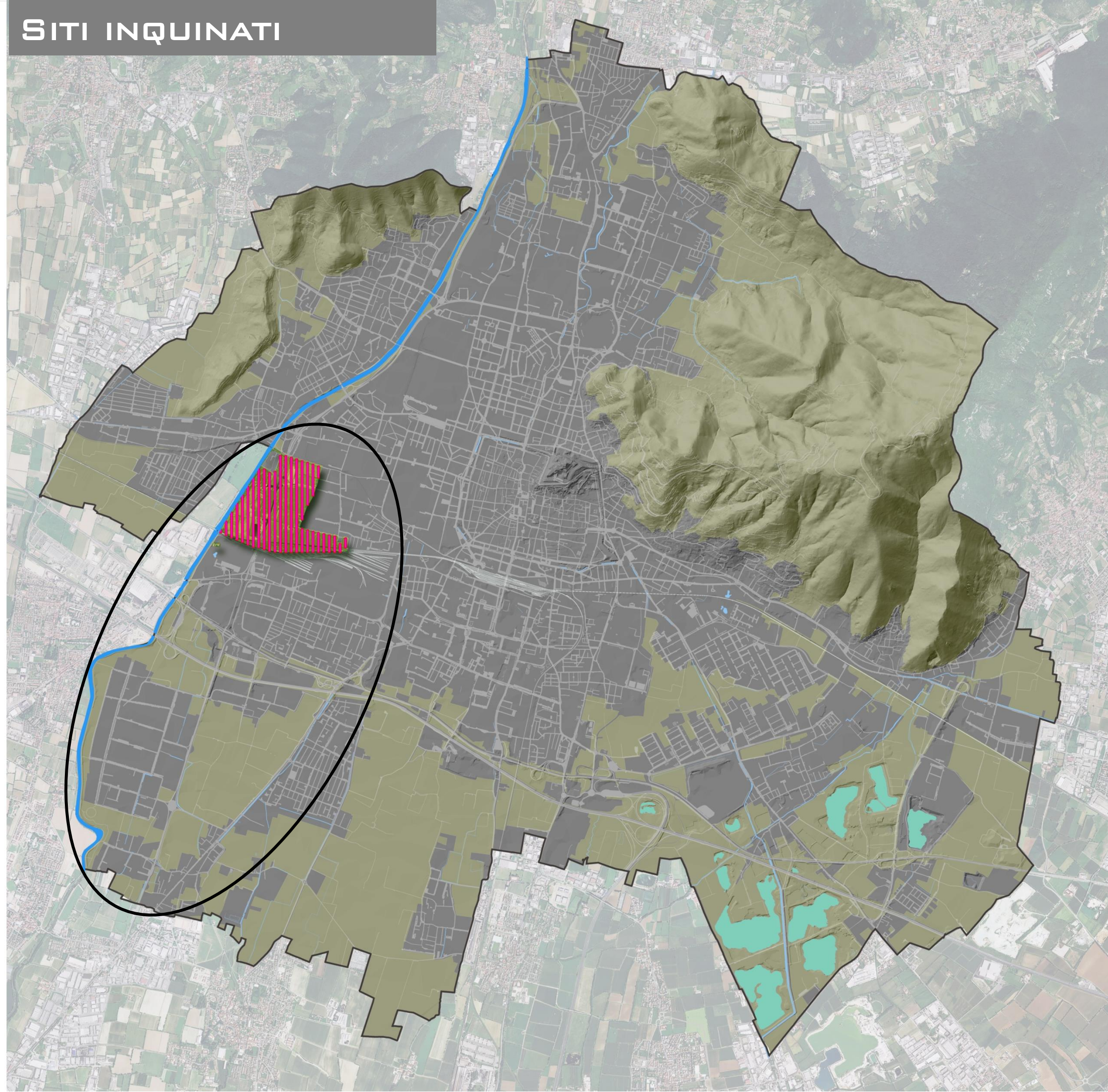


I siti inquinati da PCB ed il possibile interessamento delle falde acquifere richiedono politiche di intervento articolate ed il progetto di piano costituisce parte essenziale di queste.

L'aumentato livello di conoscenza e sensibilità della popolazione e il mutamento di atteggiamenti sociali impongono la necessità di determinare con grande attenzione il modello di assetto urbano, capace di ridurre ogni rischio di aggravamento delle condizioni ambientali.

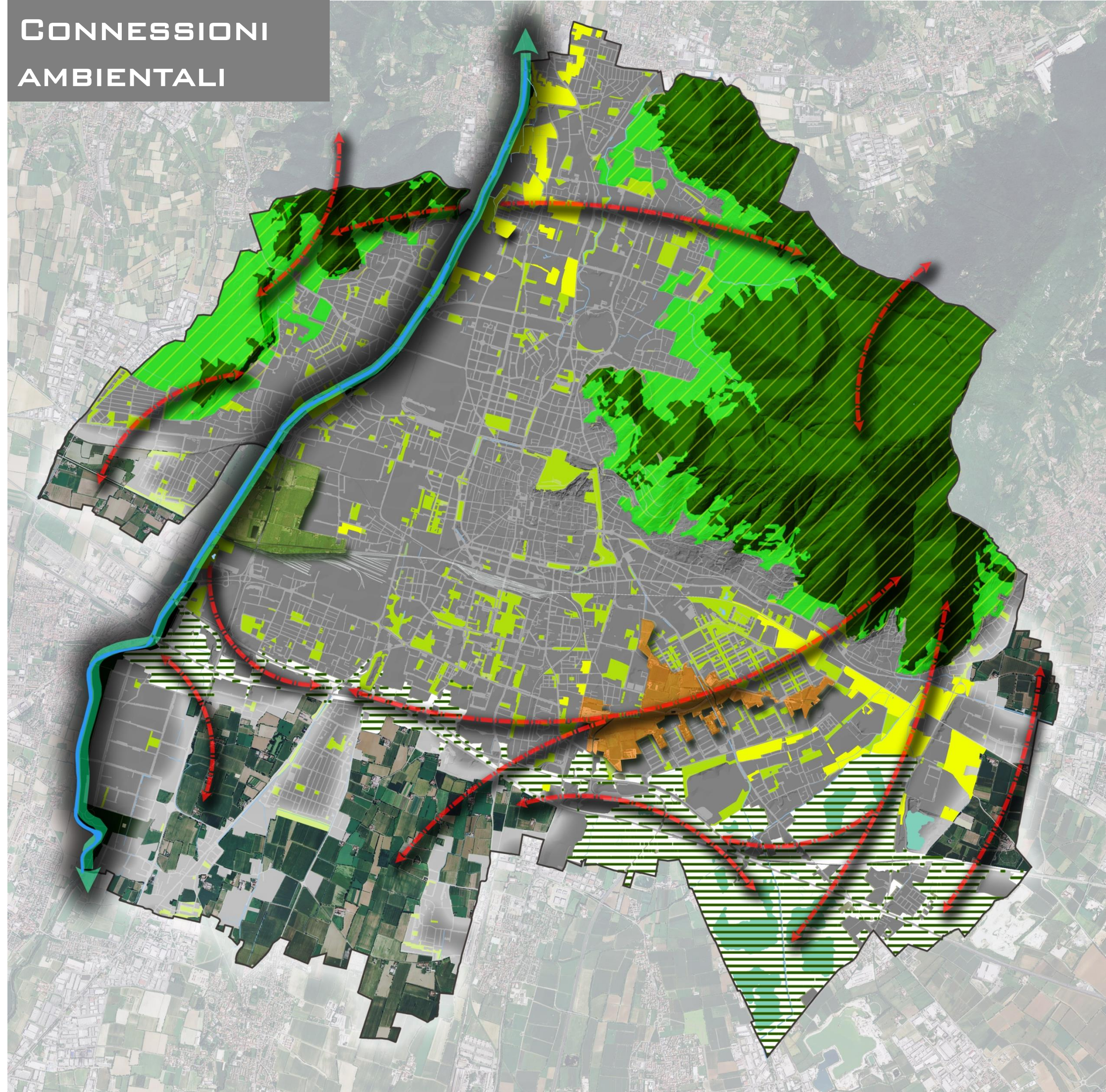
Le azioni della variante saranno orientate ad impostare il recupero del valore dei suoli mediante un'azione di bonifica e rigenerazione da affidare al tempo e all'azione della natura, anche mediante interventi di riforestazione e bioremediation.

SITI INQUINATI



Valorizzazione del sistema delle connessioni ambientali attraverso politiche volte ad evitare la saldatura dell'edificato ed incentivazione al riequipaggiamento vegetale al fine di preservare la continuità e funzionalità dei corridoi ecologici.

CONNESSIONI AMBIENTALI



QUADRO STRATEGICO – RIGENERAZIONE URBANA

Riqualificazione di aree dismesse e/o sottoutilizzate attraverso la formazione di contesti urbani di qualità favorevoli all' avvio di un processo di rigenerazione dinamico e moderno capace di proporre soluzioni tipologiche e funzionali innovative.

Costituisce il nucleo centrale della revisione che, limitando la possibilità di trasformazione dei suoli inedificati affida al riuso di aree produttive dismesse e/o sottoutilizzate la possibilità di far fronte alle esigenze urbane, proporre modelli insediativi, dare risposta ad esigenze di servizi, di produzione, di residenza.

AREE DISMESSE / SOTTOUTILIZZATE

SLM

Cidneo

Triumplina

Caserma Papa

Ideal Clima
Ideal Standard
Caffaro

FS Logistica
Pietra Tubificio
Pietra Curva

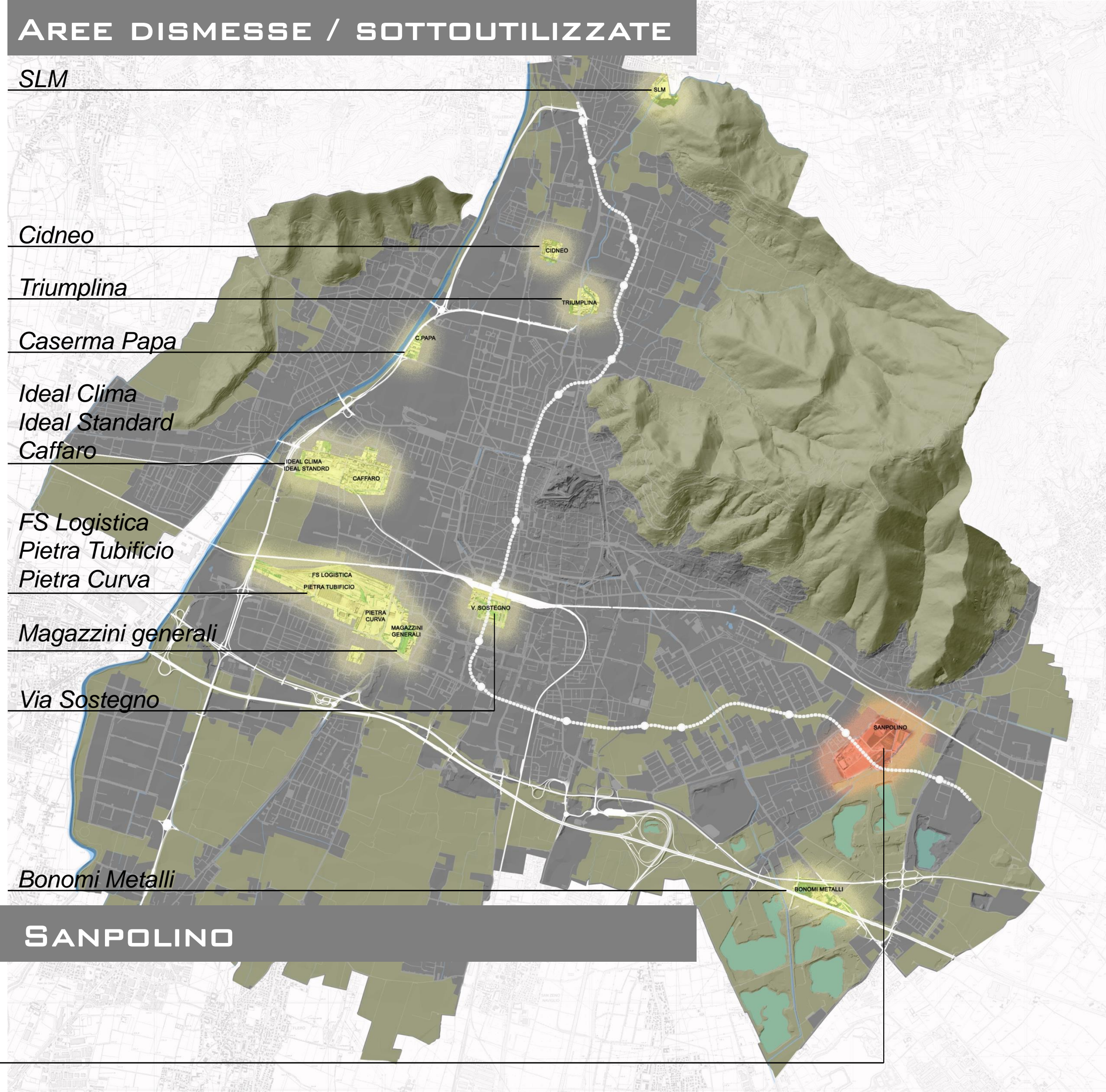
Magazzini generali

Via Sostegno

Bonomi Metalli

SANPOLINO

Completamento e ridefinizione del nuovo quartiere Sanpolino



Previsione di contesti attrattivi per nuovi modelli di produzione sostenibile della città contemporanea in ambiti caratterizzati da pluralità di funzioni con centri di servizi, centri di ricerca e attività di supporto alla produzione

Il piano si confronterà da un lato con le attività produttive esistenti e dall'altro con l'obiettivo di creare le più favorevoli opportunità per l'avvio ed il radicamento di nuove tipologie di lavoro, compatibili con il sistema residenziale.

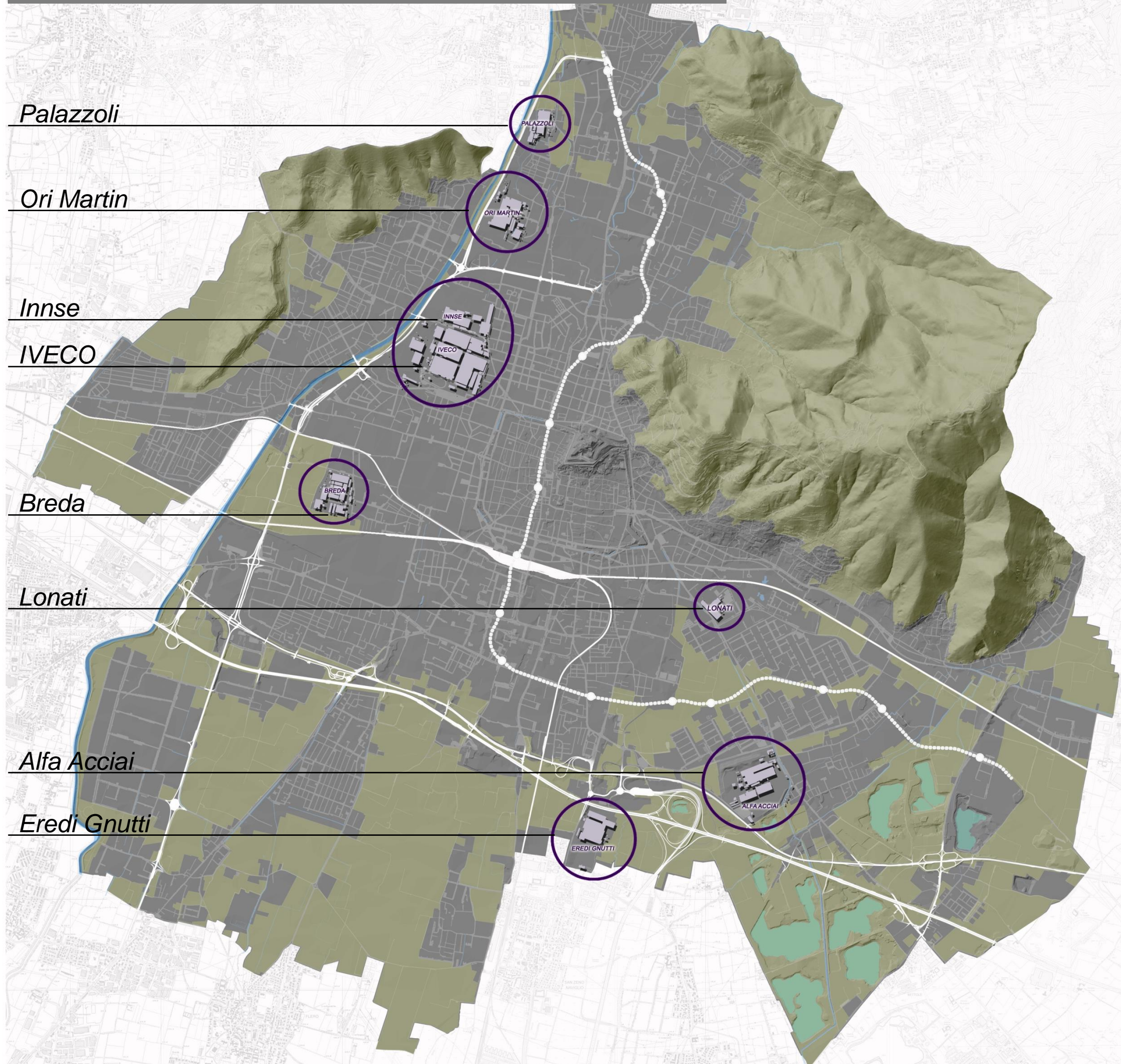
AREE PER NUOVI MODELLI DI PRODUZIONE



PATTO DI CONVIVENZA

“Patto di convivenza” azioni in grado di favorire la permanenza dei complessi industriali esistenti e il contenimento dei disagi verso i tessuti prossimi densamente abitati.

I principali poli produttivi esistenti devono essere messi in condizione di continuare ad operare, purché siano garantite le condizioni di compatibilità con la residenza e con l’ambiente. In tale ottica, le strutture esistenti, che hanno raggiunto un punto limite, critico e di rottura rispetto ai contesti in cui sono inserite, devono considerare di aver raggiunto il livello massimo di occupazione di suolo. Allo stesso modo il piano non deve prevedere nuove opportunità residenziali all’intorno di tali complessi, che inevitabilmente produrrebbero motivi di contrasto e di conflitto.



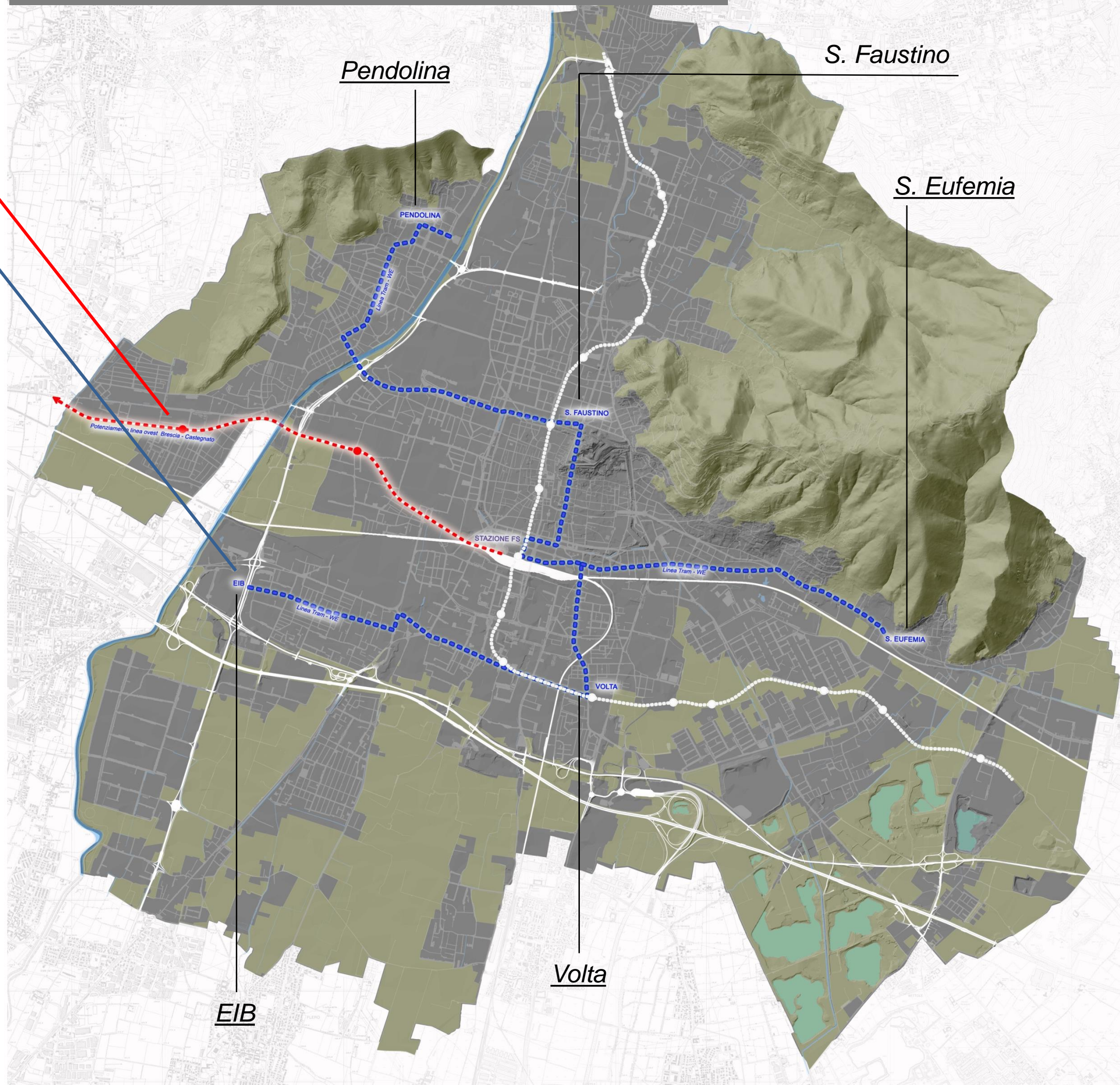
NUOVE LINEE TRASPORTO PUBBLICO

Previsione di nuove linee di forza del trasporto pubblico

-Potenziamento linea ovest Brescia Castegnato;

-Linea Tram WE

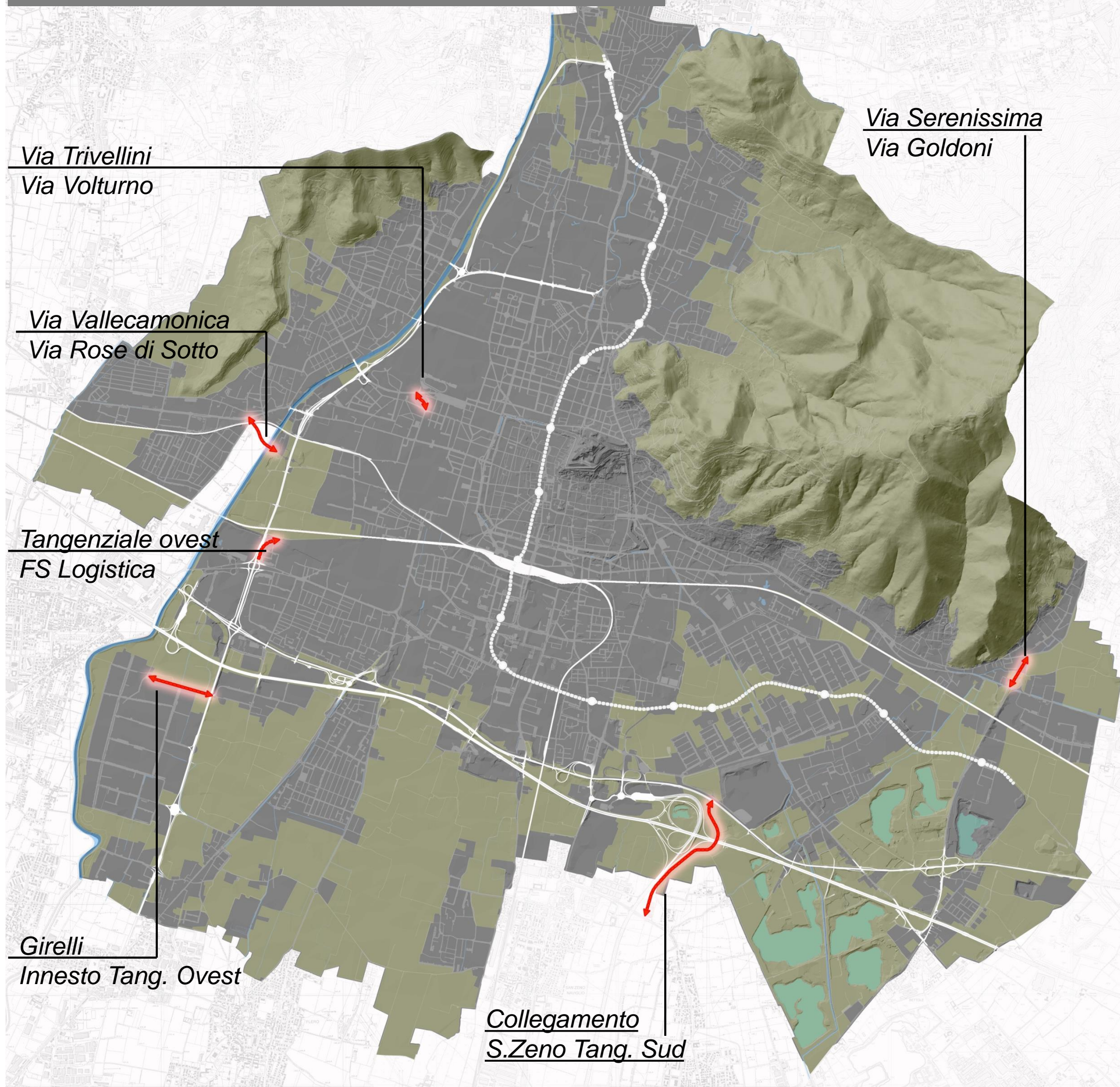
L'originaria ipotesi di estensione della linea metropolitana verso nord e verso la Fiera in direzione ovest, viene integrata con nuovi progetti di potenziamento del trasporto. Due di questi rivestono particolare importanza per la loro rilevanza nell'ampiezza del bacino di utenze previste, ma anche per una realistica possibilità di essere attuate in quanto basate su infrastrutture pressoché esistenti.



Azioni di potenziamento e integrazione della rete stradale.

Le previsioni di nuovi tratti di viabilità urbana sono ascrivibili ad alcune ipotesi di progetto, già contenute nel PGT, che s'intende confermare. Il loro ruolo strategico risiede infatti nella possibilità di riequilibrare il carico veicolare ad oggi sopportato da alcuni assi di penetrazione, con conseguenti e gravi condizioni di criticità. Lo sviluppo di progetti su ambiti di trasformazione potrà recare indicazioni su opere di miglioramento della viabilità esistente o di realizzazione di tratti di collegamento con altre infrastrutture.

POTENZIAMENTO RETE STRADALE



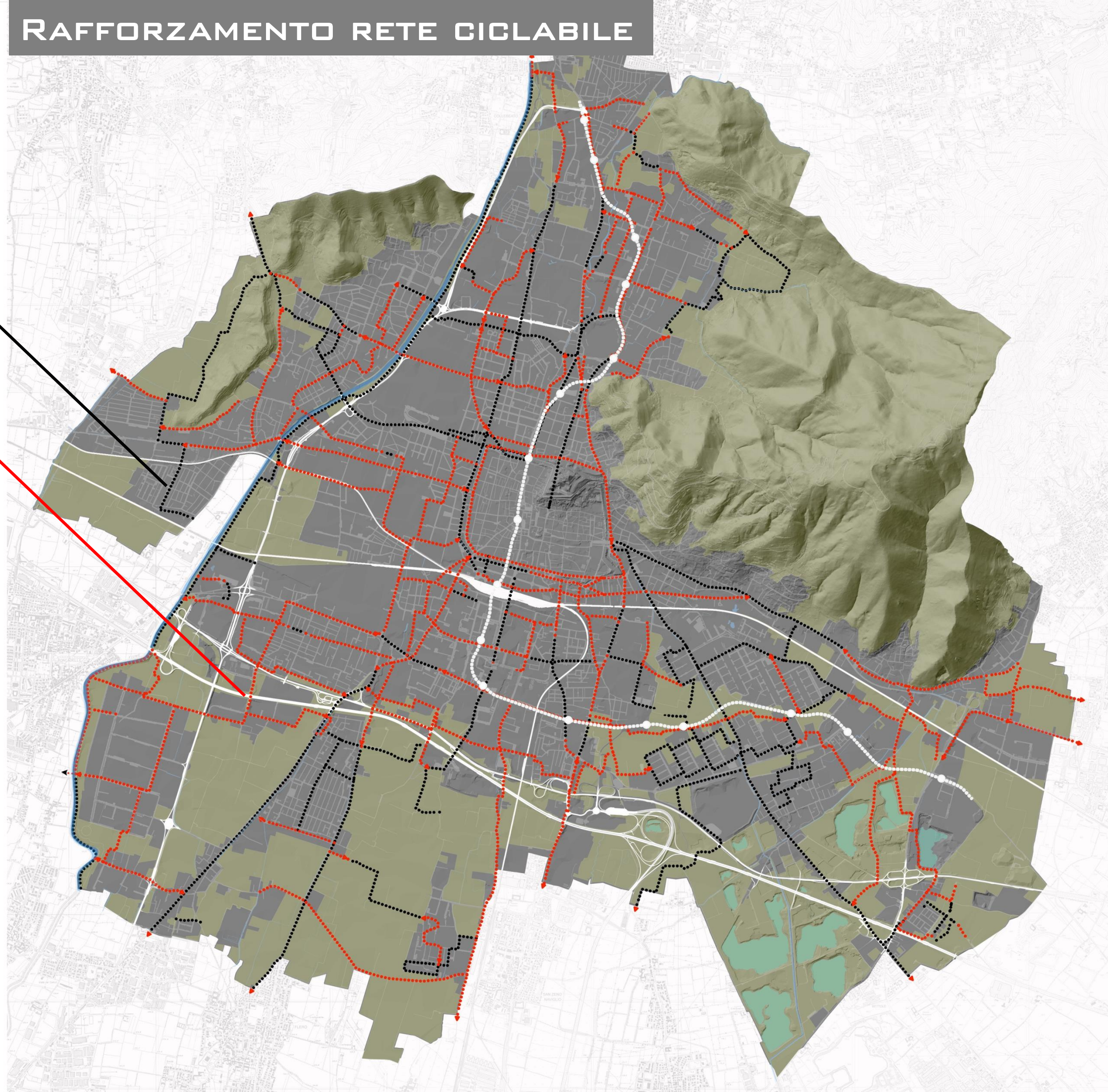
RAFFORZAMENTO RETE CICLABILE

-Rafforzamento della rete ciclabile con obiettivi volti al raggiungimento di buoni livelli di accessibilità

-Riqualificazione dei percorsi ciclabili esistenti.

-Realizzazione nuovi tratti di percorsi ciclabili.

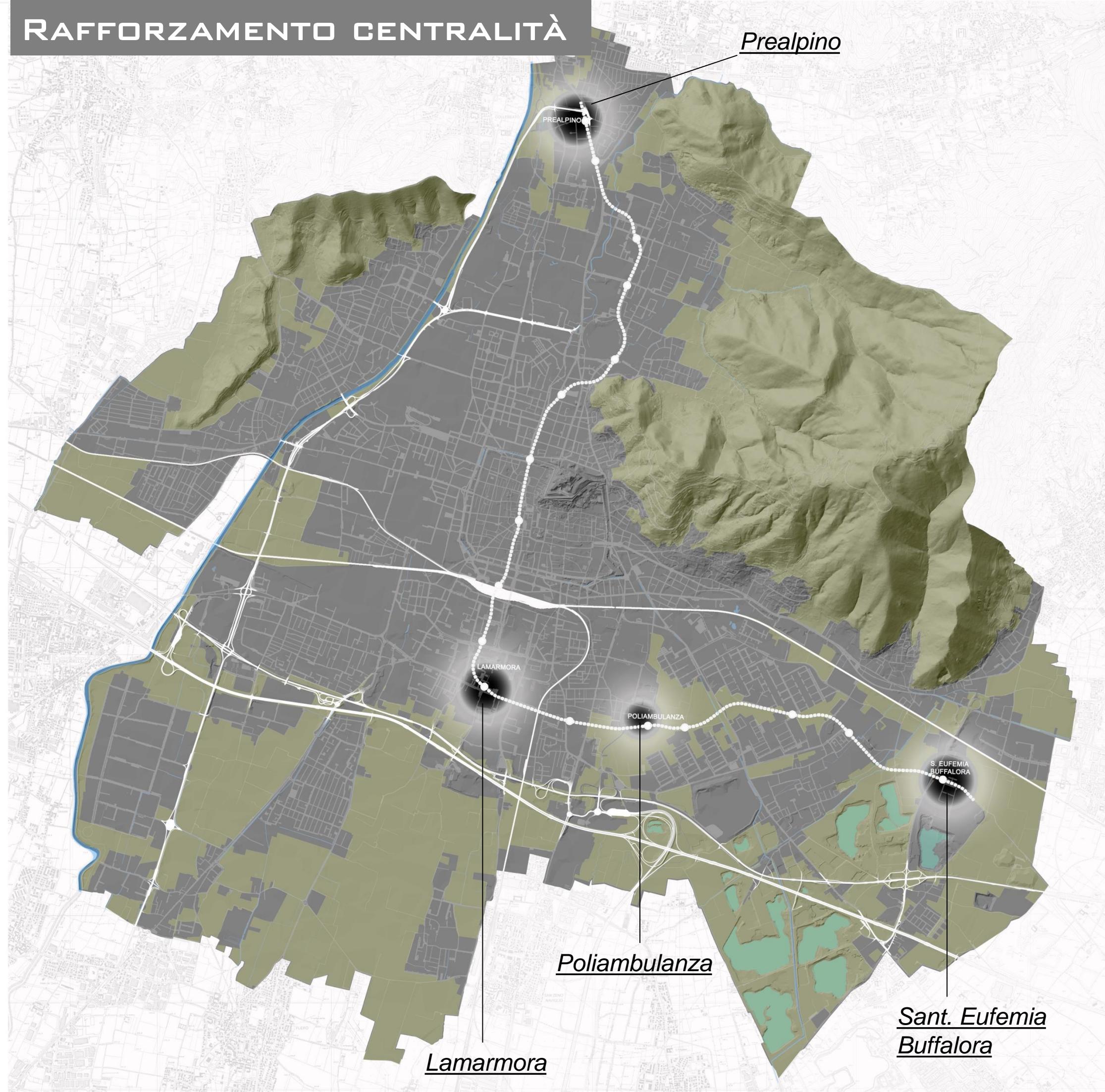
Le connessioni di basso impatto, siano esse pedonali, ciclabili o miste, costituiscono un elemento di ricchezza, di facilitazione nelle connessioni, negli spostamenti e nella qualificazione dei paesaggi urbani. Inoltre contribuiscono all'innalzamento dei livelli di sicurezza del cittadino; si pensi ad esempio ai percorsi casa-lavoro, casa-scuola, casa-servizi, o alle aree di sosta per la residenza.



-Rafforzamento delle centralità lungo l'asse del metrobus potenziandone le attrattività

Si ritiene importante mantenere la previsione di densificazione attorno ad alcune stazioni metrobus (Prealpino, Lamarmora, Poliambulanza, Sant'Eufemia), ma prevedendo per questi spazi una prevalente vocazione all'insediamento di Servizi, anche privati, la cui strategicità sia funzione dell'accessibilità con la rete dei trasporti.

RAFFORZAMENTO CENTRALITÀ



PROTEZIONE RUOLO NAF

-Nuclei storici

-Tessuti storici

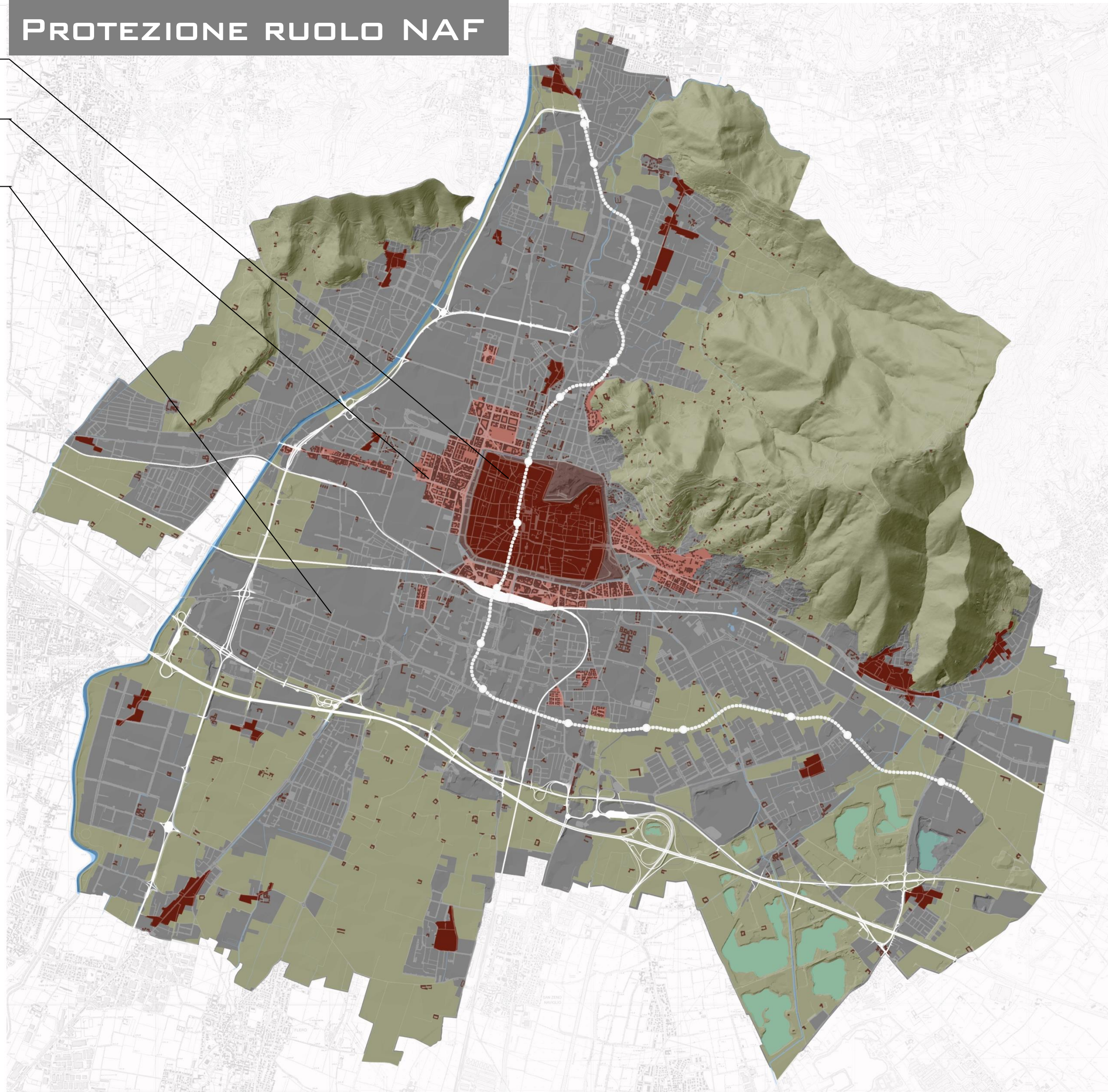
-Edifici storici isolati

Riconoscimento dello statuto dei diversi nuclei e tessuti storici e protezione del loro ruolo.

Le indicazioni del PGT per la città storica saranno articolate su due livelli:

-LIVELLO STRATEGICO
parte integrante del Documento di Piano, in cui porre in evidenza gli indirizzi e le politiche urbanistiche da adottare per l'insieme dei segni storici

-LIVELLO DISCIPLINARE
da rifondersi principalmente nel Piano delle Regole, sarà mirato al riconoscimento delle singole situazioni e all'applicazione della conseguente disciplina urbanistica. .

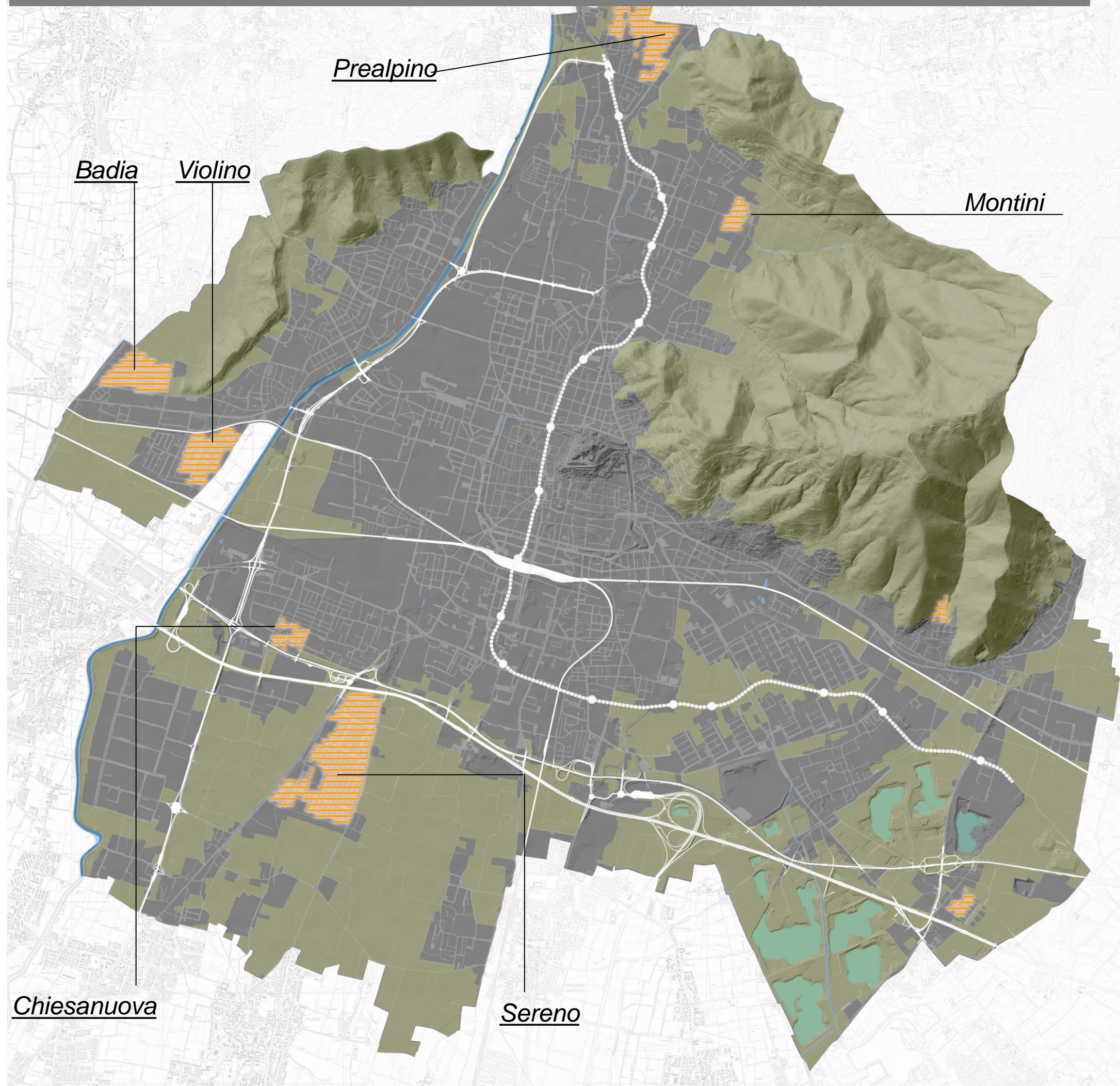


Rigenerazione di parti di città

- Villaggi Marcolini
riqualificazione degli spazi
aperti e delle parti edificate
attraverso progetti e regole di
rigenerazione minuta.

*Il progetto di rigenerazione
della città consolidata di più
recente formazione prevede
l'individuazione di quelle
porzioni di città che
abbisognano di progetti
speciali differenti e specifici,
da studiare in relazione al
territorio, al sistema sociale,
alle disponibilità economiche,
alle connessioni con gli altri
interventi di rigenerazione.*

RIGENERAZIONE PARTI DI CITTÀ - VILLAGGI MARCOLINI



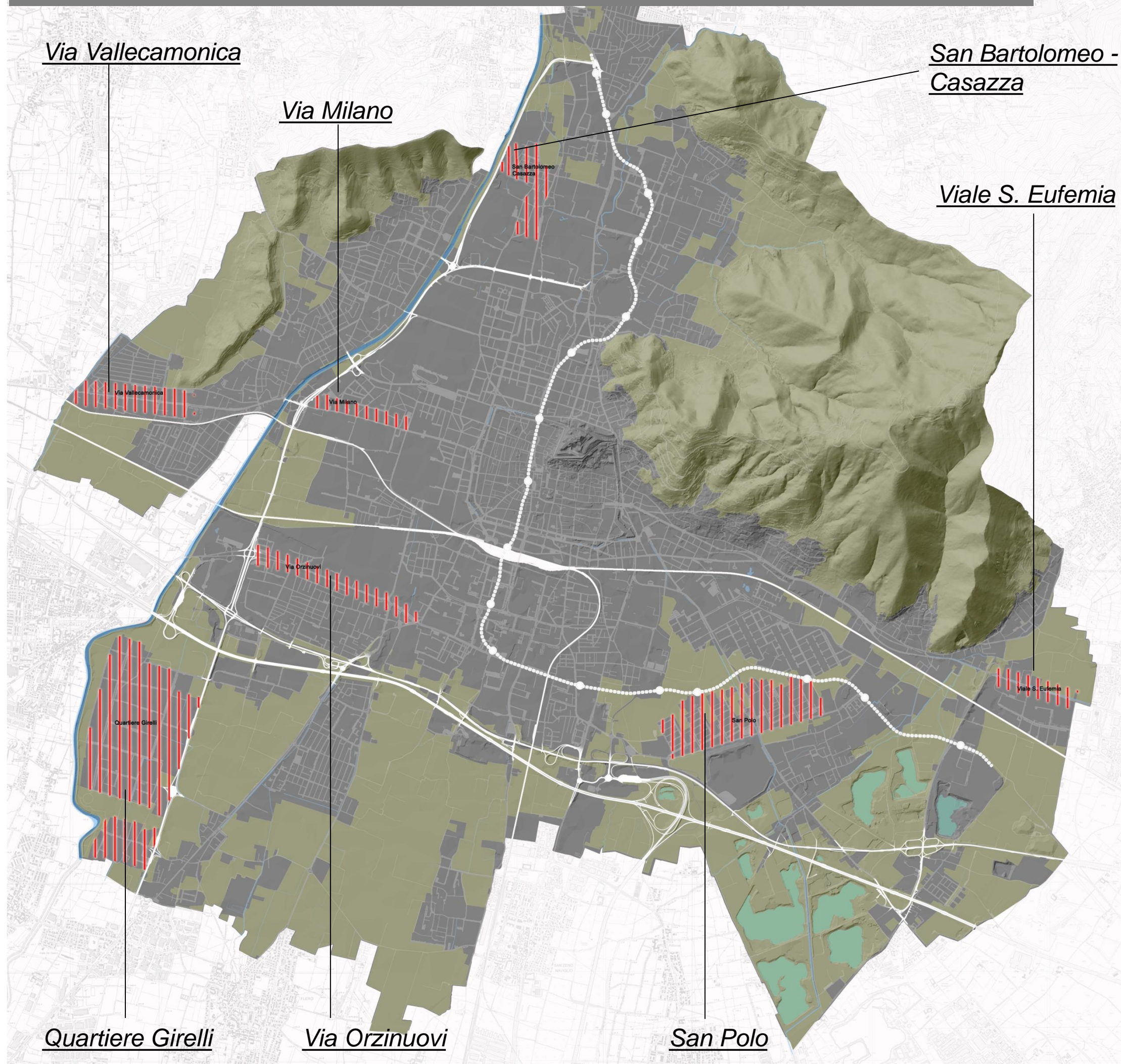
Rigenerazione di parti di città

Progetti Speciali

Via Milano, Via Orzinuovi, Quartiere Girelli, San Polo e Viale S. Eufemia, Mandolossa / Via Vallecamonica, San Bartolomeo - Casazza

Ambiti della città caratterizzati da problematiche di tipo funzionale, di qualità edilizia, di degrado o inadeguatezza degli spazi aperti per i quali individuare un programma specifico di intervento.

Il progetto di rigenerazione della città consolidata di più recente formazione prevede l'individuazione di quelle porzioni di città che abbisognano di progetti speciali differenti e specifici, da studiare in relazione al territorio, al sistema sociale, alle disponibilità economiche, alle connessioni con gli altri interventi di rigenerazione.



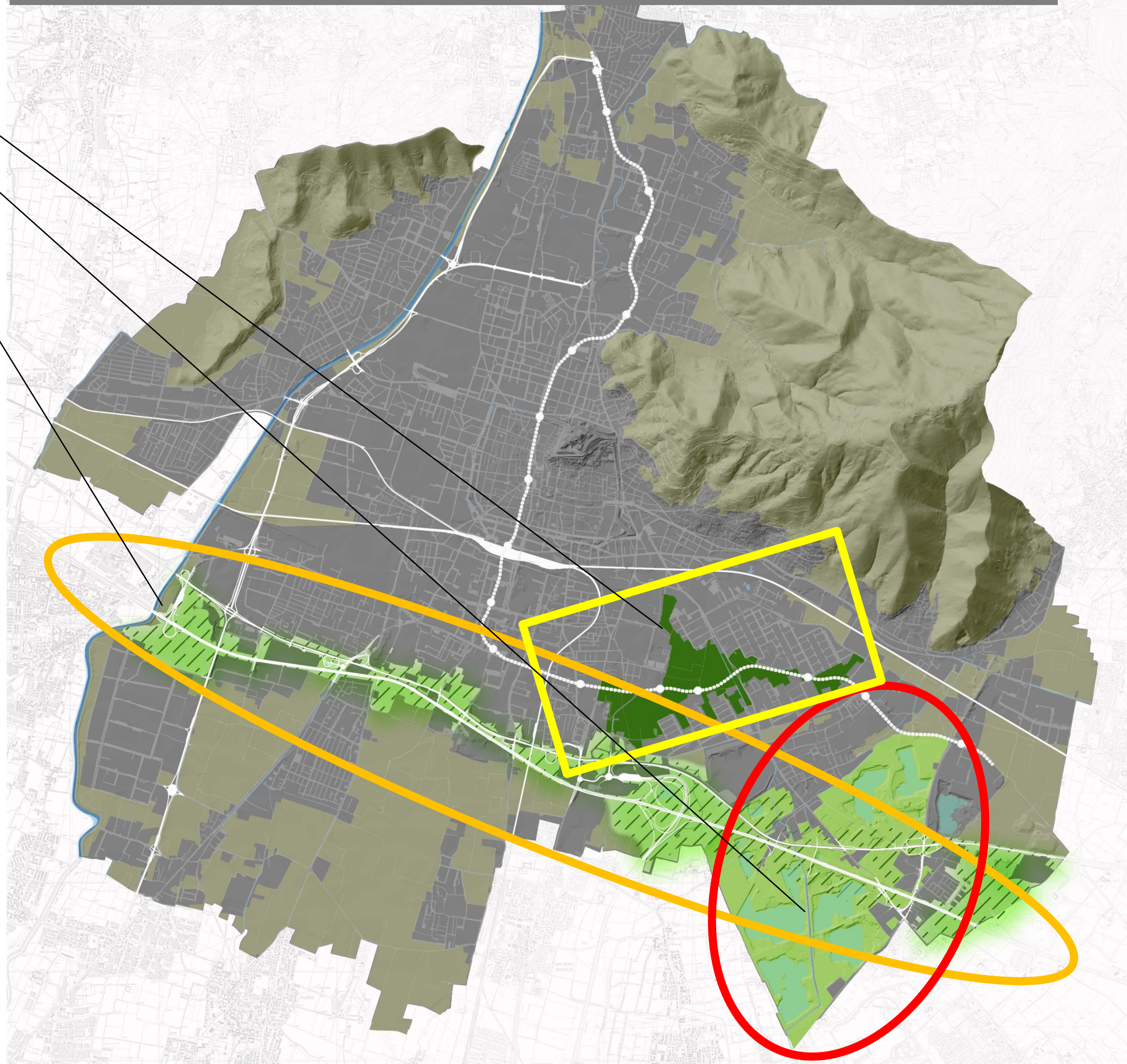
Servizi ambientali a scala urbana e territoriale.

-Parco agricolo di S.Polo

-Parco delle Cave

-Interventi ambientali di forestazione lungo il corridoio infrastrutturale

Potenziamento del verde urbano inteso principalmente come elemento forte di naturalità, attraverso azioni di ricostituzione del sistema ambientale, con finalità di continuità ecologica e di mitigazione degli impatti.

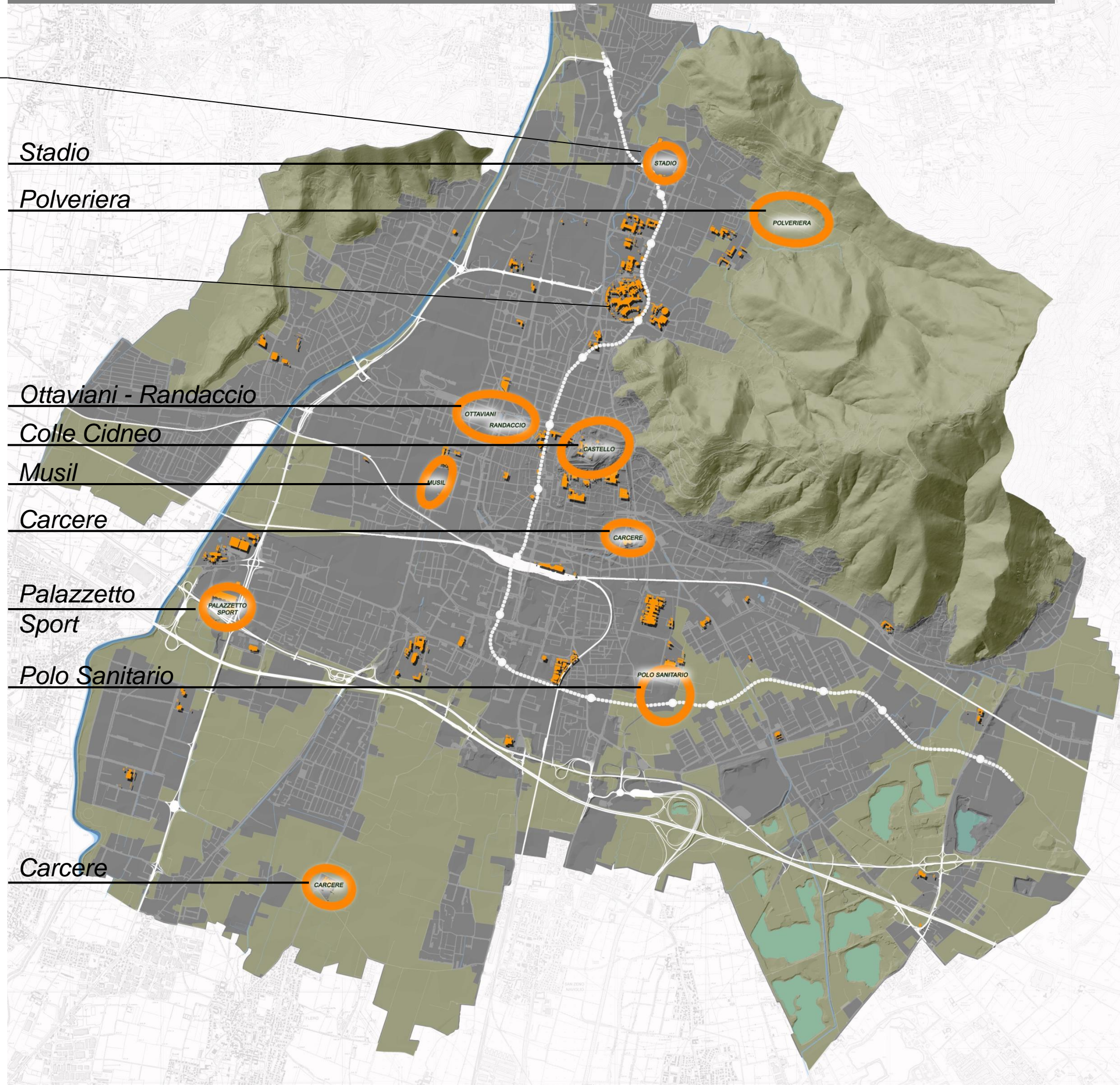


ATTREZZATURE A SCALA TERRITORIALE

Progetti di riqualificazione e realizzazione di attrezzature a scala urbana e territoriale.

Riconoscimento del valore strategico di servizi e attrezzature a scala territoriale.

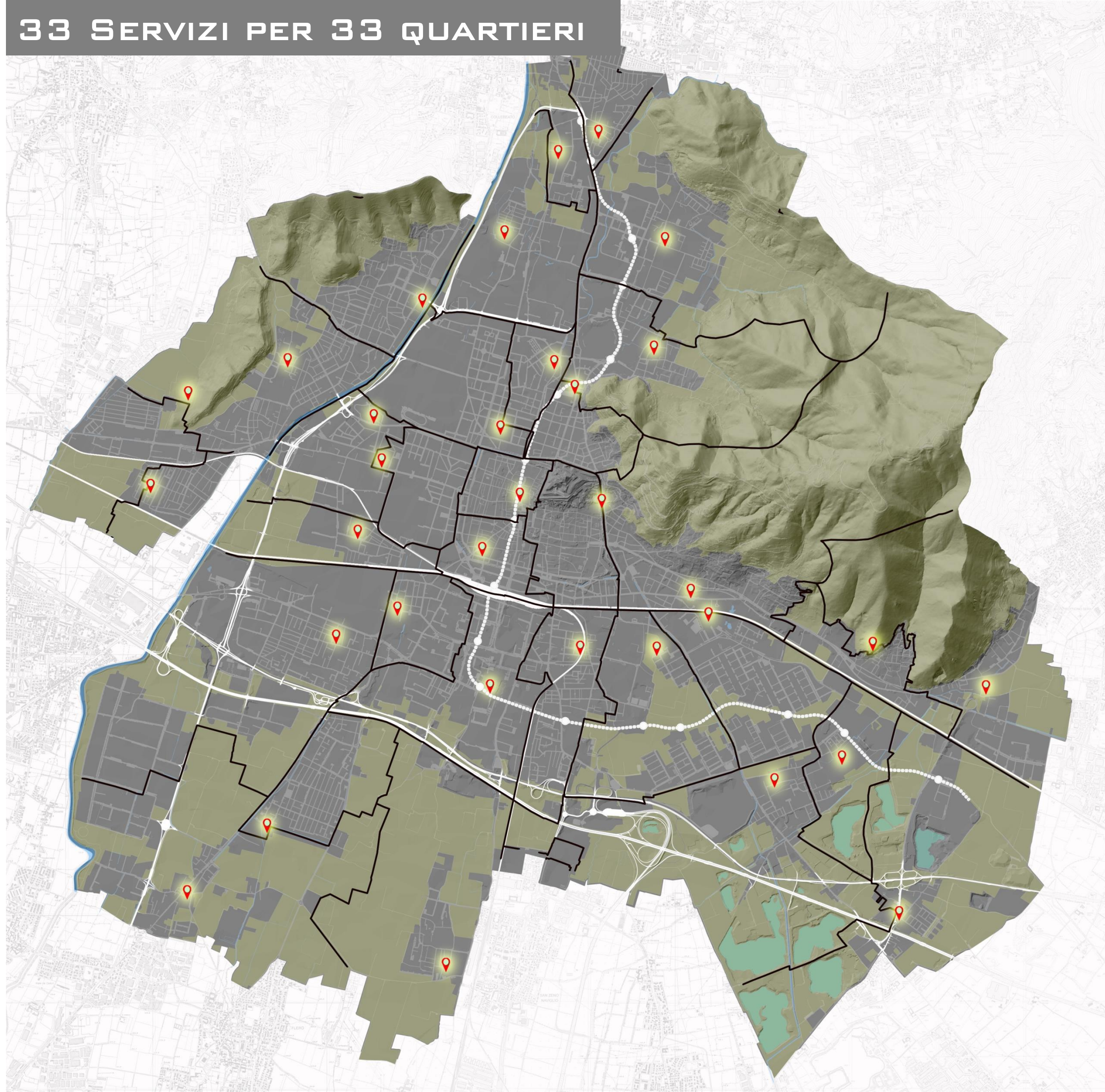
Alla scala urbana, sono individuati alcuni servizi per i quali si ribadisce una funzione strategica, salvaguardandone la previsione e lavorando alla definizione del progetto urbano.



33 SERVIZI PER 33 QUARTIERI

L'obiettivo strategico consiste nella promozione alla scala dei quartieri di progettualità condivisa basata sull'individuazione di servizi prioritari.

Il progetto '33 servizi per 33 quartieri' scaturisce dalla convinzione che sia possibile innescare il recupero di parti di città, attivando così un processo di riqualificazione edilizia e sociale, attraverso la realizzazione di attrezzature e spazi pubblici. Per questo s'intende individuare 33 progetti, ognuno differente, ognuno scaturito dalle esigenze locali, e significativo per l'insita possibilità di innescare trasformazioni migliorative. Si configurano come progetti a piccola scala, affinché siano attuabili rapidamente e con snellezza, ma altamente qualificanti in quanto partecipati e condivisi con le realtà locali.

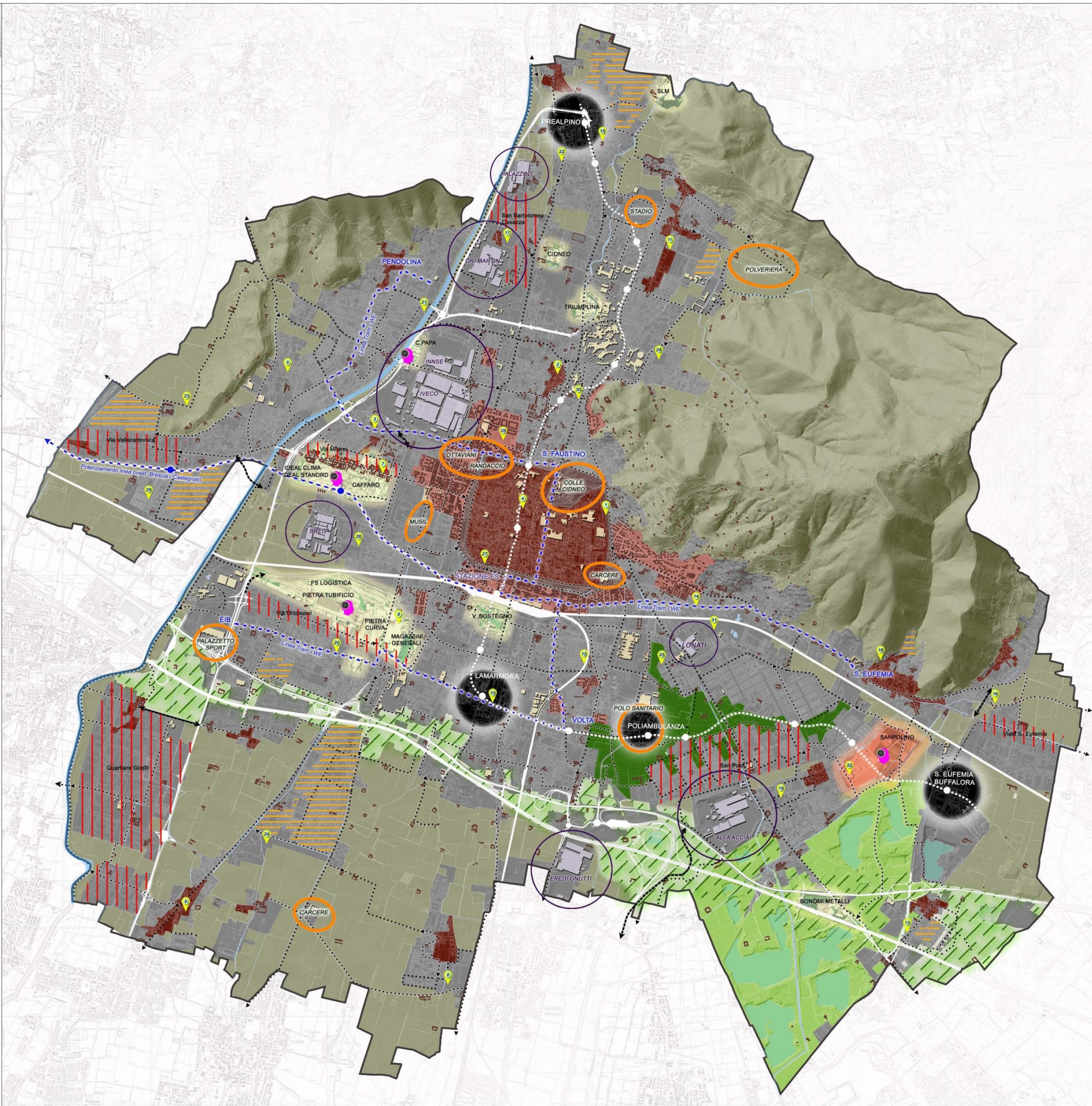




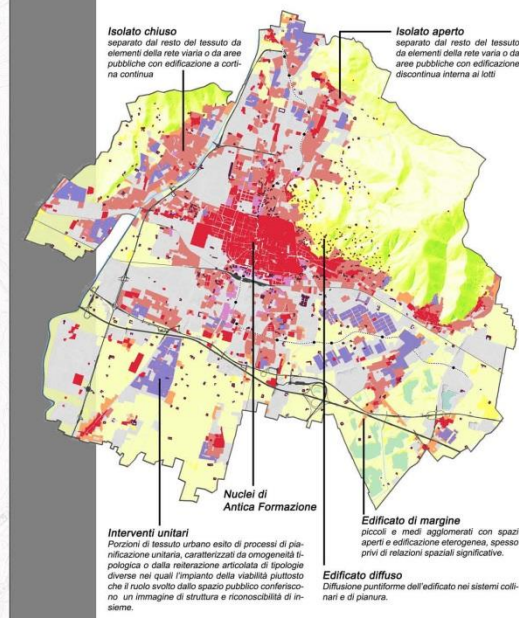
SINDACO Dott. Emilio Del Bono
ASSESSORE Prof. Ing. Michela Tiboni
DIRIGENTE Arch. Gianpiero Riballo
UFFICIO DI PIANO Arch. Agostino Monti
Arch. Rossa Simone
Arch. Tressani Laura
CONSULENTI Arch. Benedetti Alessandro
Arch. Bonati Stefano
Arch. Bultrio Claudio
Ing. Romagnoli Sergio
Arch. Marconi Mario
Arch. Martini Alessandro

RIGENERAZIONE URBANA

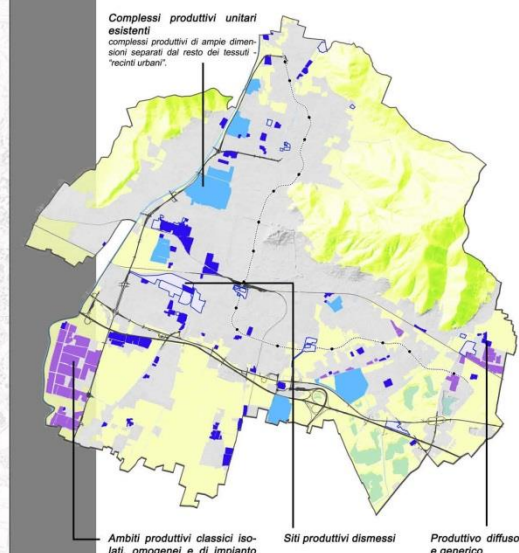
- Riquilibrare di aree dismesse e/o sottoutilizzate attraverso la formazione di contesti urbani di qualità favorevoli all'avvio di un processo di rigenerazione dinamica e moderno capace di proporre soluzioni tipologiche e funzionali innovative
- Completamento e ridefinizione del nuovo quartiere Sanpolino
- Previsione di contesti attrattivi per nuovi modelli di produzione sostenibile della città contemporanea in ambiti caratterizzati da pluralità di funzioni con centri di servizi, centri di ricerca e attività di supporto alla produzione
- "Patto di convivenza" azioni in grado di favorire la permanenza dei complessi industriali esistenti e il contenimento dei disagi verso i tessuti prossimi densamente abitati
- Previsione di nuove linee di forza del trasporto pubblico
- Azioni di potenziamento e integrazione della rete stradale
- Riquilibrare dei percorsi ciclabili esistenti
- Realizzazione nuovi tratti di percorsi ciclabili
- Rafforzamento delle centralità lungo l'asse del metrobuss potenziandone le attrattività
- Nuclei storici
- Tessuti storici
- Edifici storici isolati
- Rigenerazione di parti di città - Villaggi Marcolini
riqualificazione degli spazi aperti e delle parti edificate attraverso progetti e regole di rigenerazione minuta.
- Rigenerazione di parti di città - Progetti Speciali
Via Milano, Via OrzINUOVI, Quartiere Girelli, San Polo e Viale S. Eufemia, Mandolossaia/Via Vallicamonica, San Bartolomeo - Casazza
ambiti della città caratterizzati da problematiche di tipo funzionale, di qualità edilizia, di degrado o inadeguatezza degli spazi aperti per i quali individuare un programma specifico di intervento.
- Parco agricolo di S.Polo
- Parco delle Cave
- Interventi ambientali di forestazione lungo il corridoio infrastrutturale
- Progetti di riqualificazione e realizzazione di attrezzature a scala urbana e territoriale
- Riconoscimento del valore strategico di servizi e attrezzature a scala territoriale
- Realizzazione di attrezzature e spazi pubblici "33 progetti per 33 quartieri"
l'obiettivo strategico consiste nella promozione alla scala dei quartieri di progettualità condivisa basata sull'individuazione di servizi prioritari.



IL SISTEMA DELLA RESIDENZA



IL SISTEMA DELLA PRODUZIONE



IL SISTEMA DEL COMMERCIO

