



Comune Di Brescia

Relazione Tecnica Piano Attuativo Progetto Speciale n°35 Torre AB



F4
effequattro srl

ARTEBIANCA AB



Brescia
Via Serenissima 5

Sommario

Inquadramento Territoriale.....	2
Analisi Situazione Attuale.....	3
Futuri Sviluppi (Pgt Progetto speciale n°35).....	4
Proprietà Effequattro.....	6
ARTEBIANCA.....	7
CASTAlimenti.....	7
Motivazioni Progettuali.....	9
Progetto Torre AB.....	10
Conclusioni.....	15
Render e Prospetti	17



Effequattro srl
Via Sant'Orsola 62 - 25135 Brescia Tel. 030363000
E-mail f4@effequattro.net



ARTEBIANCA spa

Via Serenissima 5 - 25135 Brescia Tel. 0303366321
Mail info@artebianca.org web: www.artebianca.org



CASTAlimenti srl
Via Serenissima, 5 - 25135 Brescia
Tel. 0302350076
Mail: info@castalimenti.it web: www.castalimenti.it



Ing. Nicola Fenaroli
+393389449955
nicola.fenaroli@gmail.com
www.nicolafenaroli.com



Ing. Michele Peli
+393398056702
michelep83@hotmail.it

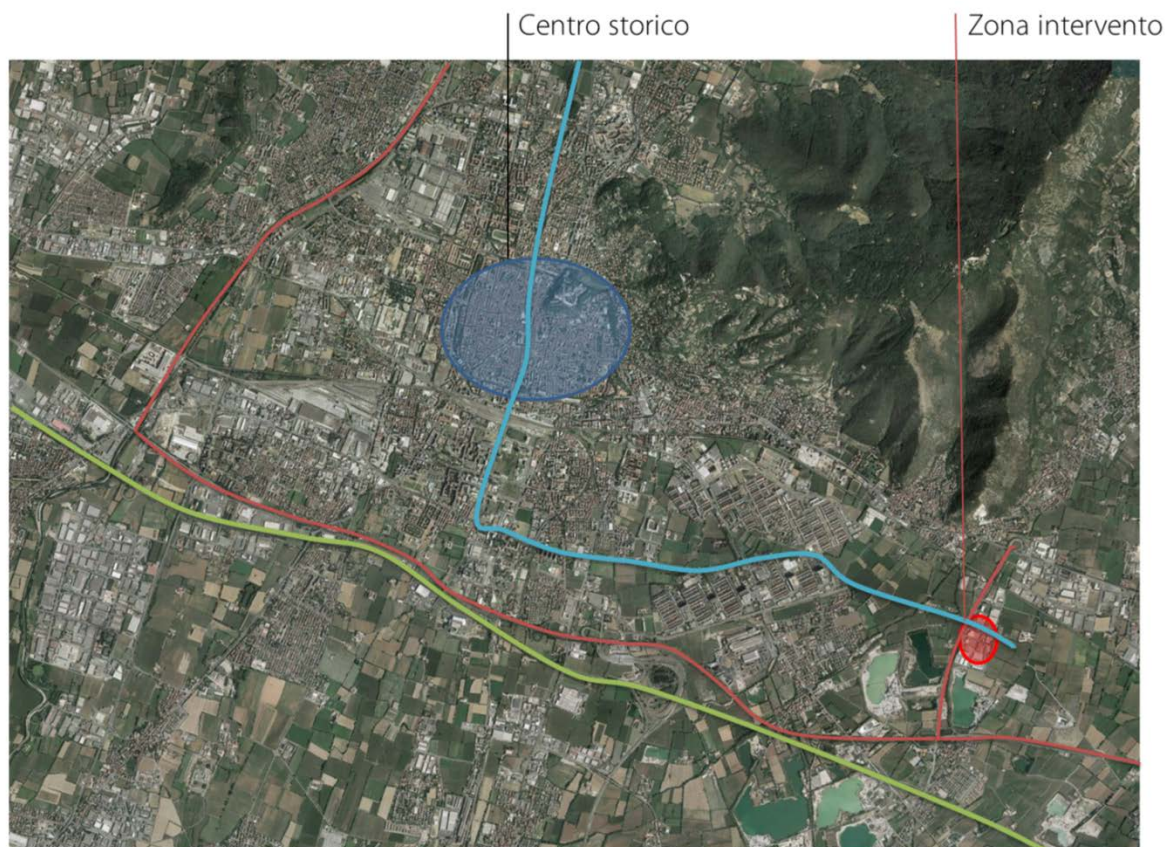


Inquadramento Territoriale

La zona oggetto dell'osservazione che andiamo a presentare è situata a Est della città Brescia, in via Serenissima.

La zona di via Serenissima è attualmente un'arteria di comunicazione molto importante poiché risulta essere l'unico collegamento tra la tangenziale sud e la zona est della città e dell'hinterland.

Lo sviluppo di quest'arteria ha portato alla realizzazione nei primi anni '80 di un comparto industriale fiorente che ha visto sorgere società quotate e che hanno dato slancio all'economia locale e creato un numero considerevole di posti di lavoro.



Localizzazione del sito dell'intervento: in verde e rosso le principali arterie stradali, in azzurro la nuova metropolitana.

L'area di via Serenissima risulta quindi essere una zona della città in questo momento sottosviluppata ma in una posizione chiave per la futura crescita della città, visto che rappresenta ad est quello che la tangenziale ovest rappresenta dall'altra parte della città.

Analisi Situazione Attuale

La situazione attualmente presente in via Serenissima è caratterizzata da vari comparti realizzati inizialmente per funzioni industriali e successivamente adibiti ad utilizzi più vari che vanno dal commerciale, al terziario fino all'istruzione specialistica, anche se permangono sedi di importanti attività industriali.



Nel corso degli anni la zona è stata oggetto di molte trasformazioni e di numerosi risanamenti, i quali riguardano bonifiche di coperture in cemento amianto, adeguamenti fognari e non ultima il grande cantiere della metropolitana, poiché proprio al centro di via Serenissima è stato realizzato il capolinea di tale linea metrobuses ed il deposito mezzi.

Futuri Sviluppi (Pgt Progetto speciale n°35)

La zona di via Serenissima è negli ultimi anni in grande fermento grazie anche all'inserimento nell'area della stazione capolinea della nuova metropolitana: questo ha aperto nuovi scenari e nuove prospettive per le attività e per le zone che si trovano a più stretto contatto con la stazione.

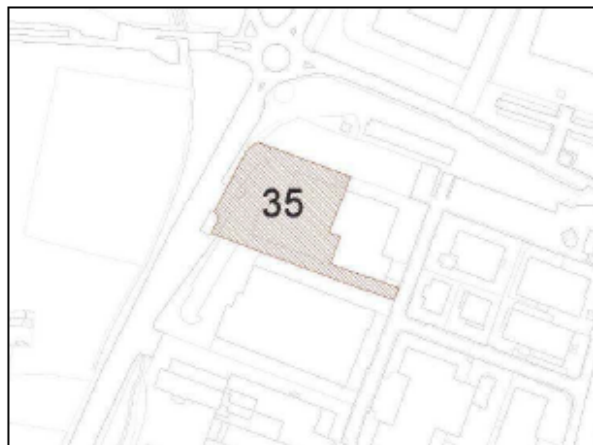
Nel particolare il PGT accogliendo l'osservazione presentata da Effequattro S.r.l., in sinergia con Artebianca S.p.a. e CastAlimenti S.r.l., acconsente alla realizzazione nell'area di proprietà di Effequattro di una ulteriore slp pari al 25% dell'slp esistente. La scheda del progetto speciale approvato è riportata di seguito:

PROGETTO SPECIALE n.35 - Serenissima 2

Inquadramento dell'area

Localizzazione: Quadrante est della città
Via Serenissima

Stato di fatto: L'ambito interessa un'area di circa 42.500 mq, a ridosso della linea metro bus, sulla quale insistono capannoni prefabbricati.
L'accesso avviene da via Serenissima.



Localizzazione

Obiettivi

- Sviluppo di un progetto architettonico d'alto livello che costituisca occasione di riqualificazione e di qualità urbana per il quartiere.
- Insediamento nuove funzioni che consentano processi di rigenerazione urbana, sociale ed economica.
- Incremento della dotazione di spazi pubblici.

Parametri urbanistici

Sup. territoriale: 7.100 mq

Slp assegnata: fino ad un massimo del 25% della slp esistente

Destinazioni funzionali ammesse: attività didattiche e servizi alla produzione

Destinazioni funzionali escluse: residenza (R), attività commerciali di vicinato, medie e grandi strutture di vendita (C), attività terziarie (T), attività industriali e artigianali (I), attività agricole (A)

Classe di fattibilità geologica: 1a

Pericolosità sismica: Z4a

Classe di sensibilità paesaggistica: 3

Prescrizioni e criteri inasciativi

È ammesso un ampliamento dell'attività in essere, fino ad un massimo del 25% della slp esistente, con destinazioni d'uso legate alle attività didattiche ed ai servizi alla produzione.

Modello attuativo

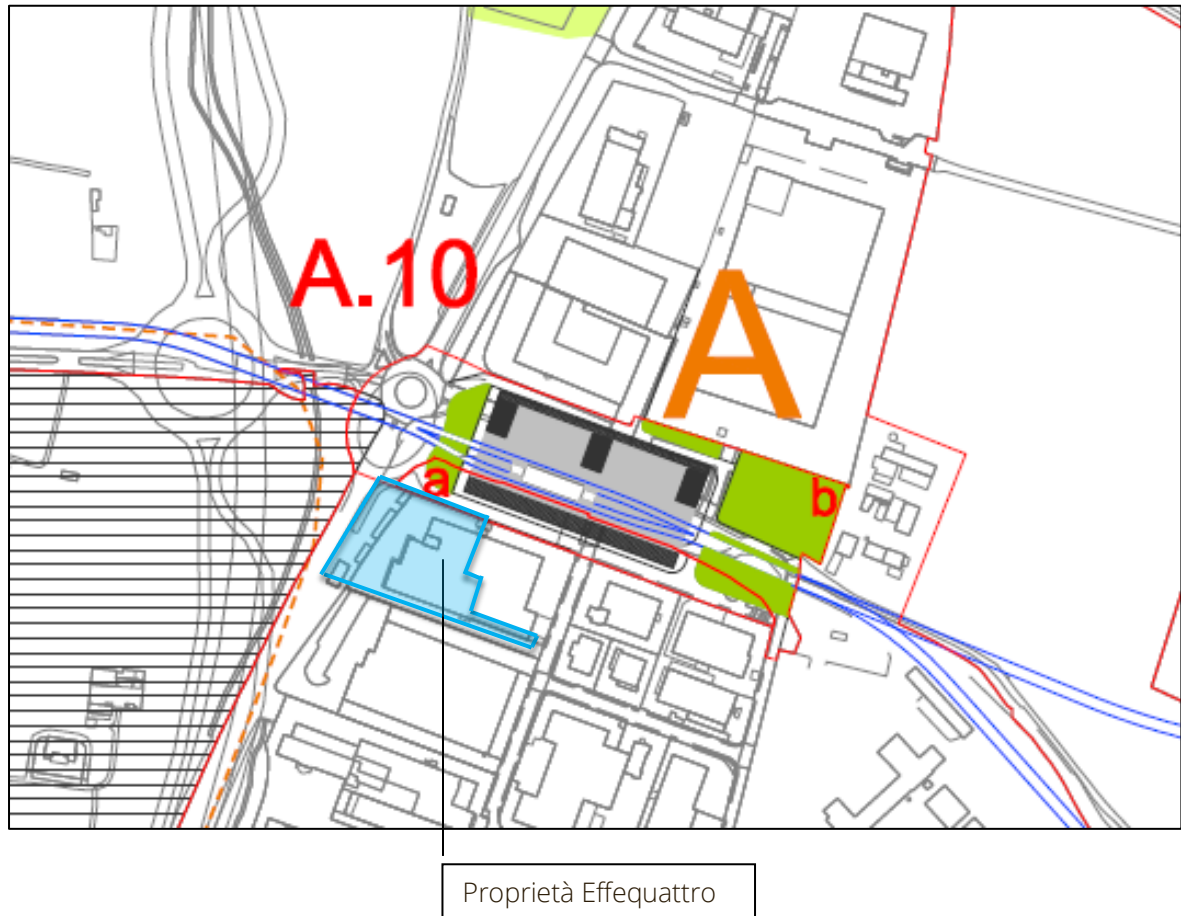
Piano attuativo.

L'ampliamento di slp dovrà avere una destinazione dedicata ad attività didattiche e a servizi alla produzione.

Questa concessione porterà, come nelle intenzioni della proprietà ad ampliare la rinomata scuola di cucina per portare nuova spinta ad una attività che già riscuote ampi consensi nel settore.

Proprietà Effequattro

La proprietà della società Effequattro S.r.l. si estende a diretto confine con la zona relativa al progetto di trasformazione A.10.



Nell'immobile di sua proprietà trovano posto due società, Artebianca S.p.A. e CastAlimenti S.r.l., di cui ora si danno alcuni cenni.



Proprietà Effequattro - vista da via Serenissima

ARTEBIANCA

Prodotti, materie prime, attrezzature per pasticceria, forneria, gelateria e ristorazione. Arte Bianca fornisce all'ingrosso, con consegne a domicilio entro le 24/36 ore o con cash & carry; dotato di show-room con un'ampia gamma di addensanti, amidi, farina, aromi, bagne, basi per gelateria, variegati, burro, derivati del latte, con, cioccolato, coloranti, confetti, confetture, creme, decorazioni, frutta candita, frutta secca, frutta surgelata, glasse, gelatine, margarina e oli, lievito, miglioratori, semilavorati a base di mandorla, ovoprodotti, polpa di pomodoro, spezie, zucchero. Per quanto riguarda i macchinari è disponibile personale qualificato per la progettazione di laboratori con servizio d'installazione ed assistenza post vendita.



Arte Bianca promuove e sostiene una politica di qualità al servizio di una produzione artigianale di prima classe. Vengono proposte solo materie prime e ingredienti freschi e freschissimi, pronti per essere trasformati in prodotti di qualità superiore, tramite le sapienti doti artigiane. Siamo convinti che l'eccellenza non possa che fare rima con qualità. Questa è l'Arte Bianca.



CASTAlimenti

CAST Alimenti-La Scuola di Cucina, acronimo di Centro Arte, Scienza e Tecnologia dell'Alimento, è un istituto di formazione professionale nelle professioni gastronomiche per le discipline di cucina,

pasticceria, cioccolateria, gelateria, bar, panificazione e pizzeria.

L'Istituto è stato fondato dall'attuale Direttore e Presidente, Vittorio Santoro, insieme al pasticcere più famoso d'Italia, Iginio Massari. Nella compagine dei soci

fondatori figurano anche Franco Foglio, Corinna Pavoni Raineri, Giandomenico Machiavelli e Cristina Farina. Nato nel 1996, nel corso degli anni, CAST Alimenti -La Scuola di Cucina si è affermato come il più importante centro di formazione e specializzazione italiano dei professionisti dei mestieri del gusto e la sua fama si sta consolidando a livello internazionale; a darne la prova sono le numerose vittorie conseguite dai suoi professori e studenti, tredici per la precisione a livello mondiale; di recente nell'ottobre 2013 si ricorda la vittoria dell'allievo Davide Comaschi al campionato mondiale del cioccolato.

Si fa inoltre presente che la CAST Alimenti è:

- Ente Accreditato dal Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca con Decreto del 03/08/2011 – Direttiva Ministeriale n. 90/2003;
- Ente Accreditato in Regione Lombardia per i Servizi di Istruzione e Formazione Professionale - Albo Sezione B- Id sede 133361;
- Ente Certificato Sistema Qualità ISO 9001 per la progettazione ed erogazione di corsi di formazione, aggiornamento e specializzazione per operatori del settore alimentare, alberghiero e della ristorazione.

La scuola organizza inoltre corsi convenzionati con il Comune di Brescia destinati alla collettività.

Motivazioni Progettuali

Nel periodo attuale si sono riscontrate varie necessità di sviluppo da parte di CastAlimenti.

Tali esigenze possono essere così raccolte:

1. Realizzare una struttura ricettiva per Docenti e Stagisti che provengono da tutta Italia;
2. Realizzare ambienti idonei all'accoglienza dei Corsisti, provenienti da tutta Europa che sbarcando in aereo a Linate, Orio al Serio o Villafranca, raggiungendo Brescia via treno o autobus presso la stazione ferroviaria e proseguendo, con estrema comodità in metropolitana, raggiungerebbero la scuola CASTAlimenti che potrà offrire anche ospitalità;
3. Realizzare un ambiente idoneo a ricevere percorsi di specializzazione; gli alunni delle scuole professionali e dei centri di formazione professionale con cui collabora, attualmente vengono ospitati nei laboratori che stanno diventando insufficienti dal punto di vista degli spazi;
4. Realizzare nuovi ambienti idonei alle sessioni di allenamento delle nazionali italiane di Pasticceria, Gelateria, Panificazione e Pizzeria che parteciperanno ai Campionati Mondiali, poiché gli spazi attuali non sono sufficientemente ampi;
5. L'esigenza della scuola è di realizzare, oltre agli attuali laboratori didattici di Pasticceria, Gelateria e Gastronomia, un ulteriore Laboratorio di panificazione ed uno di Pizzeria; attualmente i corsi di queste ultime due discipline sono organizzati nell'Aula Magna (con 110 posti a sedere) che dovrebbe essere adibita solamente per convegni e conferenze.

L'attuale proprietà Effequattro è disposta ad effettuare un investimento per edificare il nuovo edificio ed anche per migliorare l'attuale struttura, da capannone ad immobile di maggior pregio, essendo situato sul lato sud della stazione metro di Sant'Eufemia (Terminal) e dall'altro sulla visibilissima via Serenissima; questa nuova struttura consentirà anche una migliore redistribuzione degli spazi interni dell'intera scuola, in quanto verranno liberati dei locali nel vecchio stabile ora adibiti a foresteria e mensa, spazi che verranno adibiti ad uso didattico.

Progetto Torre AB

Motivati da quanto esposto nel punto precedente si è arrivati alla conclusione che per le necessità dell'azienda CASTAlimenti, valutata la saturazione degli spazi interni alla costruzione già realizzata, è necessario l'ampliamento nel lato Nord-Ovest del fabbricato.



Planimetria zona intervento

La nuova torre verrà a porsi come faro di riferimento per tutta la zona e un Landmark per i passeggeri della metropolitana leggera che arriveranno nella stazione di via Serenissima, una struttura che permetterà allo stesso tempo di dare nuovi spazi alla scuola e la possibilità di accogliere studenti da ogni parte del mondo, che potranno così trovare in un'unica struttura tutti i servizi di cui potranno avere necessità.

L'idea è di realizzare una torre che possa armonizzarsi con i piani già previsti dal progetto di trasformazione A.10, che si trova a diretto confine con la proprietà Effequattro, e potersi anzi integrare in esso, portando avanti le richieste di destinazione d'uso ricercate nel progetto speciale n°35 nel lotto di proprietà Effequattro, che coincidono in modo armonioso con le esigenze delle attività presenti all'interno dello stabile.

La torre è composta da otto piani fuori terra adibiti a destinazione ricettiva (vera funzione d'accoglienza e ulteriore attività didattica) per la scuola CASTAlimenti.



Al piano terra verranno localizzati due ingressi ed una zona accoglienza per la scuola, oltre ad una zona per postazioni internet a servizio degli studenti; vi è poi un passaggio carrabile coperto.

Al piano primo troviamo una zona mensa, una zona bar ed una terrazza coperta.

Ai piani superiori sono localizzate camere con relativi bagni, che saranno a stretto servizio degli studenti della CASTAlimenti; quest'ultima potrà quindi offrire un migliore e più completo servizio dimostrandosi ancora più attenta alle esigenze dei suoi clienti e accrescendo sicuramente il suo prestigio.

Vi è poi un piano interrato, avente altezza pari a 2,55m, adibito ad uso magazzini e ripostigli.

Le superfici slp dei vari piani sono le seguenti:

- Piano terra slp mq 158,05;
- Piano primo slp mq 150,73;
- Piano secondo slp mq 212,67;
- Piano terzo slp mq 212,67;
- Piano quarto slp mq 212,67;
- Piano quinto slp mq 127,95;
- Piano sesto slp mq 127,95;
- Piano settimo slp mq 127,95;

Il tutto per un totale di 1330,64 mq di slp.

Come si può notare dai render la composizione architettonica risulta articolata.



Parlando delle finiture che vengono utilizzate risalta in primo piano la soluzione delle facciate, dove è previsto l'utilizzo di una "doppia pelle", con un layer esterno dinamico sia nella composizione che nei colori, come si può ben vedere nelle tavole di progetto; le tonalità di colore utilizzate verranno direttamente riprese dai colori che caratterizzano i loghi di Effequattro e CastAlimenti.

La soluzione della "doppia pelle" è stata pensata non solo per fini estetici ma soprattutto per quelli energetici; questa consentirà infatti notevoli vantaggi nel risparmio energetico sia nella stagione estiva che in quella invernale.

Da quanto sopra esposto ne risulta un progetto con una forte personalità e carattere, un "progetto architettonico di alto livello" come indicato nelle richieste del progetto speciale.

Le soluzioni architettoniche e le tonalità dei colori optate daranno all'edificio un forte carattere; queste scelte sono state pensate anche vista la localizzazione dell'intervento, trattasi infatti di area a prevalente destinazione industriale e commerciale.

Per quanto riguarda i posti auto a servizio dell'attività commerciale e della scuola di cucina questi sono stati storicamente reperiti all'interno del lotto di proprietà Effequattro.

Ad oggi i parcheggi risultano in numero adeguato per le esigenze delle attività.

Il progetto prevede un'occupazione del suolo pari a circa 220 mq e una zona porticata viabile a piano terra pari a circa 120 mq, con una perdita di alcuni posti auto, ma la razionalizzazione della distribuzione dei parcheggi con una viabilità

interna rivista permetterà di massimizzare il numero di posti auto, giungendo ad un numero totale pari a 83.

L'ampliamento in oggetto non porterà ulteriori fruitori dei servizi erogati rispetto agli attuali, aumenterà probabilmente il numero di dipendenti di CastAlimenti per ipotesi nel numero di 5 nuovi addetti.



Un'analisi approfondita del contorno al lotto di intervento permette poi di comprendere come i servizi viari si stanno evolvendo nella zona in cui si trova l'area, in particolare è bene sottolineare come a confine del lotto sia stata di recente inaugurata la capolinea del metrobus con parcheggi annessi, ed è inoltre a progetto la realizzazione della futura stazione autobus. Tutti questi nuovi servizi a ridosso del lotto stanno portando un notevole sgravio per quanto riguarda la richiesta di posti auto da parte delle persone che orbitano sulle attività; questa situazione non potrà che migliorare con la piena attivazione di tutti i servizi; da una previsione il numero di persone gravitanti intorno alla scuola che in futuro raggiungerà il sito con mezzi pubblici salirà al 35% circa, contro gli attuali 15%.

I parcheggi risulteranno quindi in numero adeguato per le esigenze delle attività futura.

Per quanto riguarda i flussi di traffico, diminuendo le persone stimate che raggiungeranno il sito con mezzi privati, questi si ridurranno portando ad uno sgravio dei mezzi in transito.

La viabilità è stata progettata prevedendo un flusso d'entrata che non vada più ad intersecare via Serenissima; questo sarà possibile grazie alla nuova strada che è prevista dal vigente PGT, localizzata nella parte nord del lotto oggetto del presente

intervento. Nel caso alla conclusione dei lavori non sia stata ancora realizzata la strada di cui sopra si provvederà a rivedere la viabilità interna per sopperire a questa nuova situazione.

Tutto quanto sopraccitato riguardante i posti auto e la viabilità è stato esposto con un'apposita Relazione Viabilistica, consegnata al Comune di Brescia.

Si ricorda poi che è stata ottenuta in precedenza a tale Piano Attuativo una proroga al numero di posti auto da reperire, e ciò per le giustificazioni qui sopra riportate.



Il progetto sarà elaborato seguendo i canoni più attuali per quanto riguarda la salvaguardia dell'ambiente e il contenimento energetico, temi questi molto cari a Effequattro e ArteBianca che in sinergia hanno bonificato la copertura dell'immobile di loro proprietà sostituendolo con un manto dalle caratteristiche di basse dispersioni energetiche e integrando il tutto con un impianto fotovoltaico di 160 kW.

Il progetto avrà quindi un'impronta green, sfruttando materiali ecocompatibili per rappresentare il massimo impegno delle aziende coinvolte nel rispetto e tutela dell'ambiente; si sottolinea il fatto che andrà ad occupare una piccola parte di superficie del lotto e verrà reperita una notevole metratura di verde profondo, portando la dotazione attuale di 77 mq ai 453 mq di progetto.



Conclusioni

Tale intervento non si configura quindi come un mero intervento speculativo ma si pone invece l'obiettivo di essere la risposta alle esigenze della scuola CastAlimenti; codesta scuola ha infatti la necessità di realizzare una struttura ricettiva per docenti e stagisti che provengono da tutta Italia e di realizzare nuovi ambienti idonei all'accoglienza dei corsisti, provenienti da tutta Europa, offrendo loro anche ospitalità.

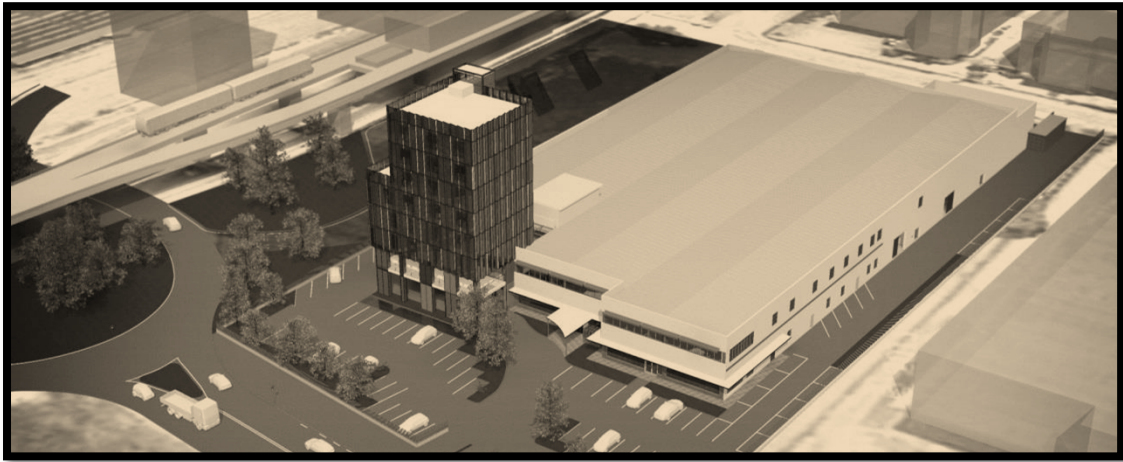
Si è pensato ad una struttura che fosse da un lato funzionale e dall'altro contraddistinta da un carattere architettonico rilevante, così come richiesto espressamente nel Piano di Governo del Territorio.

Il progetto prevede oltre alla realizzazione della nuova torre anche la riqualificazione delle facciate della parte dell'edificio di proprietà Effequattro; il tutto consentirà di migliorare considerevolmente l'impatto visivo della porzione del comparto in oggetto.

Non da ultimo il nuovo complesso porterà alla creazione di nuove opportunità di lavoro.

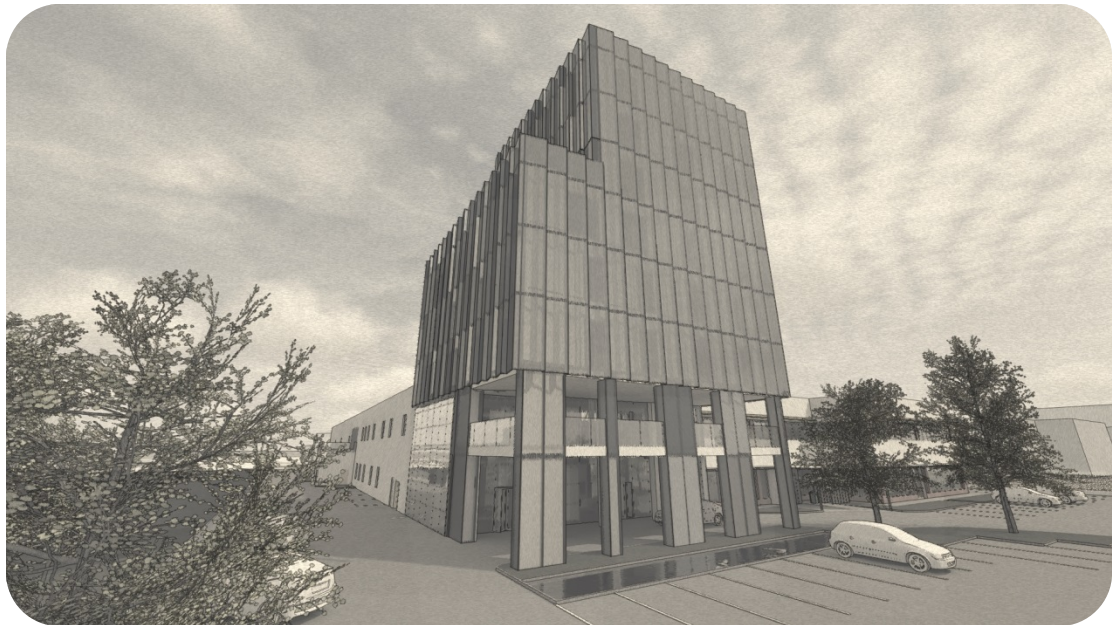


Evidenziamo inoltre che le attività di CASTAlimenti sono ammirate a livello nazionale ed internazionale per la loro unicità, professionalità e per la competenza di offerta commerciale nel settore dell'alimentazione; pertanto la struttura progettata con metodi e concetti avveniristici darà ancor più lustro ad immagine alla realtà di questa scuola.



Il progetto speciale conferma che la visione avuta dalle società Effequattro e CASTAlimenti è stata accolta dalla giunta come un progetto di grande valore, che possa aiutare alla crescita della zona e a un rinnovamento iniziato con la realizzazione della metropolitana.

L'imprinting dato dal progetto speciale da parte del comune nel PGT indicandone le destinazioni d'uso (servizi, attività didattiche) e la tipologia di sviluppo (verticale), non possono che coincidere con quanto da noi qui presentato e pertanto la nuova torre sarà un nuovo passo, per le società coinvolte, per crescere nel panorama non solo locale e italiano ma internazionale.

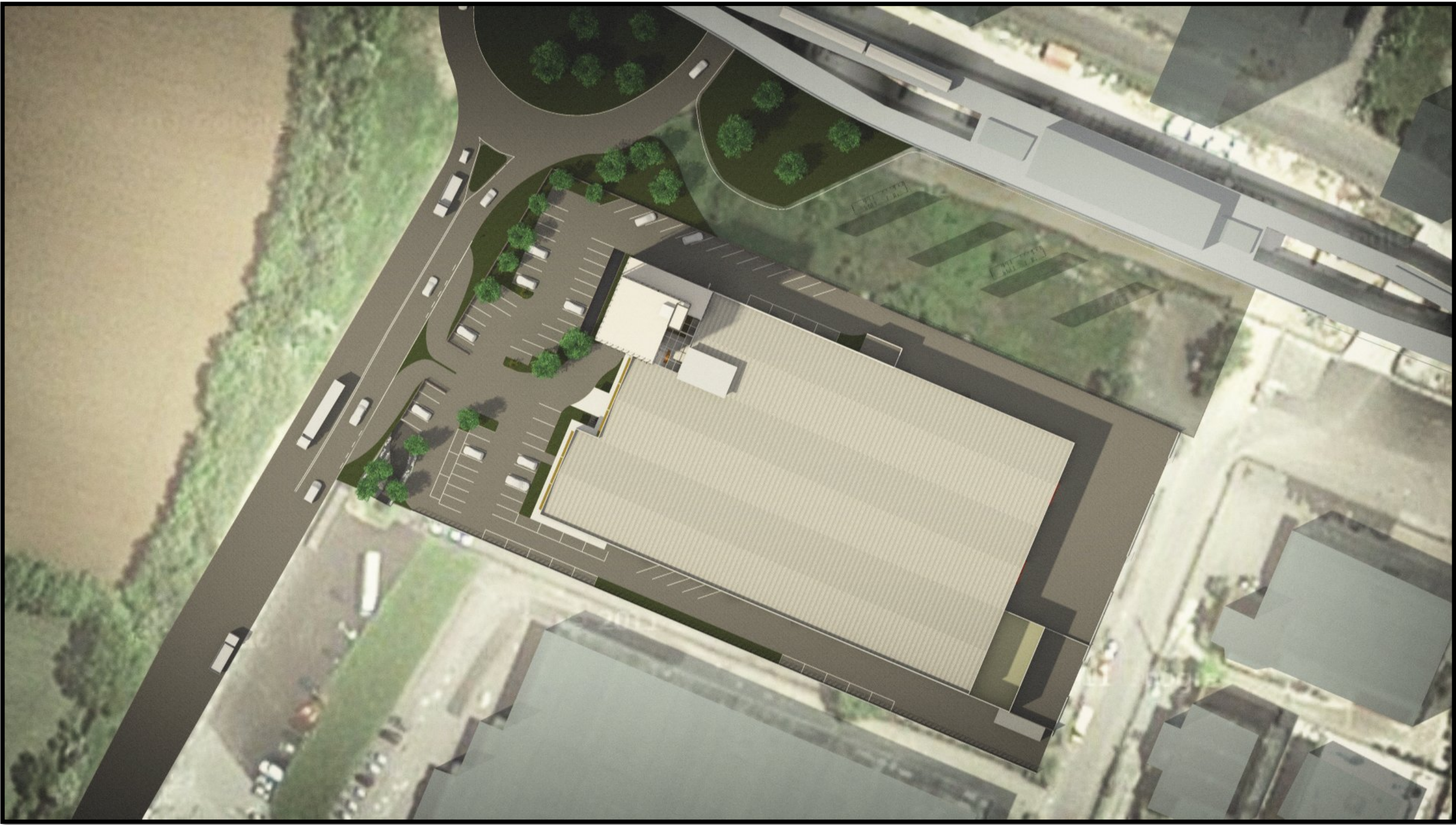


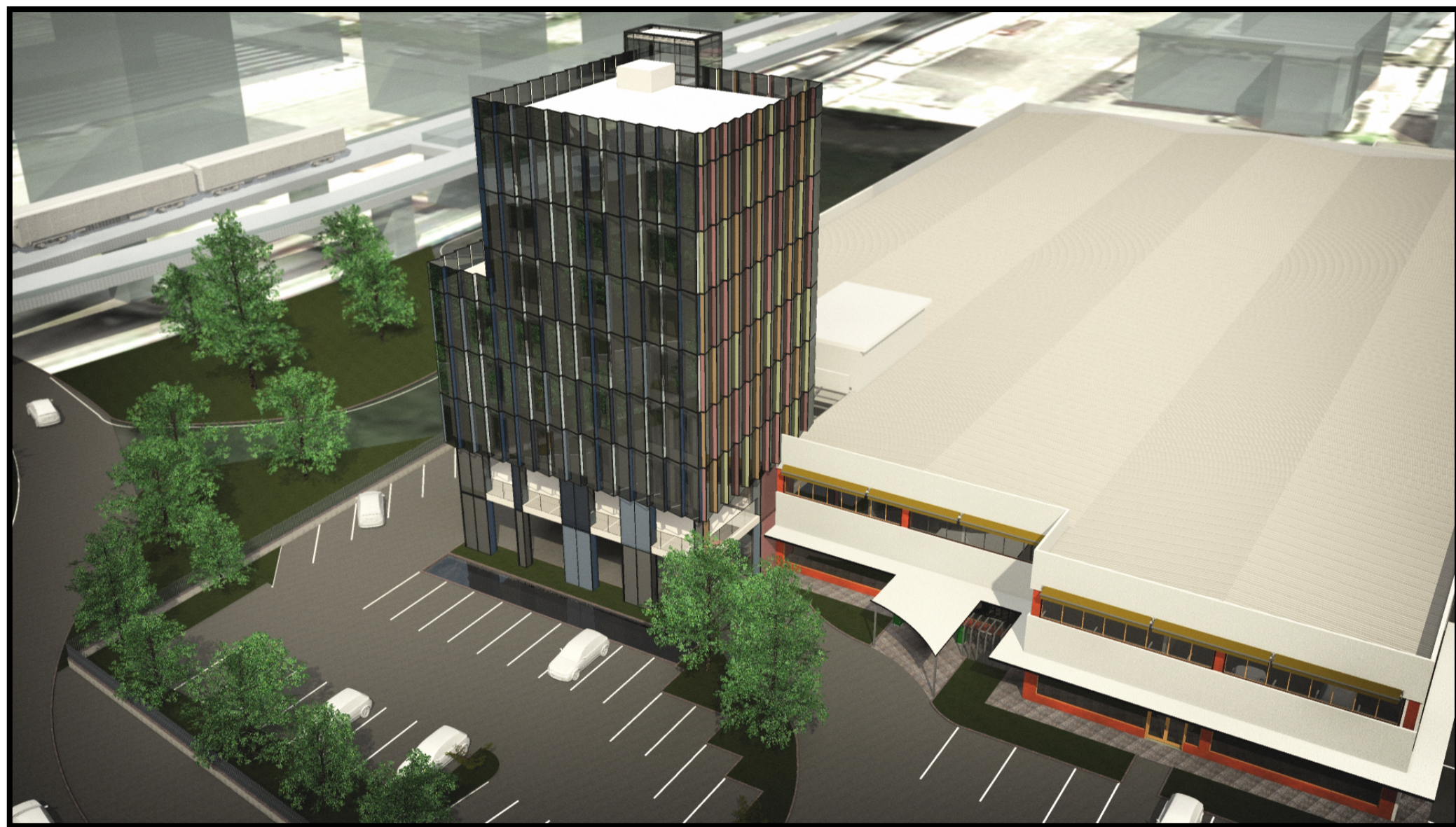
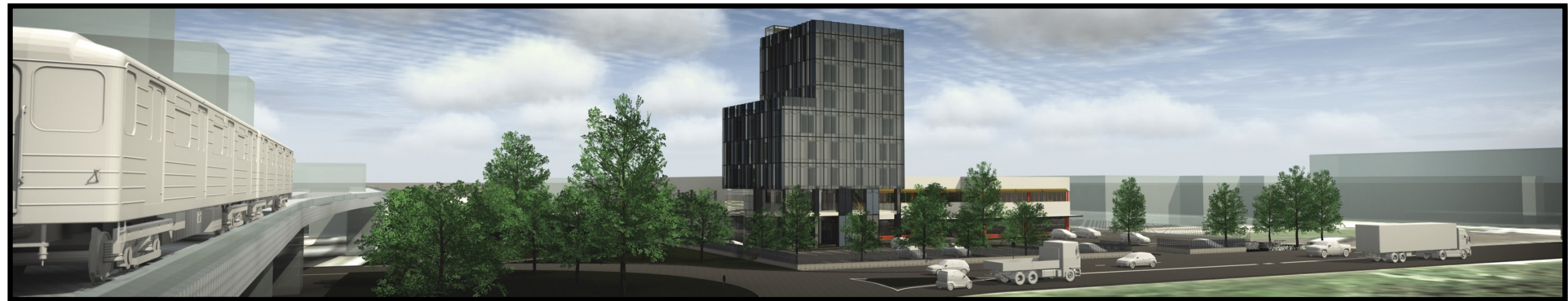
Render











Effequattro s.r.l.

(timbro e firma)

I tecnici

Ing. Nicola Fenaroli

(timbro e firma)

Ing. Michele Peli

(timbro e firma)

Brescia lì 23/12/2013