



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.Fedrico C.Gorio

VIA SOLFERINO N°55 - 25121 - BRESCIA

www.ingambiente.it - e-mail: ingambiente@bolbusiness.it

Tel. 030-3757406

Fax 030-2899490

Ing. Lamberto Cremonesi - Via Cardano n°70, 25104 Brescia, Tel. 030/211166

VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AREA SANNAZZARO-COMPARTO A

Commessa
0526

Disegno
RELAZIONE URBANISTICA

SCALA -
FORMATO **UNIA4**

Filename : 0526RU3005-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		0526RU3005-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 Urbanistica

INDICE

1. SITUAZIONE URBANISTICA.....	6
1.1. STANDARD E PARCHEGGI PERTINENZIALI	8
1.2. IL COMPARTO A SANNAZZARO	9
2. IL PIANO PAESISTICO COMUNALE	18
2.1 LINEE GUIDA E RIFERIMENTI NORMATIVI	18
3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	24
4. DESCRIZIONE DELLA CARTOGRAFIA DI BASE E INDIVIDUAZIONE DELLE CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA	28
4.1. COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO-NATURALE ED AGRARIO.....	29
4.1.1 Elementi geomorfologici e idrografici.....	29
4.1.2 Elementi vegetazionali naturali	31
4.1.3 Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale	31
4.1.4 Uso del suolo	31
4.1.5 Viabilità rurale	33
4.1.6 Corpi idrici superficiali	33
4.1.7 Elementi vegetazionali	33
4.2. COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO-CULTURALE ED URBANO	34
4.3. CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI ANTE-OPERAM.....	38
4.4. CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI POST-OPERAM	41
5. CONFRONTO TRA IL PRESENTE STUDIO PAESISTICO E LE INDICAZIONI PAESISTICHE DEL PTCP	41
6. RETICOLO IDRAULICO.....	43
7. STUDIO GEOLOGICO	46
7.1. CARTA DI SINTESI	46
7.2. CARTA DI FATTIBILITÀ.....	46
8. IL SISTEMA DELLA MOBILITA'	50
8.1. VIABILITÀ E ACCESSIBILITÀ: UBICAZIONE DELL'INTERVENTO E CLASSIFICAZIONE VIARIA...	50
8.2. TRAPORTO PUBBLICO:URBANO ED EXTRAURBANO	50

9.	VARIAZIONI AL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.....	57
10.	CONSUMO DI SUOLO PER FABBISOGNO ENDOGENO ED ESOGENO.....	58

CARTOGRAFIA : CARTA TECNICA REGIONALE

Individuazione dell'ambito d'intervento rispetto al confine amministrativo comunale (fuori scala)



LEGENDA



Confine Amministrativo



Ambito di intervento



QUADRO LOCALIZZATIVO
Localizzazione del territorio comunale rispetto alla provincia di Brescia

Estratto del territorio comunale (fuori scala)



1. SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Brescia è dotato di un Piano di Governo del Territorio:

- adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 163 PG 71826 del 29.09.2011
- approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 PG 19378 del 19.03.2012
- sottoposto a variante con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 144 PG 100192 del 11.10.2013

Per l'area Ex magazzini Generali, il PGT 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 planivolumetrico, ammettendo anche la grande distribuzione, previa approvazione di specifica variante al PII”*

ITER PROCEDURALE AREA SANNAZZARO

Con delibera n°83 dell'8 maggio 2009 del Consiglio Comunale di Brescia è stato approvato il Piano Attuativo “Sannazzaro” relativo all'area in questione, sita in via Dalmazia – via Don Bosco (ex Magazzini Generali) di proprietà della società Nuovi Assetti Urbani S.p.A. (“NAU”), in variante al Piano regolatore Generale.

Con atto unilaterale d'obbligo dell'8 maggio 2009 e un'integrazione del 13 luglio 2009, NAU S.p.A. ha assunto l'obbligo nei confronti del Comune di Brescia di presentare un Programma integrato di intervento in variante al PRG e al Piano Attuativo con le seguenti caratteristiche:

- aumento di volumetria e modifica parziale delle destinazioni d'uso
- inserimento della Nuova Sede degli Uffici del Comune di Brescia, al posto della sede della Provincia

L'edificio comunale si configurava come uno standard di qualità da realizzare a carico della Società NAU S.p.A. e da cedere al Comune (completo delle relative infrastrutture urbanizzative) a fronte del riconoscimento di nuovi diritti edificatori.

Le maggiori quantità edificatorie riconosciute erano da collocare sia all'interno del comparto “PN14”, in misura pari a:

- 10.000 mq. di s.l.p. di edilizia residenziale libera;
- 2.500 mq. di s.l.p. di incremento del nucleo da destinarsi a insediamenti di carattere commerciale;
- 13.000 mq. di s.l.p. di terziario;
- 2.000 mq. di s.l.p. con destinazione commerciale di vicinato;
- 4.000 mq. di s.l.p. residenziale in uno o più ambiti esterni al perimetro del PII. L'area esterna individuata per la collocazione dei 4.000 mq di s.l.p. a destinazione residenziale è l'area di trasformazione “AT92”, localizzata tra via Milano e via Metastasio.

Inoltre NAU S.p.A. era stata esonerata dall'obbligo di cedere l'edificio denominato "ex Casere", di cui era prevista la cessione gratuita nella proprietà municipale ai sensi del paragrafo 4 della convenzione 13 luglio 2009, con attribuzione a NAU S.p.A. della disponibilità della SLP esistente (pari a mq 6.420) da ridistribuirsi all'interno del PII con destinazione libera.

Era prevista la trasformazione in edilizia libera della superficie di mq 9.000 di s.l.p. precedentemente destinata (nella misura di mq 9.291) ad edilizia convenzionata.

Il Programma Integrato di Intervento Sannazzaro si componeva quindi di due aree definite Comparti: il Comparto A che corrispondeva all'area degli "Ex-Magazzini Generali" tra Via Salgari, Via Don Bosco e Via Dalmazia; il Comparto B corrispondente all'area di trasformazione "AT92", localizzata tra Via Milano e Via Metastasio.

L'area oggetto di intervento del Comparto B più precisamente si affaccia con il lato più lungo su via Metastasio e si prolunga con un lembo di terreno verso sud su via Milano, permettendo così un collegamento tra i due quartieri. Attualmente l'intervento risulta concluso.

Con delibera n°138 del 12 Maggio 2010 del Consiglio Comunale di Brescia, veniva approvato il Programma Integrato d'Intervento.

In seguito a cambiamenti socio-economici intercorsi in questi ultimi anni, la società committente decideva di chiedere una variante al Programma Integrato d'Intervento "Sannazzaro", in cui si manteneva invariata la slp assegnata, ma si richiedeva la possibilità di realizzare un unico agglomerato commerciale con grande distribuzione.

- Slp residenza libera 40.970mq
- Slp terziario direzionale 35.893 mq

Il precedente PII Sannazzaro aveva una slp terziario direzionale di 34.503, l'aumento di slp era dovuto all'inserimento dell'edificio direzionale di proprietà della società Nau, sito in via San Giovanni Bosco 15/B. L'edificio doveva essere demolito e la slp direzionale esistente doveva essere aggiunta a quella in dotazione del PII approvato.

- Slp terziario commerciale 14.920 mq
- Slp Nuova Sede Unica del Comune 25.717 mq

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 nella variante al PII di cui alla

convenzione urbanistica del 10.12.2010, 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 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.

Pertanto si prevede una diversa suddivisione delle destinazioni d'uso con modifiche delle rispettive SLP.

- Slp residenza libera 29.187 mq
- Slp terziario direzionale 4.503 mq
- Slp terziario commerciale 14.920 mq
- Slp edilizia residenziale convenzionata 20.000 mq

1.1 STANDARD E PARCHEGGI PERTINENZIALI

Standard e parcheggi pubblici

Per la dotazione a standard della slp definita nel Programma Integrato d'Intervento "Sannazzaro" approvato, ci si rifà all'art.29 delle NTA del PRG.

Fa eccezione la slp direzionale già presente nel Programma Integrato d'Intervento "Sannazzaro" che rispetta la dotazione minima a standard del 100%, ma per la quale è stata ridotta al 30% la percentuale di standard a parcheggio in accordo con il comune di Brescia

Parcheggi pertinenziali

Per la dotazione dei parcheggi pertinenziali si riprende all'art.29 delle NTA del PRG.

Fanno eccezione i parcheggi pertinenziali degli edifici direzionali per i quali, in accordo con il Comune di Brescia, è stata prevista una riduzione del fabbisogno dal 100% della slp al 50% della slp.

La viabilità

Considerato che le destinazioni d'uso previste nel comparto sono sovrapponibili all'impianto precedente, quando non in diminuzione, non si è ritenuto necessario effettuare un nuovo studio dettagliato sulla viabilità interna ed esterna all'area di intervento.

1.2 IL COMPARTO A SANNAZZARO

L'area d'intervento denominata comparto A Sannazzaro, chiaramente individuata negli elaborati grafici a seguire, è situata a sud- ovest del centro storico, nei pressi della Piccola Velocità, lo scalo merci di Via Dalmazia in procinto di essere riqualificato, a breve distanza dal casello Brescia Ovest dell'autostrada A4 Milano-Venezia.

Il perimetro originale del comparto A comprendeva un'area pari 107.786 mq. In questa variante si conferma il perimetro originale del Comparto A per 107.786 mq escludendo un'area esterna al Programma Integrato d'Intervento di proprietà della società Nau, sita in via San Giovanni Bosco 15/b che era stata inserita nella variante di cui alla convenzionata firmata il 24/03/2014, avente una superficie di 776 mq.

Nell'ottica di migliorare l'assetto dell'area, il progetto delle urbanizzazione si espanderà comprendendo alcune aree di proprietà comunale sia a nord sia a sud del Progetto Norma: gli incroci di Via Don Bosco con Via Dalmazia e con Via Piemonte per la realizzazione di rotatorie che miglioreranno la circolazione veicolare; l'area a sud prospiciente il centro *Mediaworld* dove è previsto uno sbocco della fermata della futura linea del metro bus cittadino.

Si riporta di seguito l'esatta ripartizione dei mappali elencandoli in relazione alla suddivisione delle proprietà, della Società Nuovi Assetti Urbani S.p.A. o del Comune di Brescia, ed alla classificazione proposta dal Piano Regolatore Generale, oggi sostituito da Piano di Governo del Territorio che nel Documento di Piano classifica l'intero comparto – e quindi tutte le particelle indicate in tabella - come “Ambito di trasformazione L.4”.

Aree di proprietà del “Comune di Brescia”

FOGLIO	MAPPALE	ZONA DI PIANO	ART. N.T.A.
164	78	Viabilità	-
	Via Don Bosco	Viabilità	-
	Via Dalmazia	Viabilità	-

Aree di proprietà “Nuovi Assetti Urbani S.p.A.”

FOGLIO	MAPPAL	ZONA DI PIANO		ART. N.T.A.
164	73	B - PN - L2 - Pp	B - Città parzialmente o totalmente edificata PN - Ambito del progetto norma L2 - Luoghi centrali a scala urbana Pp - Parcheggi a raso	99
		B - PN - L2	B - Città parzialmente o totalmente edificata PN - Ambito del progetto norma L2 - Luoghi centrali a scala urbana	99
		F1 - PN - Sd	F - Attrezzature alla scala urbana PN - Ambito del progetto norma Sd - Servizi per la cultura e lo spettacolo	99
		B - PN - L2 - Pz	B - Città parzialmente o totalmente edificata PN - Ambito del progetto norma L2 - Luoghi centrali a scala urbana Pz - Piazze	99
		B - PN - R2	B - Città parzialmente o totalmente edificata PN - Ambito del progetto norma R2 - Città per addizione e in aggiunta	99
		F1 - PN - L4 - Se	B - Città parzialmente o totalmente edificata PN - Ambito del progetto norma L4 - Attrezzature a scala urbana Se - Servizi amministrativi	99
		B - PN - L2 - Vg	B - Città parzialmente o totalmente edificata PN - Ambito del progetto norma L2 - Luoghi centrali a scala urbana Vg - Giardini e parchi	99
	176	B - PN - L2 - Vg	B - Città parzialmente o totalmente edificata PN - Ambito del progetto norma L2 - Luoghi centrali a scala urbana Vg - Giardini e parchi	99
	227	PN		99
	228	PN		99
165	129	B - PN - L2	B - Città parzialmente o totalmente edificata PN - Ambito del progetto norma L2 - Luoghi centrali a scala urbana	99
	132	B - PN - L2 - Vg	B - Città parzialmente o totalmente edificata PN - Ambito del progetto norma L2 - Luoghi centrali a scala urbana Vg - Giardini e parchi	99
	133	B - PN - L2 - Vg	B - Città parzialmente o totalmente edificata PN - Ambito del progetto norma L2 - Luoghi centrali a scala urbana Vg - Giardini e parchi	99
		B - PN - R2 - Pp	B - Città parzialmente o totalmente edificata PN - Ambito del progetto norma R2 - Città per addizione e in aggiunta Pp - Parcheggi a raso	99
		B - PN - R2 - Pp	B - Città parzialmente o totalmente edificata PN - Ambito del progetto norma R2 - Città per addizione e in aggiunta Pp - Parcheggi a raso	99
	142	B - PN - L2 - Pp	B - Città parzialmente o totalmente edificata PN - Ambito del progetto norma L2 - Luoghi centrali a scala urbana Pp - Parcheggi a raso	99
	224	B - PN - L2 - Pp	B - Città parzialmente o totalmente edificata PN - Ambito del progetto norma L2 - Luoghi centrali a scala urbana Pp - Parcheggi a raso	99
	235	B - PN - L2 - Pp	B - Città parzialmente o totalmente edificata PN - Ambito del progetto norma L2 - Luoghi centrali a scala urbana Pp - Parcheggi a raso	99
	275	B - PN - L5 - Vg	B - Città parzialmente o totalmente edificata PN - Ambito del progetto norma L5 - Luoghi centrali della residenza Vg - Giardini e parchi	99
		B - PN - L2 - Vg	B - Città parzialmente o totalmente edificata PN - Ambito del progetto norma L2 - Luoghi centrali a scala urbana Vg - Giardini e parchi	99

Si specifica che la variante esclude le aree di proprietà “Nuovi Assetti Urbani S.p.A” identificate al catasto fabbricati del comune di Brescia, foglio 164, mappale 73, sub. 16, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 37 (palazzina “cubo”).

Il nuovo intervento, promosso con l'intento di ricondurre ad un disegno unitario l'ambito oggetto di interesse, occuperà per la maggior parte spazi precedentemente caratterizzati dalla presenza di fabbricati di architettura industriale dismessi e dotati di scarsa qualità architettonica e distribuiti senza un disegno funzionale ed organico di cui è già stata realizzata per buona parte la demolizione.

L'operazione, connessa all'attuazione del procedimento di programmazione negoziata, consentirà di realizzare quanto previsto dal Documento di Inquadramento a disposizione del Comune di Brescia in conformità con gli intenti già espressi prima dal PRG e ora dal PGT sia in termini di modalità attuative (demolizione e sostituzione del tessuto esistente tramite convenzionamento tra operatore privato ed ente pubblico), che in termini di destinazioni funzionali (direzionale, commerciale-ricettivo, residenziale libera e convenzionata), nel pieno rispetto delle Linee guida della variante del PII sopra citate.

Nella fattispecie l'intervento si articolerà in più corpi di fabbrica differenti per impianto volumetrico ed altezza e prevederà la realizzazione di:

- 6 edifici a destinazione d'uso esclusivamente residenziale libera (ed. 1, 2, 3, 4, 5, 6);
- un polo direzionale composto da tre edifici a torre a destinazione terziario-direzionale (ed. 11, 12, 13) connessi da una piastra ad un piano fuori terra (ed. 14);
- un insediamento commerciale con all'interno una grande distribuzione, sei medie distribuzione e dei negozi di vicinato (ed. 15);
- quattro edifici di edilizia residenziale convenzionata (ed. 7, 8, 9, 10).

L'intervento complessivo si sviluppa per un totale di 69.420 mq. di slp, suddivisi in 30.00 mq. destinati a residenza libera, 20.000 mq. a residenza convenzionata, 4.500 mq. a terziario direzionale, 14.920 mq. a commercio.

Al momento la società NAU Spa non ha individuato nel comparto tutte le volumetrie attribuite dallo strumento urbanistico e dalle intese di cui alla scrittura privata fra NAU Spa e il Comune di Brescia avendo collocato sul sito solo 68.610 mq degli 88.610 mq assentiti.

I residui 20.000 mq rimangono nel diritto di NAU Spa per l'intera durata della convezione stipulanda.

Per tali diritti edificatori è previsto che il trasferimento potrà avvenire sulla base della disciplina specifica prevista dal vigente PGT (art. 34 NTA) e come meglio definita nell'accordo privato del 24/03/2014.

RIEPILOGO S.L.P. DAL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO SANNAZZARO COMPARTO A ALLA VARIANTE AL PII SANNAZZARO

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	

RIEPILOGO S.L.P. DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO SANNAZZARO PER IL COMPARTO A

EDIFICIO	PIANI	SLP (mq.)	DESTINAZIONE D'USO
1	PT	435	Residenza libera
	P1	550	Residenza libera
	P2	550	Residenza libera
	P3	550	Residenza libera
	P4	550	Residenza libera
	P5	550	Residenza libera
	P6	550	Residenza libera
	P7	550	Residenza libera
	P8	550	Residenza libera
	P9	165	Residenza libera
TOTALE		5.000	

EDIFICIO	PIANI	SLP (mq.)	DESTINAZIONE D'USO
4	PT	435	Residenza libera
	P1	550	Residenza libera
	P2	550	Residenza libera
	P3	550	Residenza libera
	P4	550	Residenza libera
	P5	550	Residenza libera
	P6	550	Residenza libera
	P7	550	Residenza libera
	P8	550	Residenza libera
	P9	165	Residenza libera
TOTALE		5.000	

EDIFICIO	PIANI	SLP (mq.)	DESTINAZIONE D'USO
2	PT	435	Residenza libera
	P1	550	Residenza libera
	P2	550	Residenza libera
	P3	550	Residenza libera
	P4	550	Residenza libera
	P5	550	Residenza libera
	P6	550	Residenza libera
	P7	550	Residenza libera
	P8	550	Residenza libera
	P9	165	Residenza libera
TOTALE		5.000	

EDIFICIO	PIANI	SLP (mq.)	DESTINAZIONE D'USO
5	PT	435	Residenza libera
	P1	550	Residenza libera
	P2	550	Residenza libera
	P3	550	Residenza libera
	P4	550	Residenza libera
	P5	550	Residenza libera
	P6	550	Residenza libera
	P7	550	Residenza libera
	P8	550	Residenza libera
	P9	165	Residenza libera
TOTALE		5.000	

EDIFICIO	PIANI	SLP (mq.)	DESTINAZIONE D'USO
3	PT	435	Residenza libera
	P1	550	Residenza libera
	P2	550	Residenza libera
	P3	550	Residenza libera
	P4	550	Residenza libera
	P5	550	Residenza libera
	P6	550	Residenza libera
	P7	550	Residenza libera
	P8	550	Residenza libera
	P9	165	Residenza libera
TOTALE		5.000	

EDIFICIO	PIANI	SLP (mq.)	DESTINAZIONE D'USO
6	PT	435	Residenza libera
	P1	550	Residenza libera
	P2	550	Residenza libera
	P3	550	Residenza libera
	P4	550	Residenza libera
	P5	550	Residenza libera
	P6	550	Residenza libera
	P7	550	Residenza libera
	P8	550	Residenza libera
	P9	165	Residenza libera
TOTALE		5.000	

EDIFICIO	PIANI	SLP (mq.)	DESTINAZIONE D'USO
7	PT	500	Residenza convenzionata
	P1	500	Residenza convenzionata
	P2	500	Residenza convenzionata
	P3	500	Residenza convenzionata
	P4	500	Residenza convenzionata
	P5	500	Residenza convenzionata
	P6	500	Residenza convenzionata
	P7	500	Residenza convenzionata
TOTALE		4.000	

EDIFICIO	PIANI	SLP (mq.)	DESTINAZIONE D'USO
11	PT	1.500	Direzionale
TOTALE		1.500	

EDIFICIO	PIANI	SLP (mq.)	DESTINAZIONE D'USO
12	P1	200	Direzionale
	P2	200	Direzionale
	P3	200	Direzionale
	P4	200	Direzionale
	P5	200	Direzionale
TOTALE		1.000	

EDIFICIO	PIANI	SLP (mq.)	DESTINAZIONE D'USO
8	PT	500	Residenza convenzionata
	P1	500	Residenza convenzionata
	P2	500	Residenza convenzionata
	P3	500	Residenza convenzionata
	P4	500	Residenza convenzionata
	P5	500	Residenza convenzionata
	P6	500	Residenza convenzionata
	P7	500	Residenza convenzionata
	P8	500	Residenza convenzionata
	P9	500	Residenza convenzionata
TOTALE		5.000	

EDIFICIO	PIANI	SLP (mq.)	DESTINAZIONE D'USO
13	P1	200	Direzionale
	P2	200	Direzionale
	P3	200	Direzionale
	P4	200	Direzionale
	P5	200	Direzionale
TOTALE		1.000	

EDIFICIO	PIANI	SLP (mq.)	DESTINAZIONE D'USO
14	P1	200	Direzionale
	P2	200	Direzionale
	P3	200	Direzionale
	P4	200	Direzionale
	P5	200	Direzionale
TOTALE		1.000	

EDIFICIO	PIANI	SLP (mq.)	DESTINAZIONE D'USO
9	PT	500	Residenza convenzionata
	P1	500	Residenza convenzionata
	P2	500	Residenza convenzionata
	P3	500	Residenza convenzionata
	P4	500	Residenza convenzionata
	P5	500	Residenza convenzionata
	P6	500	Residenza convenzionata
	P7	500	Residenza convenzionata
	P8	500	Residenza convenzionata
	P9	500	Residenza convenzionata
TOTALE		5.000	

EDIFICIO	PIANI	SLP (mq.)	DESTINAZIONE D'USO
15	PT	13.829	Commerciale
	P1	1.091	Commerciale
TOTALE		14.920	

EDIFICIO	PIANI	SLP (mq.)	DESTINAZIONE D'USO
10	PT	500	Residenza convenzionata
	P1	500	Residenza convenzionata
	P2	500	Residenza convenzionata
	P3	500	Residenza convenzionata
	P4	500	Residenza convenzionata
	P5	500	Residenza convenzionata
	P6	500	Residenza convenzionata
	P7	500	Residenza convenzionata
	P8	500	Residenza convenzionata
	P9	500	Residenza convenzionata
	P10	500	Residenza convenzionata
	P11	500	Residenza convenzionata
TOTALE		6.000	

Residenza convenzionata 20.000

Residenza libera 30.000

Direzionale 4.500

Commerciale 14.920

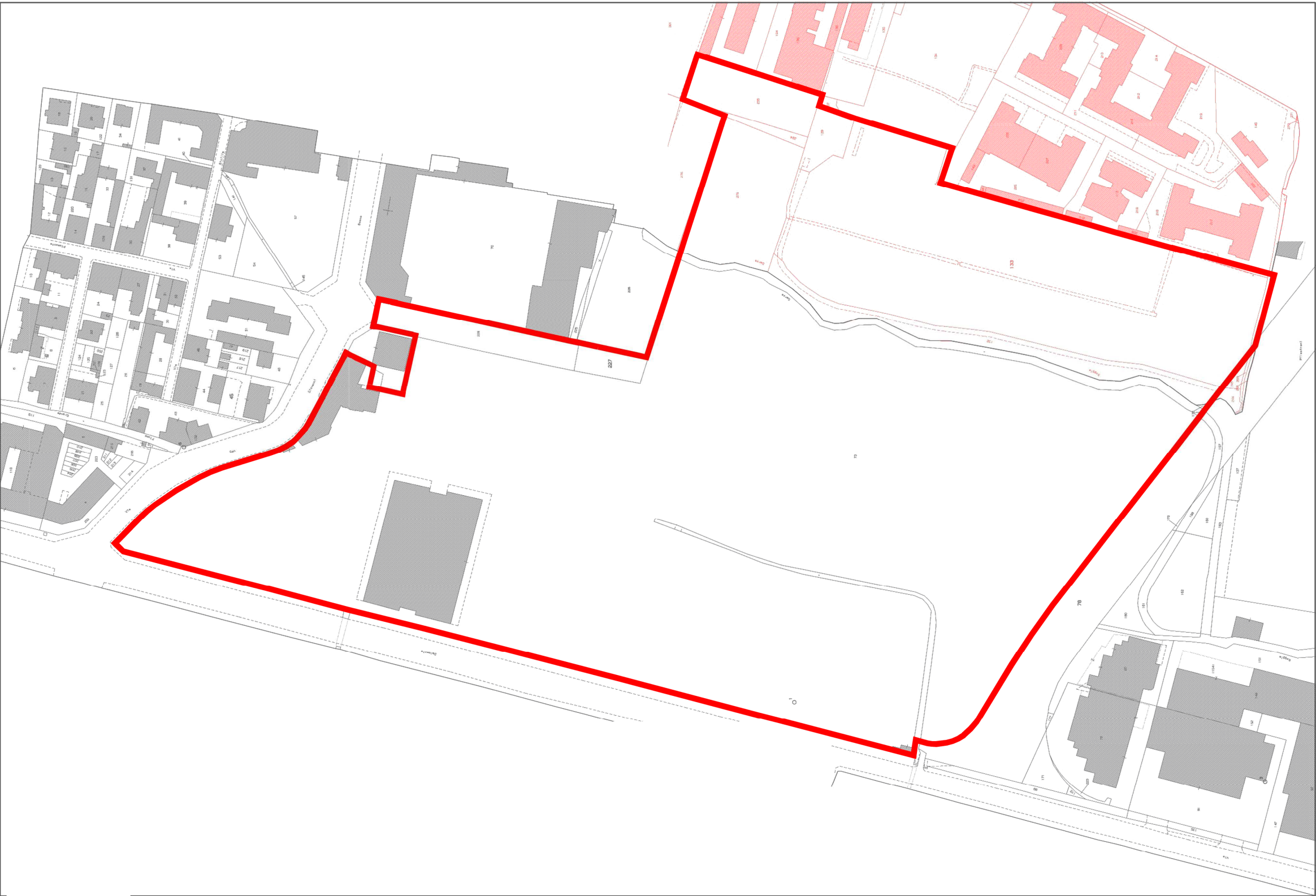
RIEPILOGO STANDARD E PARCHEGGI PERTINENZIALI RICHIESTI PER LEGGE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO SANNAZZARO COMPARTO A

CALCOLO DEGLI STANDARD E DEI PERTINENZIALI DELLA VARIANTE AL PII APPROVATO - RIDUZIONE SLP									
DESTINAZIONE D'USO	NUOVO PII-RIDUZIONE SLP								
Residenza libera	SLP	% Standard	Standard richiesti	di cui a parcheggio		di cui a verde	% Pertinenziali	Parcheeggi pertinenziali	di cui aperti al pubblico
	mq	%		%	mq	mq	%	mq	mq
1	5.000	39.75/58 mq	3.975	0%	-	3.975	30%	1.500	
2	5.000	39.75/58 mq	3.975	0%	-	3.975	30%	1.500	
3	5.000	39.75/58 mq	3.975	0%	-	3.975	30%	1.500	
4	5.000	39.75/58 mq	3.975	0%	-	3.975	30%	1.500	
5	5.000	39.75/58 mq	3.975	0%	-	3.975	30%	1.500	
6	5.000	39.75/58 mq	3.975	0%	-	3.975	30%	1.500	
	30.000		23.850		-	23.850		9.000	-
DESTINAZIONE D'USO	NUOVO PII-RIDUZIONE SLP								
Terziario direzionale *	SLP	% Standard	Standard richiesti	di cui a parcheggio		di cui a verde	% Pertinenziali	Parcheeggi pertinenziali	di cui aperti al pubblico
	mq	%	mq	%	mq	mq	%	mq	mq
11	1.000	100%	1000	30%	300	700	50%	500	
12	1.000	100%	1000	30%	300	700	50%	500	
13	1.500	100%	1500	30%	450	1.050	50%	750	
14	1.000	100%	1000	30%	300	700	50%	500	
	4.500		4.500		1.050	3.150		2.250	-
DESTINAZIONE D'USO	NUOVO PII-RIDUZIONE SLP								
Terziario commerciale	SLP	% Standard	Standard richiesti	di cui a parcheggio		di cui a verde	% Pertinenziali	Parcheeggi pertinenziali	di cui aperti al pubblico
	mq	%		%	mq	mq	%	mq	mq
15 centro commerciale	14.920	200%	29.840	100%	14.920	14.920	80%	11.936	8.952
	14.920		29.840		14.920	14.920		11.936	8.952
DESTINAZIONE D'USO	NUOVO PII-RIDUZIONE SLP								
EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA	SLP	% Standard	Standard richiesti	di cui a parcheggio		di cui a verde	% Pertinenziali	Parcheeggi pertinenziali	di cui aperti al pubblico
	mq	%		%	mq	mq	%	mq	mq
7	4.000	39.75/58 mq	3.180	0%	-	3.180	30%	1.200	
8	5.000	39.75/58 mq	3.975	0%	-	3.975	30%	1.500	
9	5.000	39.75/58 mq	3.975	0%	-	3.975	30%	1.500	
10	6.000	39.75/58 mq	4.770	0%	-	4.770	30%	1.800	
	20.000		15.900			4.770		6.000	
DESTINAZIONE D'USO	NUOVO PII-RIDUZIONE SLP								
	SLP	% Standard	Standard richiesti	di cui a parcheggio		di cui a verde	% Pertinenziali	Parcheeggi pertinenziali	di cui aperti al pubblico
	mq	%		%	mq	mq	%	mq	mq
TOTALE	69.420		74.090		15.970	22.840		29.166	8.952

REPERIMENTO STANDARD	
1.Parcheggi a raso nel comparto	7.853
2.Piste ciclabili-marciapiedi aiuole lungo le strade	11.074
3.Parco su sedime pubblico	17.069
4.Area sportiva	5.327
5.Parcheggio coop a raso e rampe di discesa	7.827
6.Parcheggio coop interrato	11.533
Standard reperiti	60.683
Reperimento minimo	74.090
Standard che dovranno essere reperiti nei sedimi privati	- 13.407

MAPPA CATASTALE DI INDIVIDUAZIONE AMBITO DI INTERVENTO

Estratto mappa catastale (fuori scala)



LEGENDA

-  Ambito di intervento
-  FOGLIO 164
-  FOGLIO 165

2. IL PIANO PAESISTICO COMUNALE

Le considerazioni relative all'indagine e alla valutazione degli aspetti paesistici verranno dettagliate nell'ambito della documentazione di VAS della variante di PII, anche alla luce dei nuovi e recenti elaborati tecnici predisposti dal Comune di Brescia in occasione dei lavori del nuovo PGT adottato con DCC n. 163 del 29.09.2011.

Nel presente capitolo si ripropongono le considerazioni contenute nella relazione tecnica di PII originario, rimandando ogni aggiornamento/adeguamento ai contenuti del Rapporto Ambientale previsto dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi degli "Indirizzi generali per la valutazione ambientale dei piani e dei programmi" (DCR n. 351 del 13.03.2007) e della DGR n.9/761 del 10.11.2010 "Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi _ VAS (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) – Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010, n. 128 con modifica ed integrazione delle D.D.G.R. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971" in attuazione dell'art. 4 della L.R. 11 marzo 2005, n.12, che recepisce la Direttiva 2001/42/CE.

Prendendo atto che il Comune di Brescia non è attualmente dotato di un Piano Paesistico riferito all'intero territorio amministrato, è stato indispensabile, al fine di consentire la realizzazione del presente studio, procedere all'analisi di un significativo intorno dell'area d'interesse, sottoponendola alle opportune valutazioni paesistiche in conformità alle prescrizioni provenienti dalla vigente normativa in materia.

2.1 LINEE GUIDA E RIFERIMENTI NORMATIVI

L'indagine sul sistema paesistico afferente all'intorno dell'area oggetto della presente relazione deriva le proprie finalità e le specifiche modalità d'indagine dalla Normativa di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale ed in particolare:

- dall'art. 3 - "Atti costituenti il Piano del Paesaggio Lombardo", comma 3

in virtù del quale si prevede che le "disposizioni dei P.R.G. assumano specifica valenza paesistica qualora tale valenza sia riconosciuta ai sensi dell'articolo 6 delle norme di attuazione stesse;

- dall'art. 4 - "Rapporti tra gli atti costituenti il Piano del Paesaggio"

nel quale vengono introdotti i principi di gerarchia e di maggiore definizione in virtù dei quali "(...) l'atto sott'ordinato non può sovvertire le strategie e gli indirizzi di quelli sovraordinati" e "(...) le previsioni dell'atto più definito, approvato nel rispetto del principio gerarchico, sostituiscono a tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati."

- dall'art. 6 - "Livello di definizione degli atti a valenza paesistica", comma 4

che collega il riconoscimento di uno strumento come “atto di maggiore definizione” all'espressione di una “valutazione positiva circa l'effettiva capacità dello strumento medesimo di garantire un maggior grado di riconoscimento e tutela dei valori paesistici rispetto alla disciplina paesistica previgente”;

• dall'art. 8 – “Finalità e oggetto dell'esame paesistico”, comma 3

che comprende, nell'oggetto specifico delle procedure di controllo paesistico, le previsioni urbanistiche generali e le loro varianti;

• dall'art. 24 – “Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione dei P.R.G. comunali”.

Lo studio paesistico locale desume le proprie linee guida dall'art. 30 delle NTA del PTPR, sviluppandole e riaffermandole attraverso la più recente Deliberazione della Giunta Regionale dell'8 novembre 2002. La delibera, in attuazione dell'art. 30 “Linee guida per l'esame paesistico dei progetti”, individua una struttura metodologica di riferimento che definisce modi e chiavi di lettura utili alla valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi intesa come complesso di valori rispetto ai quali determinare il grado d'impatto di un intervento.

Tale impatto viene poi ponderato in funzione del grado d'incidenza paesistica del progetto stesso (invasività in termini assoluti) e del grado di sensibilità attribuito al luogo in cui quest'ultimo si colloca. In ottemperanza alle indicazioni provenienti dalle linee guida sopra citate, l'ambito d'interesse del presente studio è stato esaminato secondo tre diverse modalità di lettura corrispondenti a tre successivi livelli di approfondimento: il primo stadio (individuazione delle componenti del paesaggio) comporta un rilievo puntuale del sito, finalizzato alla verifica dei dati cartografici desunti sia da specifici studi di settore già effettuati sul territorio comunale di Brescia che da banche dati redatte a grande scala sia a livello provinciale che regionale e descritte più dettagliatamente in un punto successivo della presente relazione.

In funzione delle correzioni e delle informazioni ottenute attraverso questa prima operazione si è proceduto ad una valutazione qualitativa delle componenti individuate (siano queste rappresentate da elementi naturali o da manufatti edilizi), assegnando ad ognuna una specifica classe di sensibilità legata al valore paesistico specifico dell'elemento preso in considerazione.

Questa prima suddivisione in classi consente, in una fase successiva, di individuare sul territorio delle macroaree (riportate nella carta delle classi finali di sensibilità paesistica) che comprendono più componenti simili per valenza paesistica, alle quali viene attribuita una classe di sensibilità capace di tradurre il valore paesistico dell'area rispetto all'ambito più esteso nel quale si colloca.

L'assunzione di questo metodo consente di redarre uno studio conforme al dettato e allo spirito delle norme del PTPR e al contempo, di arrivare alla definizione di una carta dei gradi di sensibilità paesistica quale riferimento di base per la valutazione paesistica delle attività progettuali che verranno a insistere sulla porzione di territorio studiata, a partire dalle previsioni del P.R.G. e con la sola esclusione delle tipologie di progetto per le quali la normativa preveda un'apposita procedura di VIA.

Nelle linee guida espresse dalla DGR 8 novembre 2002 vengono identificati tre modi di lettura:

1. morfologico-strutturale;

2. vedutistico;

3. simbolico.

Le chiavi di lettura per il livello morfologico-strutturale prevedono la verifica dell'appartenenza o contiguità a sistemi paesistici di livello locale, ovvero la partecipazione a sistemi paesistici sovralocali di interesse geomorfologico, naturalistico, storico-agrario, storico-artistico, ecc.

Per quanto attiene agli aspetti vedutistici, essi vengono interpretati secondo il criterio dell'interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale, di interferenza con relazioni percettive tra elementi significativi del sistema locale (o sovralocale), piuttosto che dell'inclusione in viste panoramiche ovvero in base alla percepibilità da un ampio scenario territoriale.

Il modo di valutazione simbolico viene invece articolato in considerazione dell'appartenenza dei luoghi ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, artistiche o storiche, piuttosto che ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico) o all'interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale.

I modi di valutazione e le chiavi di lettura del presente studio paesistico hanno quindi portato alla definizione di una precisa struttura operativa che, mediante specifici elaborati, concretizza quanto dedotto dall'applicazione del metodo proposto.

Il metodo utilizzato per la predisposizione della cartografia allegata è impostato rispetto a due distinte fasi: una dedicata al recupero di dati e informazioni utili per la predisposizione di carte di analisi, un'altra (più riflessiva) dedicata alla definizione di classi di sensibilità paesistica da cui dipendono poi specifici indirizzi di tutela del territorio, in ottemperanza a quanto stabilito dalla precedentemente citata DGR 8 novembre 2002.

Questi due momenti possono essere brevemente descritti come di seguito riportato.

Fase 1) L'analisi del paesaggio e le fonti cartografiche

Per la predisposizione della cartografia di sintesi/analisi si è usufruito delle seguenti fonti e banche dati:

- banche dati del SIT (Sistema Informativo Territoriale) della Regione Lombardia;
- banche dati predisposte dall'ufficio GIS della Provincia di Brescia e rese disponibili su CDROM, in particolare utilizzo dei dati DUSAF 2 (Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali) e informazioni desunte dal PIF (Piano di Indirizzo Forestale), per avere una base omogenea della destinazione d'uso dei suoli in Lombardia, nonché per consentire un'efficace pianificazione territoriale degli interventi nel settore agricolo e forestale. La predisposizione di tale base informativa è avvenuta per interpretazione delle ortofoto digitali a colori del progetto "IT2000", e restituzione cartografica alla scala 1:10000;
- relazione e tavole attinenti indagini di settore sulle caratteristiche idrogeologiche del Comune in esame;
- riprese fotografiche aeree attuali e storiche relative all'area oggetto di indagine;
- monografie sull'ambiente, sul paesaggio e sulla storia locale;
- indagini sul campo, sopralluoghi e confronti con i tecnici comunali.

Le numerose informazioni ed i differenti tematismi raccolti hanno consentito di redigere una cartografia di sintesi, riassuntiva delle componenti del paesaggio locale, centrata sull'ambito oggetto di studio. Ad una prima definizione degli elementi costitutivi del paesaggio ha fatto seguito una serie di sopralluoghi e rilievi in campo, dedicati alla corretta individuazione degli stessi attraverso un confronto diretto con lo stato dei luoghi.

Fase 2) Valutazione e taratura delle classi di sensibilità paesistica

Come già esposto, l'ipotesi metodologica prevede, in linea con il dettato del Piano Paesistico Regionale e più specificatamente con i successivi orientamenti amministrativi regionali, di giungere alla definizione di diverse classi di sensibilità paesaggistica, capaci da un lato di orientare gli indirizzi di tutela del paesaggio e le scelte urbanistiche, dall'altro di verificare gli impatti paesistici dei progetti in sede di istruttoria comunale.

In fase analitica, si sono attribuiti valori di massima (modo di valutazione sistemico) alle grandi categorie analitiche relative alle componenti del paesaggio ed in linea generale per la taratura delle classi, sono stati assunti come contesto d'immediato riferimento, i valori paesaggistici presenti sul territorio comunale in relazione al livello di qualità paesaggistica generale dell'intero territorio della Provincia di Brescia. In generale quindi, in conformità a quanto previsto dalla DGR 8 novembre 2002, è stato attribuito un livello di sensibilità molto alta (classe 5) a manufatti o elementi naturali ed antropici emergenti rispetto al contesto territoriale di riferimento e sensibilità alta e media (classe 4 e classe 3) a componenti o aree aventi caratteri rispettivamente di unicità e di rilevanza, sia per qualità intrinseca che per integrità all'interno del contesto comunale. Per contro, la sensibilità bassa (classe 2) è stata attribuita agli episodi caratterizzati da manufatti o elementi antropici privi/di scarsa rilevanza paesistica (es. ambiti caratterizzati dall'uso commerciale-terziario con strutture edilizie/pertinenze ordinarie) e la classe di sensibilità molto bassa (classe 1) agli episodi che richiedono interventi di riqualificazione paesistica (es. siti produttivi, siti dismessi).

Va da sé che, confrontando realtà comunali diverse, queste categorie possono comprendere beni paesaggistici assai differenti tra loro, proprio in ragione della relativa disponibilità degli stessi nei diversi Comuni. Può quindi verificarsi il caso di Comuni che non comprendano beni tali da essere considerati unici o di grande qualità, se considerati sullo sfondo più generale della disponibilità di risorse paesistiche del territorio provinciale.

In sintesi ed in termini di metodo generale, si può dire che la scala di sensibilità paesistica assunta è riferita all'insieme di risorse paesistiche del territorio in oggetto e rapportata nel contempo al più ampio contesto provinciale: d'altro canto, proprio l'unicità – a livello provinciale – della città capoluogo è riferimento per una maggiore incidenza del valore delle componenti in essa presenti e della loro significanza a livello sovralocale.

Il delicato tema della percezione dei valori paesistici è stato invece interpretato, dal punto di vista operativo, come contributo integrativo alla definizione dei gradi di sensibilità già assegnati tramite l'individuazione 'fisica' dei beni e delle risorse. Per questo, dopo aver definito i luoghi di rilevanza paesistica media, alta e molto alta (classi di sensibilità 3, 4 e 5) ed un insieme di luoghi d'osservazione privilegiati (strade ad alta frequentazione, strade storiche, rete sentieristica e percorsi ciclopeditoni), sono stati individuati i conetti di connessione fra i sistemi, integrando i perimetri già definiti e comprendendo nell'indicazione di tutela tutti gli ambiti che, pur non avendo caratteristiche di notevole o eccezionale qualità intrinseca, si trovano a giocare un ruolo importante rispetto alla fruizione percettiva dei beni rilevati.

ORTOFOTOCARTA

Individuazione dell'ambito d'intervento rispetto al confine amministrativo comunale (fuori scala)



ORTOFOTOCARTA

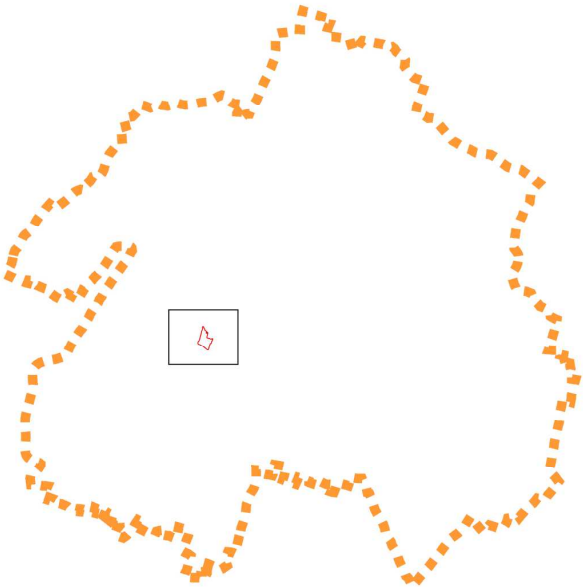
Estratto del territorio comunale (fuori scala)



LEGENDA

 Confine Amministrativo

 Ambito di intervento



QUADRO LOCALIZZATIVO
Localizzazione dello stralcio rispetto al confine amministrativo

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La città di Brescia, capoluogo dell'omonima provincia, si trova ai piedi delle Prealpi Lombarde Orientali, allo sbocco della Valle Trompia: si colloca lungo la direttrice pedemontana che collega Milano a Venezia via autostrada e ferrovia.

Il comune di Brescia è il secondo in Lombardia per numero di abitanti, 191.122 al 30 aprile 2009, distribuiti su una superficie di circa 90 kmq con una densità media di 2.087 abitanti per chilometro quadrato. Il comune è prevalentemente pianeggiante, con altitudine media di 150 m s.l.m., ma nella zona a nordest si eleva fino agli 874 m del monte Maddalena: proprio sulla sua ultima propaggine - il colle Cidneo - sorge il castello ed ai piedi dello stesso si concentra il nucleo antico della città.

La storia della città si fa partire dal probabile insediamento di Liguri, guidati dal re Cidno, sul colle del castello: sicuramente si ebbe una massiccia invasione da parte dei Galli Cenomani, che fecero di Brescia la loro capitale. Dal 196 a.C. inizia l'età romana della città, che si allea con Roma e da essa viene riconosciuta come *civitas* e non come semplice provincia.

Seguirono le invasioni barbariche del V secolo, ad opera di Odoacre e Teodorico, quindi l'occupazione longobarda: si ricordano i nomi di Desiderio e Adelchi, che costruirono fortificazioni e monasteri anche in provincia. L'età comunale inizia alla fine del XI secolo come Comune guelfo, prosegue fra lotte interne fra nobili e battaglie in associazione con la Lega Lombarda. Il comune passerà sotto il controllo del vescovo Maggi che si dichiarerà fedele ai Visconti di Milano: ma l'aggressività milanese spinge Brescia a chiedere aiuto a Venezia, cui resterà legata fino al trattato di Campoformio del 1797, in cui diventa dominio austriaco.

Il Risorgimento porterà alla città l'appellativo di Leonessa d'Italia per la resistenza antiaustriaca delle X giornate del marzo 1849: le vicende vedranno la popolazione, fra cui spiccano personaggi quali Tito Speri o Carlo Zima, organizzarsi anche in formazioni paramilitari – si dice che in tale occasione siano nati gli Alpini, sotto la guida di don Pietro Boifava da Serle.

Il Regno d'Italia segnerà il primo sviluppo industriale consistente della città, mentre il fascismo lascia un segno indelebile nel tessuto urbano con lo sventramento che farà posto all'architettura razionalista di piazza Vittoria: la seconda guerra mondiale vedrà Brescia centro della Resistenza (meriterà la Medaglia d'Argento) nonostante la vicinanza con la Repubblica di Salò. L'ultimo evento storico che si segnala è la strage neofascista di Piazza loggia del 28 Maggio 1974.

La storia urbanistica del comune va dalla prima città romana, di cui restano visibili i resti del Foro, all'espansione medievale che proseguirà fino al Settecento all'interno della cerchia delle mura, oggi sostituita dai grandi viali del "ring" che perimetra il nucleo antico: l'abbattimento delle fortificazioni risale all'inizio del Novecento, ma la città aveva già iniziato l'espansione fuoriporta; da segnalare a metà Ottocento la costruzione della ferrovia e della stazione. Altre borgate storiche bresciane, quali Sant'Eufemia, Fornaci, San Polo, la Stocchetta, Mompiano sono oggi praticamente conurbate al nucleo centrale dalla grande espansione avvenuta principalmente nel dopoguerra, ma già iniziata fra l'Otto e il Novecento.

Come mostrano gli elenchi del sistema dei vincoli vigenti e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvati dalla Provincia di Brescia, il territorio è interessato da numerosissimi vincoli culturali ed ambientali ai sensi del D Lgs 42/2004 e dal vincolo automatico ai sensi dell'art. 142, lettere c) e g) dello stesso decreto.

L'area oggetto dell'intervento confina a nord con via San Giovanni Bosco, a est con via Corsica, a sud con via Emilio Salgari e a ovest con via Dalmazia. L'area del PN 14, a cui appartengono i sedimi edificabili 9 e 10 proposti nel progetto, si trova in posizione baricentrica tra il centro storico e l'uscita dell'autostrada A4; si trova inoltre in una posizione di confine tra il nucleo originale della città ed una zona che, pur essendo stata storicamente riservata a destinazioni prevalentemente industriali, negli ultimi anni sta subendo rapidi cambiamenti grazie alla dismissione e prossima riqualificazione di questi estesi siti ex-industriali.

In particolare a nord, nella vicina zona del comparto Milano, è in atto la realizzazione di un progetto polifunzionale che sarà fonte di una significativa riqualificazione del tessuto urbano circostante.

A nord, inoltre, si trova il quartiere Don Bosco, caratterizzato da un'edilizia costituita da piccole villette dotate di un'elevata percentuale di verde privato. A queste si aggiungono alcuni condomini sorti nell'immediato dopoguerra. Sul lato est si sviluppa un denso abitato prevalentemente a funzione residenziale, costruito intorno agli anni 70.

Sul lato Ovest, Via Dalmazia, si affacciano gli stabilimenti della ex Pietra, oggi non più funzionante, ma oggetto di futura riqualificazione. Sul lato sud, infine, si affaccia un'area prevalentemente commerciale artigianale dove il complesso commerciale Marco Polo è l'elemento caratterizzante.

L'ambito d'intervento, graficamente delimitato negli elaborati grafici allegati, interessa una superficie pari a circa 107.786 mq. L'area interessata dal presente procedimento intende creare un nuovo centro urbano vitale, ricco di attività, dando avvio ad una massa critica capace di definire un nuovo luogo centrale di una città compatta e policentrica.

La città policentrica e compatta è una città facilmente accessibile da tutti, in essa è facile spostarsi a piedi o con mezzi pubblici senza dipendere dall'automobile, essa è ricca di opportunità per abitare, lavorare, vivere.

E' un modello di città in cui la densità elevata delle attività genera grande vitalità e rende il trasporto pubblico efficiente; dove si condividono i servizi e si riduce il consumo di energia; dove gli spazi pubblici hanno un grande valore sociale di aggregazione e scambio. In questo nuovo brano di città, che si collega direttamente alla città storica attuale attraverso aree oggetto di importanti riqualificazioni urbane (Comparto Milano, Ex Besenzone, Ex Pietra), si colloca l'edificio proposto dalla società Nuovi Assetti Urbani s.p.a. (NAU) come nuova sede del Comune di Brescia.

Una operazione che ha quindi una valenza urbanistica forte per la città perché insedia un edificio che per la sua funzione necessita di relazioni continue con il pubblico e con gli utenti e con la città, in un luogo centrale urbano e non in una indistinta periferia ai margini dell'edificato.

Un luogo comunque fortemente interconnesso con le vie di alta comunicazione provinciale quale la Tangenziale Sud e la Tangenziale Ovest di Brescia, altre arterie di importanza provinciale (SP 235, SS45bis etc.), e anche con una via di alto scorrimento quale l'autostrada A4 Milano –Venezia dal cui casello dista pochi minuti.

Nelle immediate vicinanze dell'area, in un raggio di poche centinaia di metri e quindi nella usuale disponibilità degli spostamenti a piedi, sorgono edifici di importante rilevanza e di grande serbatoio di utenza.

Solo in un breve elenco troviamo l'Associazione Artigiani, la sede della Regione Lombardia, l'Agenzia delle Entrate e l'ufficio IVA di Brescia², l'UPA, la sede CNA l'Associazione Commercianti, la Confartigianato, l'AIB, l'Associazione Agricoltori, l'INAIL.

Anche la stazione ferroviaria è situata nelle immediate vicinanze (circa quindici minuti a piedi). La presenza di assi carrabili a grande scorrimento attorno all'area determinano una facile accessibilità alla nuova sede del Comune di Brescia. Parimenti l'imminente progetto di riqualifica delle principali aree di scorrimento in corso di concretizzazione favorirà nel breve la raggiungibilità anche mediante percorsi ciclabili (utilizzando piste cittadine e provinciali in forte espansione) dal centro della città e dai quartieri adiacenti.

Nell'area del Masterplan Sannazzaro si fonderanno in un mix funzionale ricco e diversificato la residenza, il terziario uffici e servizi, il commerciale, spazi pubblici di qualità accessibili sia ai residenti sia alla città.

Il progetto urbanistico presentato definirà una nuova porta di accesso alla città, un luogo in cui residenza, terziario, strutture ricettive, ricreative e spazi culturali si integreranno e saranno complementari al centro storico.

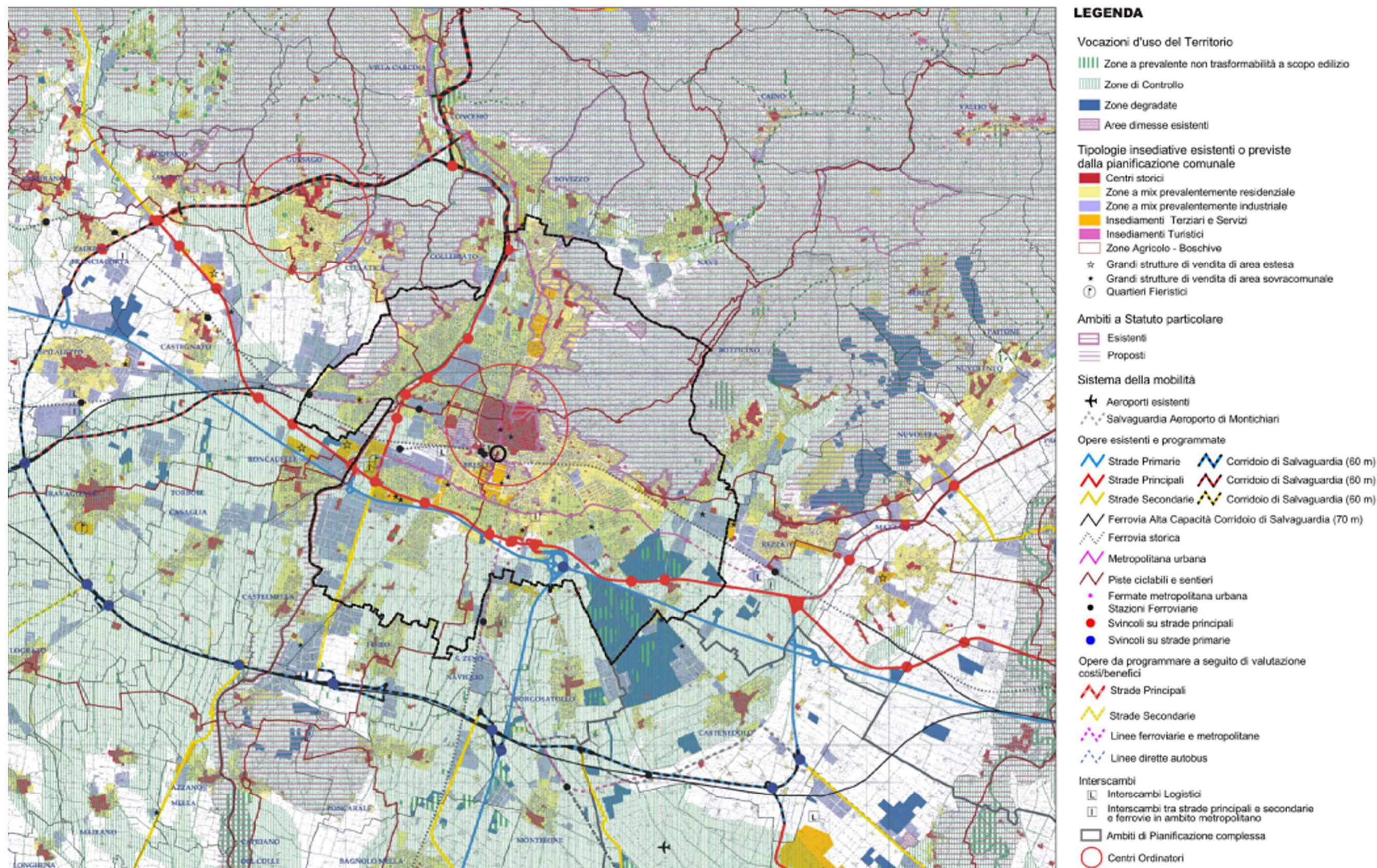
I nuovi insediamenti, come più avanti meglio specificato, si integrano perfettamente sia con il trasporto pubblico attuale sia con la futura linea Metrobus.

Tutte le tipologie costruttive del comparto, e l'edificio sede del Comune di Brescia in particolare, tengono conto delle condizioni ambientali locali e sfruttano in modo corretto e rispettoso dell'ambiente l'esposizione ai venti e al sole, realizzando un'architettura di qualità, di notevole suggestione, ma anche ecosostenibile.

L'area in oggetto, sia nel PII Sannazzaro che nella variante oggi proposta, prevede una notevole superficie con destinazione d'uso a parco pubblico.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Estratto della tavola di "Struttura del PTCP della Provincia di Brescia (fuori scala)



4. DESCRIZIONE DELLA CARTOGRAFIA DI BASE E INDIVIDUAZIONE DELLE CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Le considerazioni relative all'indagine e alla valutazione degli aspetti paesistici verranno dettagliate nell'ambito della documentazione di VAS della variante di PII, anche alla luce dei nuovi e recenti elaborati tecnici predisposti dal Comune di Brescia in occasione dei lavori del nuovo PGT adottato con DCC n. 163 del 29.09.2011.

Nel presente capitolo si ripropongono le considerazioni contenute nella relazione tecnica di PII originario, rimandando ogni aggiornamento/adequamento ai contenuti del Rapporto Ambientale previsto dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi degli "Indirizzi generali per la valutazione ambientale dei piani e dei programmi" (DCR n. 351 del 13.03.2007) e della DGR n.9/761 del 10.11.2010 "Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi _ VAS (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) – Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010, n. 128 con modifica ed integrazione delle D.D.G.R. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971" in attuazione dell'art. 4 della L.R. 11 marzo 2005, n.12, che recepisce la Direttiva 2001/42/CE.

Il tema relativo alla componente ambientale paesaggio è stato trattato nel documento tecnico relativo all'esame paesistico del progetto ex DGR 22.11.2002 n. 11045, allegato agli elaborati di variante al PII e parte integrante dello stesso.

In tale studio di approfondimento sono state affrontate la fase di indagine sui beni costitutivi del paesaggio, finalizzata alla definizione delle classi di sensibilità del sito, e la conseguente fase di valutazione dell'impatto paesistico degli interventi.

Si riportano di seguito gli estratti principali del documento allegato rimandando alla versione integrale in caso di necessità di ulteriori approfondimenti.

Lo studio del paesaggio avviene attraverso l'analisi delle sue componenti principali, ovvero quelle legate al:

- paesaggio fisico e naturale;
- paesaggio agrario;
- paesaggio storico e culturale;
- paesaggio urbano.

Questa scomposizione consente di procedere in modo dettagliato verso la classificazione e la valutazione del territorio: in conseguenza dell'analisi paesistica ed in considerazione delle caratteristiche fisiche e percettive proprie di ogni componente, viene predisposta una specifica cartografia di sintesi finale per localizzare gli ambiti caratterizzati da maggiore interesse paesistico e soggetti a specifica attenzione nel processo di sviluppo edilizio locale.

Lo studio delle componenti naturali ed agrarie del paesaggio non può prescindere da un'adequata raccolta di dati, ovvero dal censimento di tutti gli elementi che costituiscono il paesaggio: vegetazione, corsi d'acqua, viabilità rurale ecc.. A questo scopo sono stati effettuati sopralluoghi diretti sul territorio circostante l'area di intervento, nell'ambito di riferimento comunale. I dati raccolti sono stati successivamente analizzati e rielaborati. Gli elementi rilevati (uso del suolo, presenza di vegetazione ecc.) sono stati riportati su base cartografica,

mediante digitalizzazione delle tavole di rilievo. Particolare attenzione è stata posta anche alle componenti storiche-culturali e urbane del paesaggio attraverso ulteriori approfondimenti di indagine. Le componenti specifiche del paesaggio individuate riprendono e dettagliano quelle già oggetto di indagine in sede di PTCP.

4.1 COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO–NATURALE ED AGRARIO

Gli elementi del paesaggio fisico e naturale sono tematismi riconducibili agli aspetti geomorfologici, idrografici e vegetazionali d'origine naturale.

Nelle tavole del PTCP di natura paesistica risultano presenti nell'area in esame, esclusivamente boschi di latifoglie, macchie e frange boscate, filari.

4.1.1 Elementi geomorfologici e idrografici

Il territorio meridionale di Brescia, ove risultano ubicate le aree dell'intervento e quelle ad esso limitrofe, è ubicato nella pianura bresciana più settentrionale. Dal punto di vista geomorfologico, questa zona appartiene agli ultimi lembi di alta pianura, prima del passaggio verso i fondovalle montani delle Prealpi bresciane.

Nel dettaglio, il territorio extraurbano ricompre nel raggio di 2 chilometri dal sito di intervento, per quanto riguarda il paesaggio pedologico, fa parte del Sistema L:

SISTEMA L (Livello Fondamentale della Pianura (L.F.d.P.)):

“Piana fluvioglaciale e fluviale costituente il Livello Fondamentale della Pianura (L.F.d.P.) formatasi per colmamento alluvionale durante l'ultima glaciazione (“wurmiana”).

SOTTOSISTEMA LG (Alta pianura fluvioglaciale “Brughiera”):

“Ampie conoidi ghiaiose a morfologia subpianeggiante o leggermente convessa, costituite da materiali fluvioglaciali grossolani non alterati, comprese fra le superfici rilevate (rilievi montuosi, apparati morenici e terrazzi antichi) ed il limite superiore della fascia delle risorgive (“alta pianura ghiaiosa”).

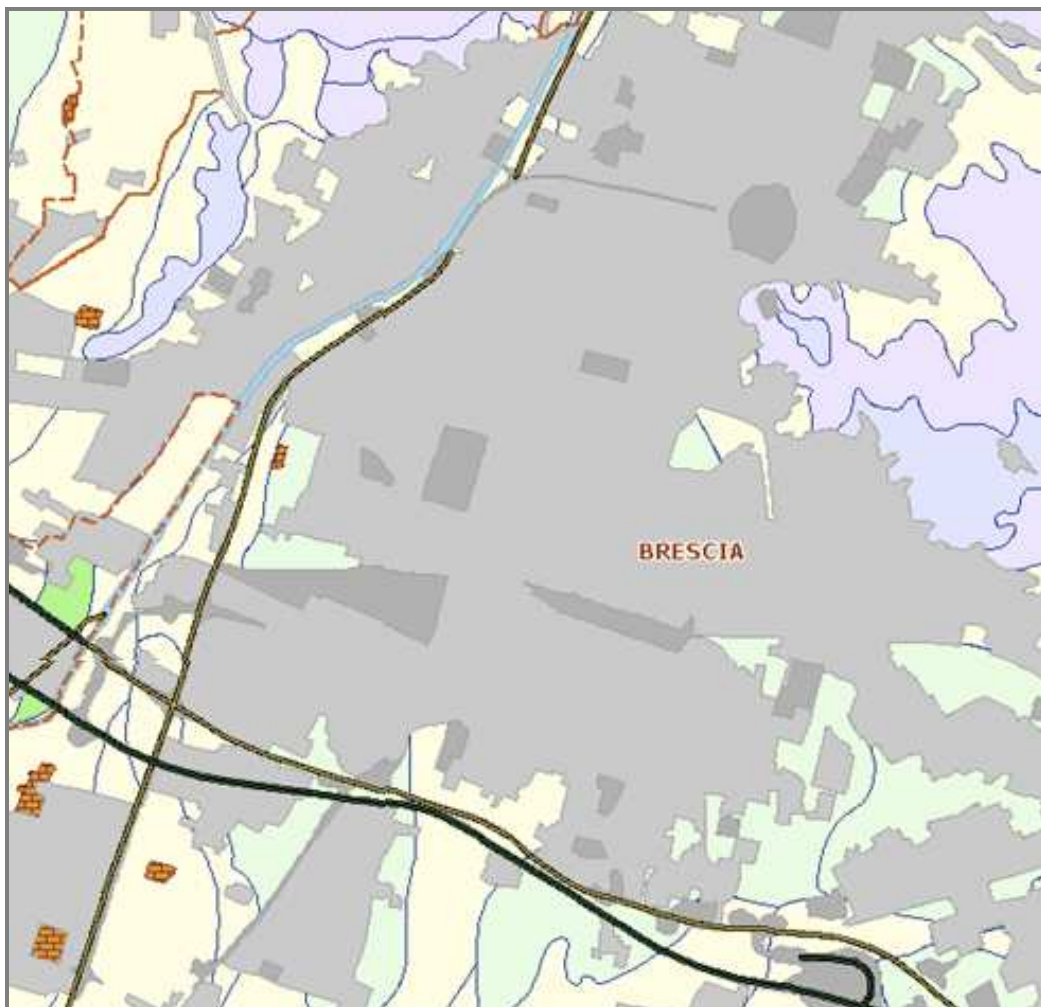
UNITÀ LG1: : “Superficie rappresentativa - modale - dell'“alta pianura ghiaiosa”, a morfologia subpianeggiante e con evidenti tracce di paleoidrografia a canali intrecciati (braided). In prossimità dei principali solchi vallivi la morfologia è caratterizzata da ampie ondulazioni.”

UNITÀ DI PAESAGGIO LG3: “Superfici ondulate o subpianeggianti di transizione ai principali sistemi fluviali che, rispetto alle attigue superfici modali, sono generalmente costituite da materiali leggermente più grossolani. Si presentano lievemente ribassate e delimitate da orli di terrazzi convergenti o raccordate in lieve pendenza nella

direzione dei solchi vallivi.”

SOTTOSISTEMA LQ (Media pianura fluvioglaciale idromorfia “lame”): “Porzione centrale di pianura con intensi fenomeni di idromorfia, riconducibili all'emergenza delle risorgive e/o alla presenza di una falda sottosuperficiale, caratterizzate da variabile presenza di scheletro nel suolo e di pietrosità in superficie ("media pianura idromorfa".)”

UNITÀ LQ3: “Superfici subpianeggianti interposte alle principali linee di flusso ed le zone più stabili, a drenaggio mediocre o lento. Comprendono anche le aree di transizione con l'alta pianura ghiaiosa.”



Capacità d'uso dei suoli

Suoli adatti all'agricoltura

- limitazioni assenti o lievi
- limitazioni moderate
- limitazioni severe
- limitazioni molto severe

Suoli adatti al pascolo e alla forestazione

- limitazioni moderate
- limitazioni severe
- limitazioni severissime

Suoli non adatti ad usi agro-silvo-pastorali

- non adatti

4.1.2 Elementi vegetazionali naturali

Data la millenaria impronta antropica sul paesaggio rurale, non vi è ormai quasi più traccia di quegli elementi un tempo caratterizzanti il paesaggio di pianura quali ad esempio i boschi naturali, le formazioni erbacee spontanee quali ad esempio le brughiere, la vegetazione spontanea delle zone umide (lame e paludi) ecc..

Pertanto la vegetazione presente sul territorio circostante il PII è limitata a rari filari in ambito extraurbano, più numerosi filari di arredo stradale e ripe boscate. Unico elemento distintivo è la presenza di ridotte aree boscate in corrispondenza del tracciato della ferrovia posta a nord della zona d'indagine e lungo la viabilità principale posta a sud. Intendendo per aree boscate le formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui esse sorgono.

4.1.3 Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale

Le componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale sono qui intese come tutti quegli elementi la cui presenza è correlata con le attività agricole e con le trasformazioni da esse indotte sul territorio rurale. Pertanto, si collocano in questo ambito: le colture, la rete idrica superficiale, composta da rogge e canali, la viabilità rurale e la vegetazione stessa, strutturata in filari e ripe boscate a sviluppo lineare, a margine degli appezzamenti agricoli.

La presenza di tali componenti del paesaggio, che non possono certo definirsi naturali, ma che appartengono ormai al patrimonio storico-culturale locale, è stata verificata mediante rilievi in campo nella zona agricola periurbana.

In tal modo sono stati raccolti tutti gli elementi, relativi alle diverse forme d'uso del suolo, alla viabilità rurale, ai corpi idrici ed alla vegetazione riportati poi nelle cartografie allegate. In occasione dei rilievi sul territorio sono stati raccolti ulteriori elementi relativi al paesaggio urbano che completano l'indagine. Per comodità espositiva tali tematismi verranno descritti nei successivi paragrafi (es. uso del suolo, elementi vegetazionali) pur se effettivamente riconducibili a elementi del paesaggio urbano.

4.1.4 Uso del suolo

Sono state rilevate le seguenti forme d'uso del suolo (suddivise tra territorio urbano e periurbano):

Territorio periurbano:

- seminativi
- orti, frutteti, vigneti
- terreni incolti

Territorio urbano:

- aree urbanizzate o da urbanizzare
- giardini, "parchi" privati
- parchi urbani attrezzati
- prati urbani arborati

Fanno parte dei seminativi tutte le colture erbacee quali il mais, il loietto, la barbabietola, l'orzo, il frumento, comprese le colture orticole in pieno campo. Anche i terreni sottoposti a set-aside sono stati classificati tra i seminativi. Il set-aside rappresenta, infatti, una pratica di moderna istituzione, che consiste nel lasciare incolta una determinata percentuale di superficie aziendale, in precedenza destinata a seminativo. Tale procedura rientra nella politica comunitaria di contenimento delle produzioni agricole ed è finanziata dall'UE (ritiro dei terreni dalla produzione (PAC), secondo quanto previsto dal regolamento CEE 1765/92). Si è scelto di assimilare tale destinazione d'uso ai seminativi poiché essa ha carattere temporaneo e tali terreni sono destinati ad essere nuovamente coltivati, non appena termina il periodo relativo al finanziamento.

Sono presenti sul territorio censito piccoli appezzamenti adiacenti agli insediamenti residenziali o rurali, interessati dalla presenza di piante da frutto e da orto; per la ridotta estensione e rilevanza sul paesaggio, queste tipologie di destinazione d'uso sono state raggruppate nell'unica classe "orti – frutteti – vigneti".

Per incolti si intendono le aree periurbane inutilizzate a fini agricoli (diverse da quelle destinate a set-aside).

Le aree urbanizzate o da urbanizzare comprendono la maggior parte dell'area censita: le aree residenziali circostanti, le zone produttive e le zone che ospitano infrastrutture di servizio, oltre agli insediamenti rurali e le case sparse.

Le zone a verde pubblico e privato (giardini – "parchi" privati) sono state censite con un tematismo a se stante anche se, sostanzialmente, assimilabili alle aree urbanizzate. Rientrano in questo tematismo anche i numerosi parchi e giardini di pertinenza delle dimore storiche situate all'interno e all'esterno della cintura del centro storico cittadino.

I parchi urbani attrezzati rappresentano gli ampi spazi verdi pubblici all'interno della città, fruibili dalla popolazione e significativi nella continuità di una rete verde cittadina; con la stessa finalità di evidenziazione della rete ecologica all'interno delle zone urbanizzate sono stati censiti i prati urbani arborati anche se privi di fruibilità.

Dall'analisi dei dati si rileva che, data la conformazione dell'area d'indagine, per la zona periurbana la forma d'uso del suolo agricolo prevalente sul fondovalle è il seminativo.

Nella restante parte del territorio agricolo analizzato si rilevano poche altre forme d'uso (orti, incolti ecc.) la cui presenza è, peraltro, decisamente sporadica.

4.1.5 Viabilità rurale

Le strade della zona periurbana, ad eccezione delle principali arterie viarie che solcano il territorio comunale, sono state censite e suddivise nelle seguenti categorie:

- strade bianche
- strade carrarecce

4.1.6 Corpi idrici superficiali

Nella tavola allegata sono stati riportati i canali costituenti il reticolo idrico superficiale, desunti dallo "Individuazione del reticolo Idrico Minore" approvato con Delibera n. 65 del 25.02.2008.

Nel territorio oggetto d'indagine sono due i corsi d'acqua ricompresi nell'Allegato A della DGR n. 7/13950 del 01.08.03; si tratta del Fiume Mella (n.BS061), che da nord a sud attraversa la porzione occidentale del Comune di Brescia e del Torrenta Garza (n.BS074) che scorre a sud e ad est del centro storico della città. Questi corsi d'acqua appartengono al reticolo idrico principale di competenza regionale e non interessano direttamente l'ambito del PII.

Tutti gli altri corsi d'acqua individuati nella tavola allegata appartengono al reticolo idrico minore e sono di competenza comunale, tra i quali il Vaso Garzetta delle Fornaci, che attraversa, in direzione nord-sud, il sito del nuovo intervento presso l'area degli ex Magazzini Generali e il corso d'acqua coperto Vaso Fiume Grande Superiore che scorre lungo il perimetro ovest della stessa area.

4.1.7 Elementi vegetazionali

I filari e le ripe boscate, rientrano a pieno titolo nell'ambito degli elementi dell'antropizzazione culturale, poiché si tratta pur sempre di una coltura; un filare potrebbe, infatti, essere definito una coltura specializzata lineare pluriennale finalizzata alla produzione di legname.

Ma il ruolo di tale tipologia di vegetazione va molto oltre a quanto sopra. Infatti, nell'ambito di un territorio un tempo prevalentemente rurale, ove tuttora la componente agraria conserva una certa importanza nell'assetto territoriale generale, il patrimonio del verde arboreo acquista un duplice ruolo paesistico ed ecologico.

Per quanto riguarda l'aspetto paesistico, l'insieme delle ripe boscate o siepi, dei filari e delle boschine costituisce un elemento chiave che caratterizza il paesaggio agrario lombardo. La salvaguardia di tali elementi diviene oggi fondamentale al fine di conservare quell'identità delineatasi e consolidatasi attraverso secoli di interazioni tra l'uomo ed il suo ambiente.

Non meno importante è il ruolo ecologico che esercita la vegetazione delle ripe ai fini della stabilità dell'agroecosistema. Basti pensare alla funzione protettiva nei confronti dell'azione erosiva esercitata sui suoli

dagli agenti meteorici (vento e precipitazioni), oppure all'influenza sul microclima. Inoltre, dal punto di vista biologico, essa assume una funzione di filtro che attraverso l'assorbimento radicale degli eccessi di fertilizzanti, e la produzione di biomasse vegetali, previene l'eutrofizzazione ed arricchisce l'atmosfera di ossigeno e vapor acqueo. Ed infine vi è il contributo che questa offre alla biodiversità, costituendo una serie di corridoi ecologici che consentono alle specie animali di transitare e diffondersi nelle aree agricole e fornendo loro gli habitat che ne consentono la sopravvivenza.

Un capitolo importante del presente studio riguarda dunque il censimento della vegetazione della porzione periurbana del territorio comunale; le risultanze di tale indagine sono state riportate nella cartografia allegata al presente studio.

La vegetazione è stata classificata secondo le seguenti tipologie:

ELEMENTI VEGETAZIONALI PUNTIFORMI

- Raggruppamenti
- Esemplari isolati

ELEMENTI VEGETAZIONALI LINEARI

- filari (in ambito extraurbano)
- filari stradali (in ambito urbano)
- ripe boscate eterogenee continue
- ripe boscate eterogenee discontinue
- ripe boscate omogenee continue
- ripe boscate omogenee discontinue
- vegetazione rada

ELEMENTI VEGETAZIONALI AREALI

- aree boscate

4.2 COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO-CULTURALE ED URBANO

A differenza di quanto avviene per gli ambiti che compongono il quadro del paesaggio fisico–naturale ed agrario, le componenti del paesaggio storico–culturale ed urbano segnalano in modo inequivocabile la presenza del fattore antropico: l'organizzazione del paesaggio appare chiaramente modellata a favore dell'elemento umano

per un utilizzo funzionale e razionale. All'interno della città, ovviamente, la presenza umana è il fattore che sovrasta anche le morfologie naturali del suolo – si pensi ai tracciati fluviali regolarizzati – e che caratterizza il paesaggio in tutte le possibili componenti.

Le classi di sensibilità del paesaggio storico-culturale, definite analizzando le cartografie storiche (tavole IGM di prima levatura e catasti prenovecenteschi) ed effettuando sopralluoghi in sito, sono calibrate su parametri quali l'interesse storico e simbolico, la composizione architettonica e lo stato di conservazione, comprendendo anche i beni non segnalati nelle pubblicazioni e negli elenchi a disposizione.

In considerazione di ciò, si attribuisce a priori un valore di sensibilità alta ai nuclei di antica formazione e ad altri manufatti di particolare interesse storico o ambientale, compresi i relativi ambiti di pertinenza (anche visiva); tenendo inoltre conto dell'unicità a livello provinciale e superiore del nucleo antico centrale della città, tuttora ben percepibile come tale grazie alla fascia di filtro costituita dall'antica cerchia delle mura (oggi sostituite dalle grandi arterie di circonvallazione del centro), si è concluso di attribuire immediatamente la classe più alta al "blocco" edilizio che rappresenta l'antica Brescia, ossia tutto l'ambito a Nord di Via Spalto San Marco, via Vittorio Emanuele II e via XXV Aprile, comprendendo – a fini di tutela dell'intorno – anche le intromissioni dovute a condomini collocati su sedimi storici e ad un isolato di palazzi ad uffici costruiti dal dopoguerra in poi senza alcun legame col contesto né con la viabilità storica interna.

Particolare tutela viene posta ai manufatti architettonici di valore storico ed alle relative pertinenze disciplinati dal D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n.137" e dall'art. 1 ter della L.431/85 (Legge Galasso) "Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale". Non essendo possibile a causa del livello di scala delle cartografie 1:1000 restituite 1:10.000) rappresentare l'altissima densità di beni, vincolati e non, all'interno del nucleo antico, si è operata una selezione definendo cartograficamente i beni di maggior significanza a livello vedutistico-percettivo ed a livello simbolico all'interno del centro cittadino. Per i riferimenti esatti ai beni ed alla localizzazione degli ambiti vincolati, poiché non oggetto della presente analisi, si rimanda agli Elenchi del sistema dei vincoli vigenti della Provincia di Brescia ed alla Carta dei Vincoli all'interno della cartografia comunale di P.R.G.

Di seguito si riportano i beni paesisticamente significativi individuati nell'estratto:

1. Chiesa di santa Maria in Silva
2. Stazione ferroviaria
3. Piazza della Repubblica ed ex Camera del Lavoro
4. Palazzo Fè d'Ostiani, corso G. Matteotti
5. Palazzo Facchi Peroni, corso Martiri della Libertà
6. Chiesa ss. Nazario e Celso, corso G. Matteotti
7. Palazzo Onori – Banca d'Italia, corso Martiri della Libertà
8. Chiesa di san Carlo ed ex Palazzo Averoldi - Orfanotrofi e Pie Case di Ricovero "Casa di Dio", altri palazzi, via Moretto
9. Ospedale sant'Orsola dei Fatebenefratelli, chiesette comprese nell'isolato
10. Palazzo Guarnieri ex Lechi, via Moretto 27
11. Palazzo Soncini, via Soncin Rotto
12. Palazzo Capretti e Palazzo Martinengo delle Palle, via A. Gramsci
13. Monumento
14. Palazzo Cazzago ex Bettoni in cortina edilizia di pregio lungo via A. Gramsci

15. Teatro Sociale
16. Chiesa di san Lorenzo Martire, via Moretto
17. Palazzo Martinengo Delle Palle – Corte d'Appello, via san Martino della Battaglia 18
18. Palazzo di via F. Cavallotti
19. Chiesa di san Luca, via san Martino della Battaglia
20. Corso Zanardelli e cortina edilizia porticata
21. Piazza della Vittoria
22. Teatro Grande
23. Chiesa di san Giovanni
24. Chiesa della Madonna delle Grazie
25. Chiesa di santa Maria della Pace
26. Chiesa di san Francesco d'Assisi
27. Chiesa di santa Maria dei miracoli
28. Chiesa di santa Maria della Pace
29. Chiesa di sant' Agata
30. Cimitero Vantiniano

Analogamente a quanto prospettato per le componenti del paesaggio fisico–naturale ed agrario, talvolta è possibile rilevare la presenza di alcune componenti di spicco o emergenti (comprese anche fra i beni appena elencati) che acquistano un valore preponderante all'interno dell'ambito territoriale di riferimento per via di una posizione dominante rispetto all'intorno o per un elevato valore architettonico. In entrambi i casi tali elementi vengono identificati con una classe di sensibilità molto alta per metterne in evidenza il ruolo primario rispetto all'ambito in cui si collocano: tale processo, nell'analisi del centro storico, può essere attuato anche per l'intero urbanizzato antico, ancor prima che per elementi specifici o puntuali. Per le sue caratteristiche paesistiche tipiche dei nuclei storici, nella classe di sensibilità molto alta è da ricomprendersi anche l'edificato residenziale che si affaccia su Via Milano (a cui è prossimo l'intervento del comparto B del PII di via Metastasio).

Gli ambiti urbanizzati circostanti il nucleo antico – ossia la prima fascia di edificazione recente, compresa fra Via Spalto San Marco, via Vittorio Emanuele II, via dei Mille a Nord e via XXV Aprile, via XX Settembre, via Fratelli Ugoni a Sud, il cosiddetto “ring” – hanno un valore paesistico contenuto in se stessi, poiché edilizia moderna senza caratterizzazione formale, ma sono molto importanti in quanto collocati nella fascia di filtro delle antiche mura già citata in precedenza, comunque interna al perimetro del centro storico; inoltre all'interno di questo settore sono presenti ampie aree verdi a

parco, con la doppia funzione di valorizzazione dell'intorno e garanzia della percettibilità del “blocco storico”. Per il valore simbolico e per la continuità con la fascia del “ring”, è considerato affine ad essa anche lo spazio aperto di piazza della Repubblica: si tratta di uno dei nodi della viabilità cittadina, che lega la viabilità storica uscente da Corso Martiri della Libertà con i grandi viali alberati del “ring” e con il viale della Stazione, prima propaggine moderna al di fuori dell'antica linea delle mura.

Quali elementi per la definizione della classe di sensibilità della fascia del ring-antiche mura e di piazza della Repubblica si ritiene necessario non scendere al di sotto della classe 4 – sensibilità paesistica alta, in considerazione della posizione e della rappresentatività di questa zona.

Citando la stazione – edificio in mattoni ottocentesco, classificato anch'esso con sensibilità alta – non può mancare un accenno alla struttura urbana della fascia compresa fra il perimetro del nucleo antico e il tracciato ferroviario.

Quasi parallelamente al grande viale di via XX Settembre corre via Solferino, altra grande direttrice urbana che si risolve poco felicemente nel viale della Stazione. Più a sud, sempre parallelamente alle vie citate, passa la ferrovia Milano Venezia, che si impone nel tessuto urbano con una sede molto estesa poiché in prossimità della stazione.

Alcune considerazioni riguardanti la fascia edificata compresa fra i limiti appena descritti portano ad evidenziare come all'interno di un edificato tendenzialmente basso o con condomini di media altezza si inseriscano elementi edilizi di notevole altezza, specialmente nelle vicinanze del cavalcavia Kennedy; è una zona di città "bassa", con edificato fitto, talvolta continuo, ma di altezza tendenzialmente non elevata, all'interno del quale spiccano gli edifici accennati.

Quest'ultimo è uno dei principali collegamenti - insieme a via Corsica e via Cremona - fra il centro città e la prima periferia, che prende qui il nome di Brescia 2: si tratta di un'area con edilizia a forte densità – condomini e soprattutto palazzi ad uffici – che si alterna con ampie zone verdi; sostanzialmente, una città che potremmo definire "alta" in relazione all'altezza degli edifici presenti, di buona qualità ma ovviamente di forte percettività anche dalla distanza. Proprio all'estremo sud del

cavalcavia si trova un nuovo parco di notevole estensione attorno al quale sorgono alcuni dei grattacieli più alti della città, collocati in un allineamento che vorrebbe essere proseguito a nord della ferrovia dall'edificio di progetto.

Sia ad est che ad ovest di Brescia 2 si trovano altre zone di città "bassa", condomini di pochi piani e case singole, con edifici a cortina specialmente lungo via Cremona: qui l'edificato è superficialmente molto più fitto della vicina zona terziaria, ma non si hanno elementi preponderanti in altezza. Si rileva la presenza di aree industriali dismesse e non, che talvolta innescano fenomeni di degrado; con questa definizione si intendono comparti caratterizzati da abbandono, scarsa qualità edilizia, collocazione impropria di attività o fabbricati. Le aree degradate ed il sedime ferroviario – privo di valore paesistico – sono classificate come a bassa sensibilità paesistica (classe 2). A ovest di Brescia 2 e a nord del comparto in questione (ex Magazzini Generali) si trova il quartiere Don Bosco, caratterizzato da un'edilizia costituita da piccole villette dotate di un'elevata percentuale di verde privato. A queste si aggiungono alcuni condomini sorti nell'immediato dopoguerra e integrati da altri costruiti negli anni '70 che insistono in maniera particolare sui due fronti di Via Don Bosco fino all'incrocio con Bosco-Corsica densificando il tessuto residenziale della zona.

Sul lato Ovest del comparto degli ex Magazzini Generali, Via Dalmazia, si affacciano gli stabilimenti della ex Pietra, oggi non più funzionante, ma oggetto di futura riqualificazione. Sul lato sud, infine, si affaccia un'area prevalentemente commerciale artigianale caratterizzata dal complesso commerciale Marco Polo.

4.3 CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI ANTE-OPERAM

Come già esposto, l'ipotesi metodologica prevede, in linea con il dettato del PTPR e più specificatamente con i successivi orientamenti amministrativi regionali, di giungere alla definizione di diverse classi di sensibilità paesaggistica, capaci da un lato di orientare gli indirizzi di tutela del paesaggio e le scelte urbanistiche, dall'altro di verificare gli impatti paesistici dei progetti in sede di istruttoria comunale.

In fase analitica finale, si sono messi a sistema i diversi gradi di approfondimento di indagine - scala regionale, provinciale, comunale e scala locale - facendo convergere le attribuzioni di classe di sensibilità operate per singolo isolato nell'approfondimento comunale, dapprima verso la classe di sensibilità complessiva dei singoli isolati (media delle sensibilità definite dallo studio nelle diverse chiavi di lettura), poi verso una classificazione a più ampio respiro a mezzo di omogeneizzazione in ambiti più ampi, capaci di ridurre la frammentazione delle "classi per isolati" pur mantenendo validi gli elementi di analisi/valutazione già acquisiti nei precedenti gradi di approfondimento.

Si sono attribuiti valori di massima (modo di valutazione sistemico) alle grandi categorie analitiche relative alle componenti del paesaggio ed in linea generale per la taratura delle classi, sono stati assunti come contesto d'immediato riferimento, i valori paesaggistici presenti sul territorio comunale in relazione al livello di qualità paesaggistica generale dell'intero territorio della Provincia di Brescia. In generale quindi, in conformità a quanto previsto dalla DGR 8 novembre 2002, è stato attribuito un livello di sensibilità molto alta (classe 5) a manufatti o elementi naturali ed antropici emergenti rispetto al contesto territoriale di riferimento e sensibilità alta e media (classe 4 e classe 3) a componenti o aree aventi caratteri rispettivamente di unicità e di rilevanza, sia per qualità intrinseca che per integrità all'interno del contesto comunale. Per contro, la sensibilità bassa (classe 2) è stata attribuita agli episodi caratterizzati da manufatti o elementi antropici privi/di scarsa rilevanza paesistica (es. ambiti caratterizzati dall'uso commerciale-terziario con strutture edilizie/pertinenze ordinarie) e la classe di sensibilità molto bassa (classe 1) agli episodi che richiedono interventi di riqualificazione paesistica (es. siti produttivi, siti dismessi).

Va da sé che, confrontando realtà comunali diverse, queste categorie possono comprendere beni paesaggistici assai differenti tra loro, proprio in ragione della relativa disponibilità degli stessi nei diversi Comuni. Può quindi verificarsi il caso di Comuni che non comprendano beni tali da essere considerati unici o di grande qualità, se considerati sullo sfondo più generale della disponibilità di risorse paesistiche del territorio provinciale.

In sintesi ed in termini di metodo generale, si può dire che la scala di sensibilità paesistica assunta è riferita all'insieme di risorse paesistiche del territorio in oggetto e rapportata nel contempo al più ampio contesto provinciale: d'altro canto, proprio l'unicità – a livello provinciale – della città capoluogo è riferimento per una maggiore incidenza del valore delle componenti in essa presenti e della loro significanza a livello sovralocale.

Il delicato tema della percezione dei valori paesistici è stato invece interpretato, dal punto di vista operativo, come contributo integrativo alla definizione dei gradi di sensibilità già assegnati tramite l'individuazione "fisica" dei beni e delle risorse. Per questo, dopo aver individuato i luoghi di rilevanza paesistica media, alta e molto alta (classi di sensibilità 3, 4 e 5) ed un insieme di luoghi d'osservazione privilegiati (strade ad alta frequentazione,

strade storiche, rete sentieristica e percorsi ciclopeditoni), sono stati individuati i connotati di connessione fra i sistemi, integrando i perimetri già definiti e comprendendo nell'indicazione di tutela tutti gli ambiti che, pur non avendo caratteristiche di notevole o eccezionale qualità intrinseca, si trovano a giocare un ruolo importante rispetto alla fruizione percettiva dei beni rilevati.

Attraverso l'analisi dedotta dalla sintesi delle classi, vengono infine restituite le valutazioni paesistiche finali in un'unica carta: a partire, quindi, dal grado più basso, attribuito alla classe 1, è stato valutato l'intero territorio. Gli ambiti e le diverse classificazioni relative allo stralcio di cui al presente studio sono pertanto organizzate come di seguito riportato.

CLASSE 1: episodi che richiedono interventi di riqualificazione paesistica (es. siti produttivi-industriali, siti dismessi). In tale classificazione ricade interamente il sedime di progetto del comparto A del PII (area ex Magazzini Generali);

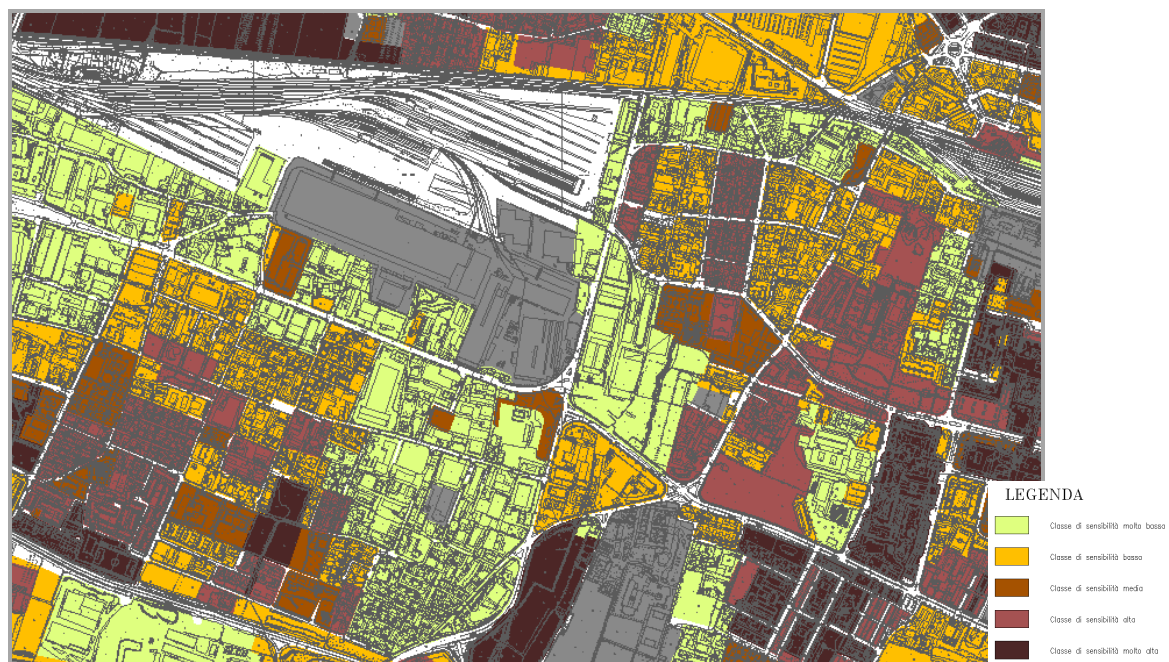
CLASSE 2: si tratta di aree degradate, senza ruolo urbano e paesistico - come le aree interstiziali alla ferrovia o il sedime stesso delle rotaie - caratterizzati da manufatti o elementi antropici privi/di scarsa rilevanza paesistica (es. ambiti caratterizzati dall'uso commerciale-terziario con strutture edilizie/pertinenze prive di peculiarità);

CLASSE 3: in essa ricade la maggior parte dell'urbanizzato, sia in considerazione della percettibilità da e verso il centro, sia in luogo della rappresentatività storica o della qualità generale dell'area così classificata. In tale classificazione ricade interamente il sedime di progetto del comparto B del PII (area Via Metastasio);

CLASSE 4: la fascia di centro storico delle antiche mura, filtro fra il centro vero e proprio e la città recente, ha sensibilità paesistica alta: ad essa si aggiungono gli ambiti di che rappresentano elementi simbolici molto forti dell'immagine complessiva della città;

CLASSE 5: si tratta, come detto, di componenti emergenti che acquistano un valore preponderante all'interno dell'ambito territoriale di riferimento: il nucleo antico di Brescia ricopre pienamente tale ruolo sia a scala cittadina che a livello provinciale, in quanto riferimento simbolico dell'intero Bresciano; non certo trascurabile, inoltre, è il valore storico culturale generale del centro città.

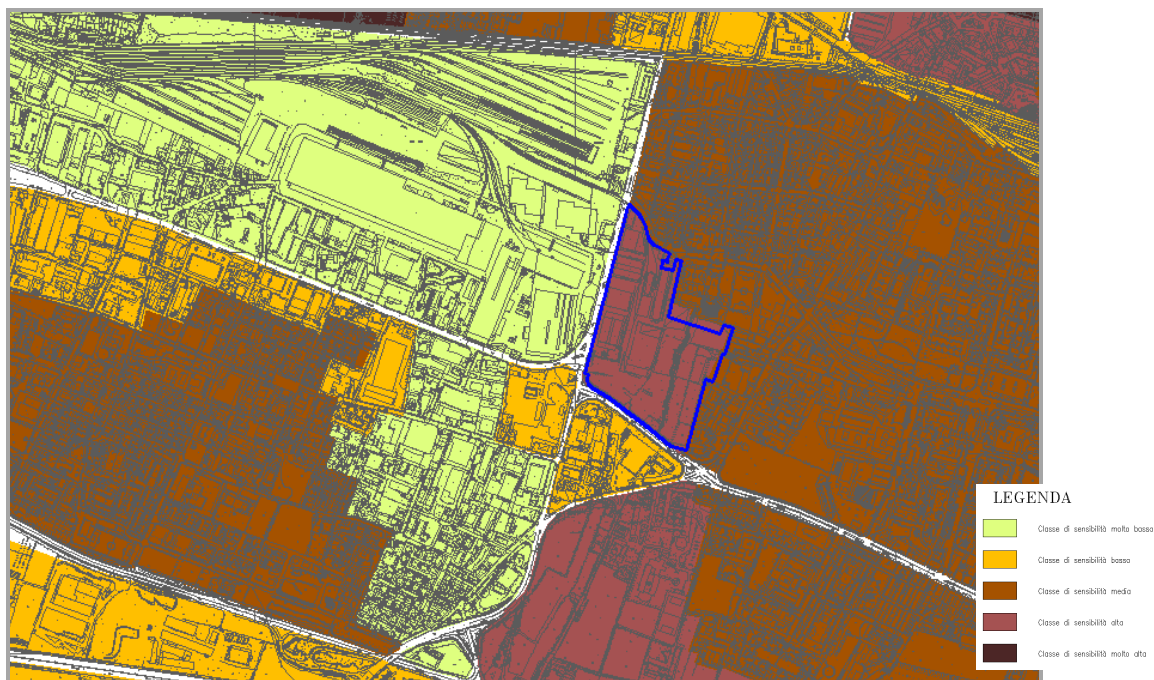
Cartografia: carta delle Classi di sensibilità paesistica dei luoghi ante-operam 1:10.000



4.4 CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI POST-OPERAM

A valle degli esiti della valutazione di impatto paesistico verrà redatta carta delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi post-operam

Cartografia: carta delle Classi di sensibilità paesistica dei luoghi post-operam 1:10.000



5. CONFRONTO TRA IL PRESENTE STUDIO PAESISTICO E LE INDICAZIONI PAESISTICHE DEL PTCP

L'approvazione del PTCP di Brescia, avvenuta il 22 aprile 2004, ha consentito di sviluppare e sistematizzare con precisione lo studio paesistico di livello comunale, rendendolo conforme alle indicazioni degli specifici allegati del PTCP (oggi in corso di variante-adeguamento ai più recenti disposti normativi).

La verifica della corrispondenza tra i rilievi effettuati a scala comunale e le indicazioni del piano provinciale ha messo in evidenza alcune incongruenze tra i due livelli di pianificazione dovute, per lo più, ai criteri stabiliti per la redazione dello studio paesistico provinciale. Nello specifico, la scelta di redigere lo studio provinciale utilizzando una base cartografica (CTR) a vasta scala (1:25.000) non aggiornata ha determinato delle piccole imprecisioni che, in fase di redazione della pianificazione paesistica a livello comunale, sono state integrate e approfondite. Pertanto, con riferimento a tali problematiche e come prescritto dal PTCP, lo studio a scala comunale, è stato redatto ad una scala minore (1:1.000 restituito a 10.000) recependo il concetto di maggior dettaglio previsto dal piano per il paesaggio lombardo.

Nella fattispecie gli esiti delle indagini di dettaglio non mettono in luce significative differenze di valutazione: vengono riconosciuti ed evidenziati da entrambi gli elaborati le componenti areali urbanizzate storiche e recenti, nonché gli elementi lineari connessi alla viabilità e alle altre componenti del paesaggio.

Riguardo alla sezione prettamente componentistica dello studio del territorio si ritiene indispensabile sottolineare che non si rilevano grosse incongruenze tra gli elaborati redatti dal presente studio e quelli sovraordinati dalla Provincia. Nello specifico questi ultimi non segnalano, all'interno della zona di interesse, ambiti di "rilevanza paesistica e componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio", ma individuano elementi degni di nota: pertanto è stata cura del lavoro svolto identificare e segnalare la presenza di alcune componenti emergenti dal punto di vista architettonico-urbanistico, aumentando l'attenzione del pianificatore e valorizzando gli ambiti in cui questi sono inseriti.

Commento sintetico conclusivo (analogo) sulla base delle classi di sensibilità paesistica attribuite (Tecne)

Pare opportuno, relativamente al confronto con le classi di sensibilità finali, segnalare l'individuazione di una zona con sensibilità paesistica molto alta (classe 5) in corrispondenza dell'effettivo nucleo antico della città, individuato chiaramente anche dalla Tavola Paesistica del PTCP, cui si aggiunge la fascia con classe 4 racchiusa dal perimetro del centro storico entro cui corrono corsi d'acqua minori dal limitato valore paesistico, in quanto visibili solo in minima parte.

Nel caso particolare dell'area interessata dall'intervento si sottolinea che gli elaborati provinciali la comprendono già nell'urbanizzato esistente, così come effettivamente si riscontra nel presente studio e nella realtà dei fatti.

Quanto rilevato dal presente studio in termini di componenti paesistiche e l'attribuzione (nella "Carta delle classi finali di sensibilità paesistica dei luoghi ante-operam") della classe "1 - sensibilità paesistica molto bassa" all'ambito di intervento concorda quindi con la valutazione proposta dagli elaborati del piano provinciale.

6. RETICOLO IDRAULICO

A seguito della deliberazione della Giunta Regione Lombardia in data 25.1.2002 n. VII/7868, successivamente modificata con deliberazione in data 1.08.2003 n. VII/13950, che definisce le direttive per l'individuazione del Reticolo Idrico Minore di competenza comunale (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 25.02.2008) prevedendo la redazione dell'elaborato tecnico relativo ai corsi d'acqua presenti sul territorio comunale, il Settore Ambiente ed Ecologia del Comune di Brescia ha prodotto il seguente materiale:

- una parte cartografica, rappresentante tutti i corsi d'acqua presenti sul territorio comunale e per ognuno di essi le fasce di rispetto;
- una parte normativa "Regolamento di Polizia Idraulica" che definisce le modalità di intervento, gli obblighi ed i divieti in corrispondenza di tali corsi ed individua le procedure per il rilascio delle autorizzazioni/concessioni ai fini idraulici.

Per reticolo idrico minore si intendono tutti i corsi d'acqua non compresi nel reticolo idrico principale o di bonifica ed individuati nella "Carta del Reticolo Idrico e delle relative fasce di rispetto" – Tavole n° 1 – 2 – 3 della Parte Cartografica, di cui si riporta un estratto in scala 1:5.000.

Nella cartografia le diverse ampiezze delle fasce di rispetto – 1 m, 4 m e 10 m – sono individuate con diversi spessori proporzionali alla grandezza delle diverse fasce. Le predette distanze di rispetto vanno misurate trasversalmente al corso d'acqua a partire dal piede esterno dell'argine o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria. Nel caso di canali coperti, l'ampiezza della fascia è misurata a partire dal limite esterno delle murature perimetrali dei manufatti.

Dalla cartografia si evince che nell'area di interesse non sussiste alcun vincolo ambientale, quindi non risulta necessario presentare nessuna domanda di autorizzazione paesaggistica ai sensi della normativa di legge nel caso di interventi di natura idraulica che si compiano nel rispetto del regolamento di Polizia Idraulica in questione.

Nell'Allegato A al Regolamento di Polizia Idraulica vengono riportati al numero progressivo 23 e 25 i due corsi d'acqua che attraversano l'area in questione, il Vaso Garzetta delle Fornaci, che scorre a cielo aperto e il Vaso Fiume Grande Superiore, che scorre tombinato.

La società proponente e gli uffici comunali di competenza hanno deciso di tombinare i circa 280 metri del Vaso Garzetta, che oggi risulta già intubati in tutto il suo corso a monte e a valle dell'intervento, in quanto:

- Le sponde e l'alveo del tratto d'acqua in oggetto risultavano in condizioni di limitata qualità sanitaria-ambientale, che potevano comportare un precario grado di igiene pubblica favorendo la presenza e la proliferazione di agenti patogeni
- Il tratto a cielo aperto del Vaso Garzetta verrà a trovarsi, nell'ambito del progetto del PII di riqualificazione urbana del sito, in corrispondenza del nuovo parco urbano pubblico.

Per quanto riguarda invece il Fiume Grande, già tombinato, si è previsto uno spostamento dello stesso parallelamente a via Dalmazia, in quanto l'originale tracciato interferirebbe completamente con l'interrato della Nuova Sede degli uffici comunali.

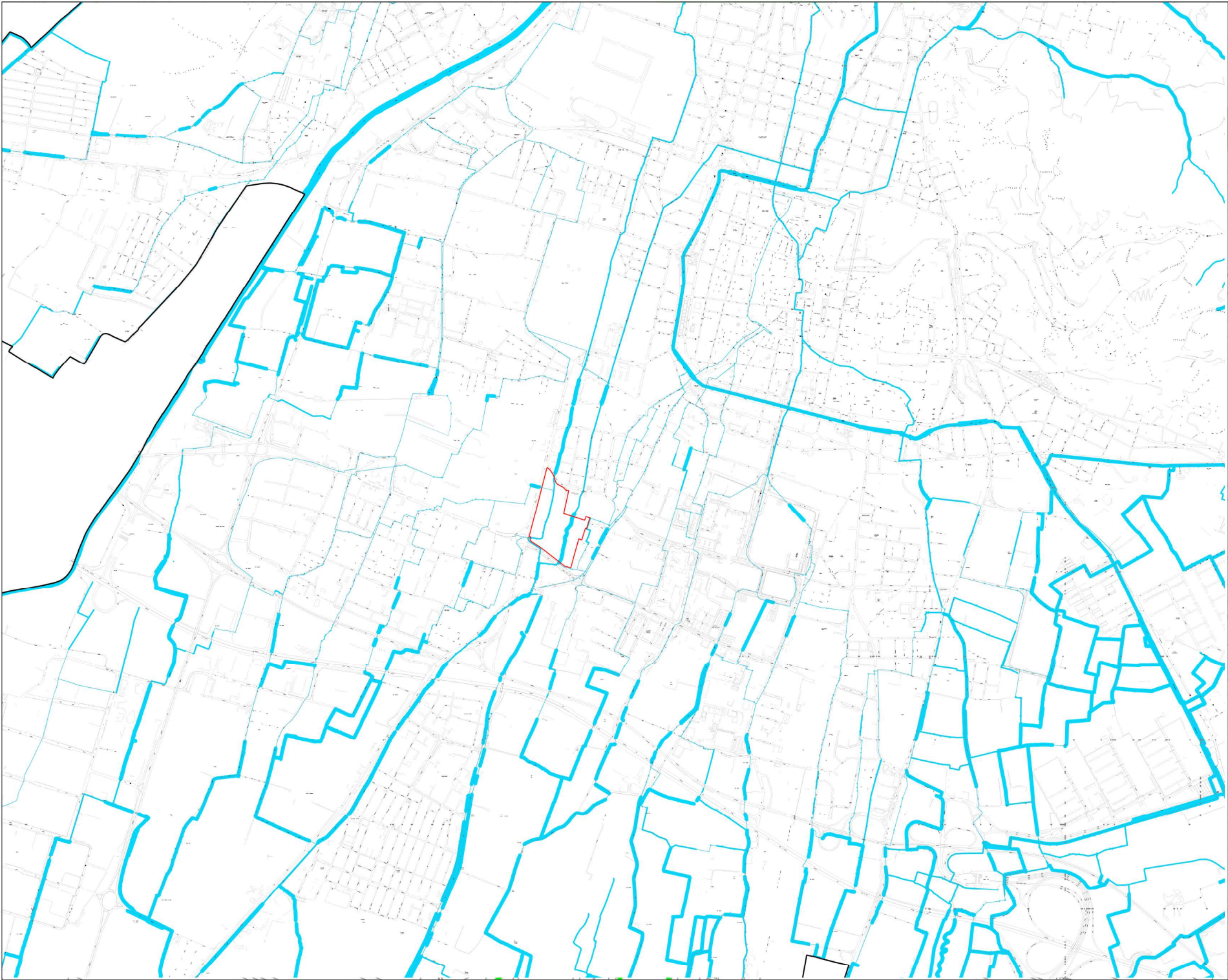
In data 11.10 2010 è stata consegnata la domanda di autorizzazione/concessione ai soli fini idraulici per le opere di sistemazione idraulica sui vasi Fiume Grande e Garzetta, il cui nulla osta ai soli fini idraulici è stato rilasciato il 24.02.2011.

In data 25.02.2011 sono iniziati i lavori di spostamento del Fiume Grande, in seguito all'approvazione con delibera di Giunta Comunale n. 40 PG. 5096 del progetto esecutivo dello stesso. Ad oggi i lavori sono conclusi.

In data 16.05.2011 sono iniziati i lavori di intubamento del Vaso Garzetta, in seguito all'approvazione con delibera di Giunta Comunale n. 418 PG. 38176 del progetto esecutivo dello stesso. Ad oggi i lavori sono conclusi.

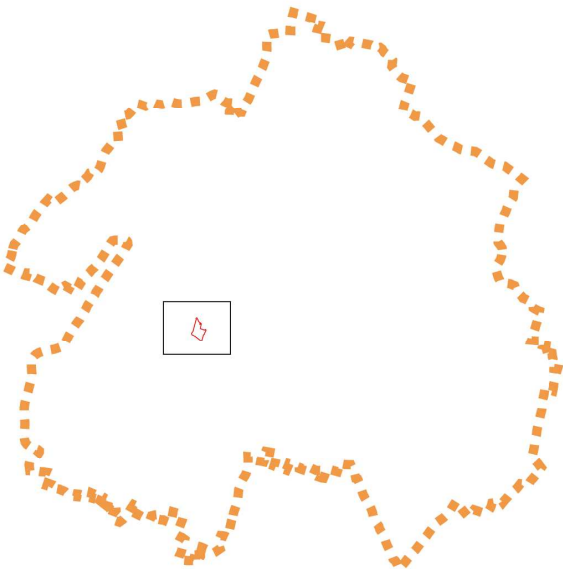
RETICOLO IDRAULICO

Estratto della tavola generale del reticolo idrografico superficiale (fuori scala)



LEGENDA

-  Ambito di intervento
-  Corpi idrici



QUADRO LOCALIZZATIVO
Localizzazione dello stralcio rispetto al confine amministrativo

7. STUDIO GEOLOGICO

Il Comune di Brescia è dotato di uno studio geologico redatto in occasione della Revisione del Piano Regolatore Generale seguendo i “Criteri ed indirizzi relativi alla componente geologica nella pianificazione comunale” indicati dalla Regione Lombardia con D.G.R. 18.05.1993 n.5/36147, nonché i numerosi e consolidati approcci metodologici e standard di lavoro adottati in varie regioni (tra cui, ad esempio, le “Indicazioni metodologiche sulle indagini geologiche da produrre a corredo dei piani urbanistici comunali” - Regione Emilia Romagna, Assessorato Edilizia – Urbanistica, circolare n. 1282 del 11/02/0983). In particolare, lo studio geologico, corredato con altre discipline ambientali, ha come finalità quella di offrire al processo progettuale di pianificazione urbanistica gli elementi conoscitivi indispensabili all’individuazione delle potenzialità e delle vocazioni del territorio, con specifico riferimento alla prevenzione del rischio ed alla mitigazione del dissesto geologico ed ambientale.

Gli aspetti presi in esame riguardano i seguenti specifici elementi che costituiscono la “Geologia s.l.”: litologia, stratigrafia, geologia strutturale, geomorfologia, pedologia, idrografia, idrogeologia, geotecnica e geologia - ambientale.

7.1 CARTA DI SINTESI

Le indicazioni fornite dalla “Carta di sintesi” mostrano che l’ambito d’interesse non è sottoposto a tutela paesistica. Da notare solo a nord dell’area la presenza di due sfioratori e immissioni dirette di acque miste e bianche della rete fognaria in corpi idraulici superficiali, nella fattispecie il Fiume Grande che si presenta intubato nel tracciato dell’area in oggetto.

7.2 CARTA DI FATTIBILITÀ

Per quanto riguarda le indicazioni fornite dalla “Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano”, è necessario sottolineare che le stesse, come asserito dagli elaborati testuali allegati, sono da ritenersi indicative, in quanto espresse a scala territoriale e che non costituiscono in ogni caso deroga alle norme di cui al R.D.L.3267 del 30/12/1923 e s.m.i. e al D.M.11 marzo1988 e dalla Circ.LL.PP.24 settembre 1988 n.30483.

Lo studio geologico e geotecnico di progetto richiesto (da produrre ai sensi delle normative sopracitate e soggetto a valutazione in fase d’istruttoria della pratica), dovrà presentare analisi originali e critiche degli elaborati geologici nonché idonea documentazione relativa all’adempimento delle prescrizioni ivi contenute.

Nello specifico, gli elaborati in esame, identificano l’area d’interesse nella “Classe di fattibilità geologica 1: fattibilità senza particolari limitazioni” e la assoggettano alle prescrizioni di cui sotto: “CLASSE 1: Fattibilità senza particolari limitazioni.

In questa classe ricadono le aree nelle quali non si individuano specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione e all'edificabilità con modifica delle destinazioni d'uso. Si tratta in particolare di aree di pianura, non inondabili, generalmente contraddistinte da caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione da soddisfacenti a buone e dove non sussistono problemi di interferenze tra falda e primo sottosuolo, da verificare in ogni caso a livello puntuale in fase progettuale.

Rientrano in questa classe anche le aree poste al margine dei rilievi ove si possono riscontrare elevati spessori di materiale di origine colluviale, caratterizzati dalla presenza di prevalenti orizzonti litologici, in genere con scadenti caratteristiche geotecniche.

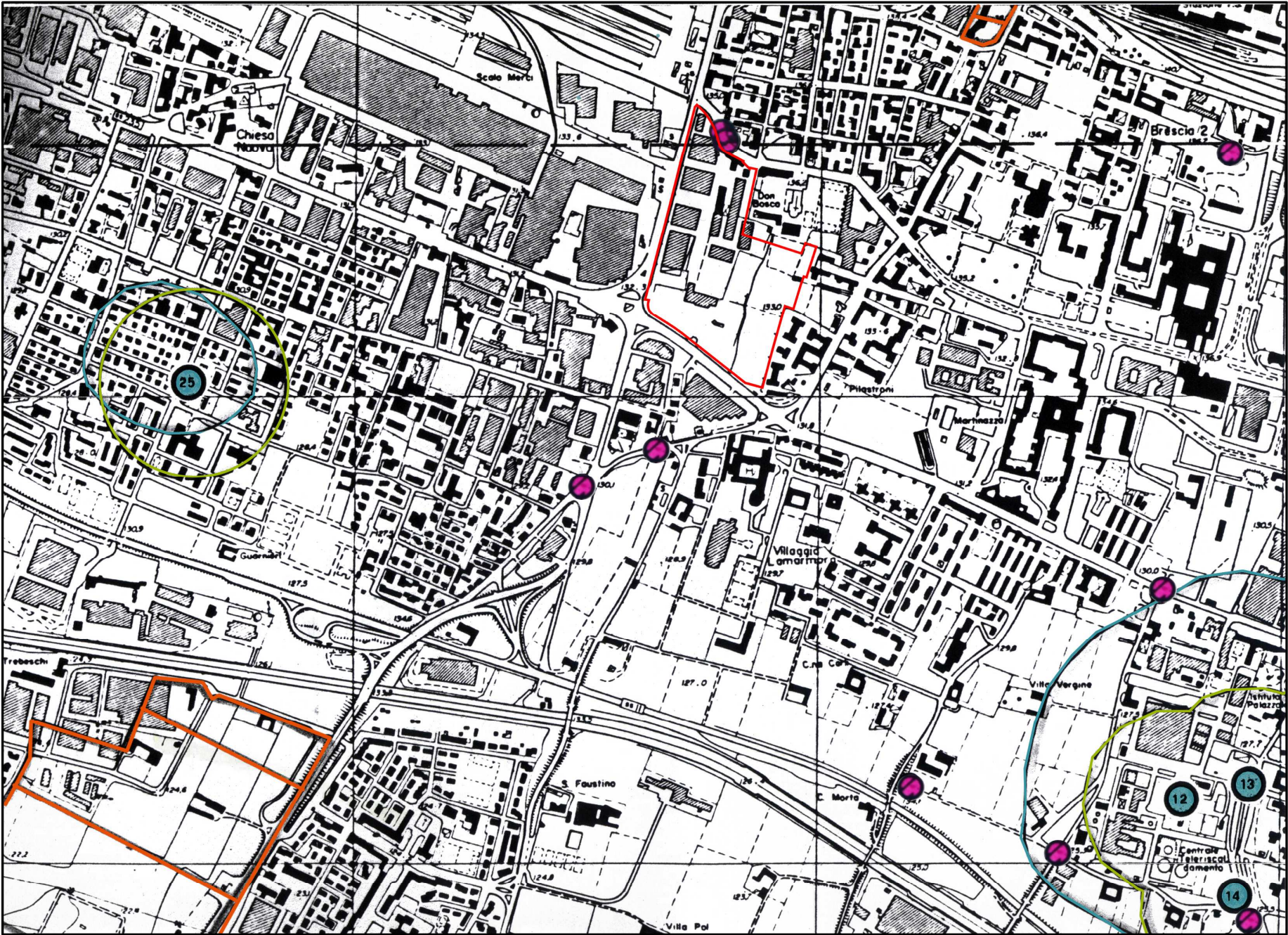
Gli interventi edilizi risultano in genere attuabili senza l'adozione di particolari accorgimenti cautelativi.

Solo localmente sono presenti vincoli non severi, essenzialmente dovuti ad eterogeneità latero – verticali delle caratteristiche geomeccaniche del substrato di fondazione con locale presenza, nell'immediato sottosuolo, di orizzonti dotati di scadenti caratteristiche geotecniche; tali vincoli possono comunque essere individuati con precisione attraverso l'esecuzione di puntuali e di opportune indagini geognostiche e superabili generalmente con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi. In questa classe di fattibilità, gli studi geologici e geotecnica da redigere ai sensi del D.M.11/03/1988 dovranno essere in particolare finalizzati alla definizione della profondità, morfologia e consistenza del substrato, previa esecuzione di idonee indagini geognostiche (per la buona parte dei casi di interventi di mole non rilevante potrà essere anche sufficiente una caratterizzazione litostratigrafica e geotecnica speditiva mediante l'apertura di trincee esplorative con escavatore meccanico, eventualmente da integrare successivamente con indagini più profonde, quali sondaggi e prove penetrometriche, nel caso in cui le trincee fornissero esiti sfavorevoli o insufficienti).

Prove più impegnative devono essere realizzate in funzione della tipologia edificativa delle singole costruzioni, adottando caso per caso gli opportuni accorgimenti.”

CARTA DI SINTESI GEOLOGICA

Estratto della carta di sintesi dello studio geologico comunale (fuori scala)



LEGENDA

- Ambito di intervento
- Aree sottoposte a tutela paesistica ai sensi della L. 431/85 (ora D.Lgs. 42/04)
- Aree sottoposte a tutela paesistica ai sensi della L. 1497/39 (ora D.Lgs. 42/04)
- Sfioratori e immissioni dirette di acque miste e bianche della rete fognaria in corpi idrici superficiali
- Alveo attivo del T. Garza

CARTA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Estratto della carta di fattibilità dello studio geologico comunale (fuori scala)



LEGENDA

 Ambito di intervento

 **CLASSE 1- FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI**

Scenario pericolosità sismica locale
Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o
fluvioglaciali granulari e/o coesivi.

8. IL SISTEMA DELLA MOBILITA'

8.1 VIABILITÀ E ACCESSIBILITÀ: UBICAZIONE DELL'INTERVENTO E CLASSIFICAZIONE VIARIA

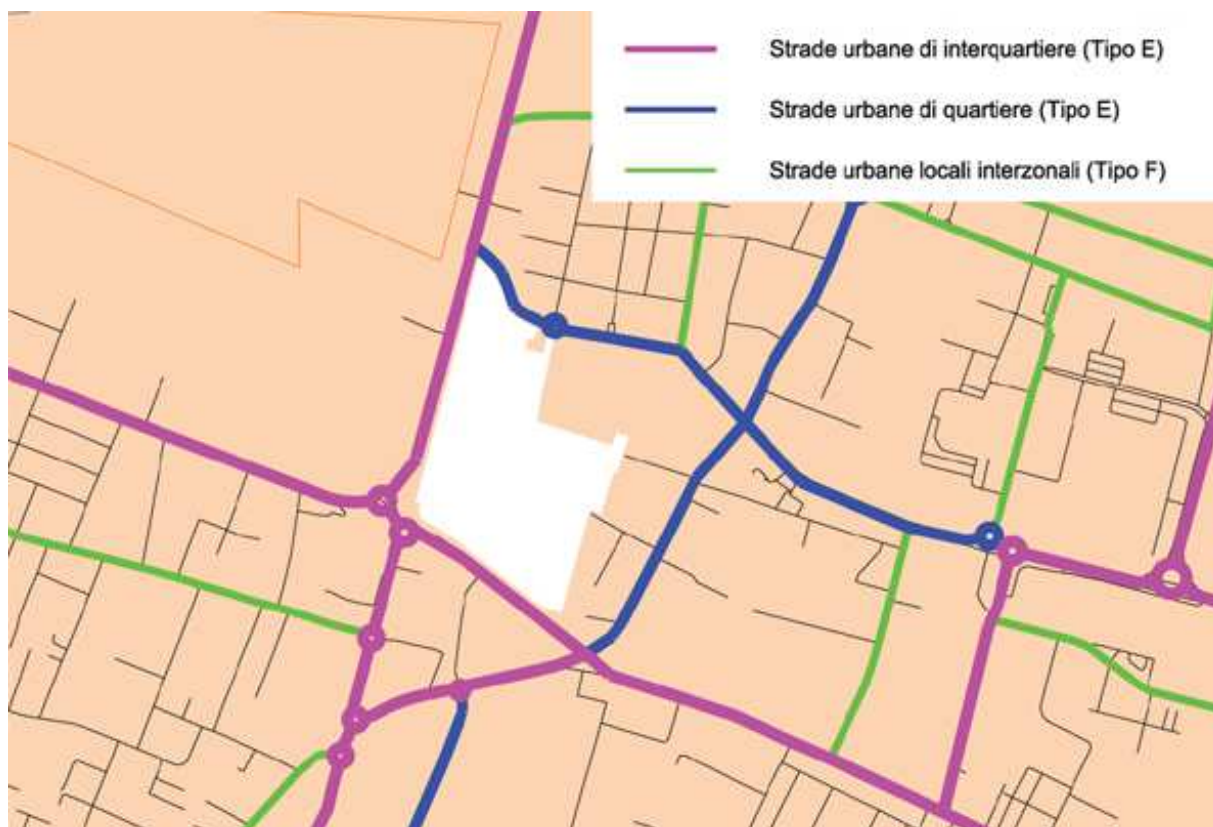
L'area oggetto dell'intervento confina a nord con via San Giovanni Bosco, a est con via Corsica, a sud con via Emilio Salgari e a ovest con via Dalmazia.

Il Piano Urbano Generale del Traffico, approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 29.09.1998, classifica come di seguito indicato le strade che perimetrano l'intervento:

Nome della via	Classificazione funzionale
Via Dalmazia	Strada urbana di interquartiere (tipo E)
Via Salgari	Strada urbana di interquartiere (tipo E)
Via Don Bosco	Strada urbana di quartiere (tipo E)
Via Corsica	Strada urbana di quartiere (tipo E)

Classificazione funzionale delle vie

Estratto della tavola di classificazione stradale allegata al Piano Urbano del Traffico (fuori scala)



8.2 TRASPORTO PUBBLICO: URBANO ED EXTRAURBANO

Sulla rete viaria tangente l'area dell'intervento transitano numerose linee di trasporto pubblico sia urbano che extra-urbano in quanto l'area in esame è caratterizzata dalla presenza di numerosi poli generatori/attrattori.

Nelle immediate vicinanze dell'area Sannazzaro si trovano infatti la stazione ferroviaria, alcuni tra i quartieri più densamente abitati di Brescia (quartiere Don Bosco, quartiere Chiesanuova e Villaggio Sereno), un istituto scolastico superiore (Istituto Tecnico Industriale Don Bosco), zone commerciali (Centro Flaminia), zone direzionali (Brescia 2) e alcune tra le principali strutture sportive di Brescia (Parco Gallo e Piscina Lamarmora). Inoltre via Orzinuovi è fra le principali arterie di penetrazione da sud - ovest del comune di Brescia.

Nell'area urbana di Brescia (Brescia ed i comuni contermini) il trasporto pubblico urbano ed extra urbano sono gestiti rispettivamente da Brescia Trasporti spa e da diversi vettori tra cui i principali sono Brescia Trasporti Nord e Brescia Trasporti Sud.

Trasporto pubblico urbano.

La rete di trasporto pubblico urbano si ispira ad un disegno radiale delle linee: le linee provenienti dai vari quartieri convergono verso il centro storico per poi distribuirsi verso i quartieri posti dalla parte opposta della città.

Ad esempio: la Linea 10 dal capolinea di Concesio (a nord) attraversa il centro storico per poi raggiunge Flero / Poncarale (a sud).

I vettori provenienti dalle zone nord della città per poter raggiungere le zone a sud-ovest della città devono percorrere il sottopasso ferroviario di via Corsica e poi distribuirsi nei vari quartieri (Chiesanuova, Vill. Sereno) o verso i comuni esterni (Roncadelle, Flero-Poncarale) e viceversa.

Lungo le strade adiacenti la nuova urbanizzazione transitano le seguenti linee di trasporto pubblico urbano:

LINEA	CAPOLINEA
LINEA 2	PENDOLINA - CHIESANUOVA
LINEA 7	CAINO/NAVE - RONCADELLE
LINEA 13	GUSSAGO - POLIAMBULANZA
LINEA 15	MONTINI - NOCE (GIRELLI)
LINEA 17	(COSTALUNGA) OSPEDALE - CASTEL MELLA

Linee del trasporto pubblico urbano

Nella figura seguente sono riportati gli itinerari percorsi dai mezzi pubblici di Brescia Trasporti nelle adiacenze dell'area in esame, con riferimento al nucleo storico cittadino.



Diagramma linee trasporto pubblico urbano

Si evidenzia come le linee di trasporto percorrano tutte le vie adiacenti alla lottizzazione San Nazzaro: via Corsica, via Salgari, via Dalmazia e via Don Bosco.

L'offerta di trasporto pubblico urbano è garantita dalle numerose corse al giorno:

LINEA	CORSE / GIORNO
LINEA 2	89 PER DIREZIONE
LINEA 7	41 PER DIREZIONE
LINEA 13	57 PER DIREZIONE
LINEA 15	101 PER DIREZIONE
LINEA 17	49 PER DIREZIONE

Frequenza linee del trasporto pubblico urbano

[illegible]

Linee di trasporto extra-urbano.

LINEA	CAPOLINEA
LS010	BRESCIA - BARBARIGA - ORZINUOVI
LS012	BRESCIA - BORGO S. GIACOMO - QUINZANO
LS015	BRESCIA - FAVERZANO (VEROLANUOVA)
LS024	BRESCIA - TRAVAGLIATO - CHIARI
S203	BRESCIA - MACLODIO - RUDIANO - ROCCAFRANCA

53

Diagramma linee del trasporto pubblico extra-urbano

L'offerta di trasporto pubblico extra-urbano è caratterizzata dalle corse/giorno riportate nella tabella di seguito riportata:

LINEA	CORSE / GIORNO
LS010	15 PER DIREZIONE
LS012	17 PER DIREZIONE
LS015	14 PER DIREZIONE
LS024	28 PER DIREZIONE
S203	16 PER DIREZIONE

Frequenza linee del trasporto pubblico extra-urbano

Nella figura che segue è evidenziato il posizionamento delle fermate presenti nelle vicinanze dell'area Sannazzaro:

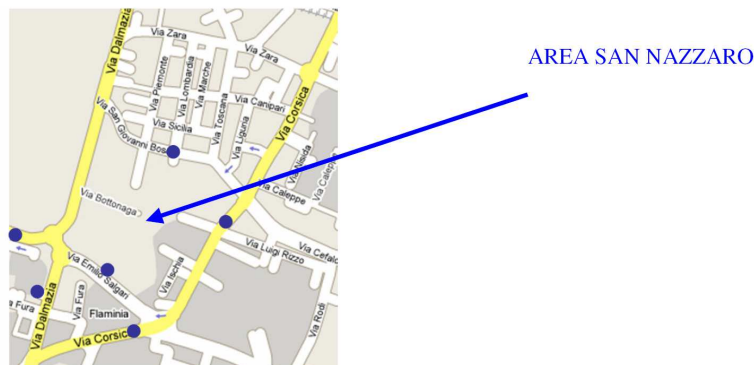


Figura 6: posizione fermate rete extra urbana

Posizione fermate rete trasporto pubblico extra- urbano

Metrobus.

E' in previsione la creazione di una nuova fermata del Metrobus di Brescia in prossimità dell'area, compresa nel lotto 3 del Metrobus e denominata Salgari. Attualmente la fermata è prevista all'incrocio tra Via Orzinuovi, Via Dalmazia e Via Salgari; si potrebbe ipotizzare di creare un collegamento con la fermata all'interno del lotto della Provincia. L'opera del Metrobus costituisce una svolta nel trasporto urbano. Il Metrobus è, infatti un sistema di trasporto *driverless*, concepito appositamente per trasferire nelle realtà urbane di medie dimensioni, come a Brescia, tutti i vantaggi di esercizio che erano prerogativa delle metropolitane tradizionali dei grandi centri.

Il progetto metrobus di Brescia si caratterizza come un sistema di trasporto basato su vetture elettriche di piccole dimensioni, a guida automatica, che viaggiano in sede propria in galleria o su viadotto, senza essere ostacolata dal traffico stradale, raggiungendo una velocità massima di 80 km/ora e una velocità commerciale di oltre 30 km/ora, in grado di assicurare collegamenti al ritmo di uno ogni 90 secondi.

La capacità della linea è di 12.000 passeggeri/ora, la linea è lunga 13.7 km, 5.9 km in galleria, 4.8 km in trincea coperta, 1.3 km a raso e 1.7 km in viadotto sopraelevato.

Le stazioni sono suddivise in : 8 in galleria, 5 in trincea, 2 a raso e 2 in viadotto per un totale di 17 stazioni.

Le stazioni si dividono in tre tipi di base:

- stazioni in viadotto
- stazioni profonde
- stazioni in trincea coperta.

All'interno di queste tipologie sono state progettate stazioni monotipo per rispondere ad esigenze particolari del tracciato o del sito di collocazione del manufatto.

Per Salgari è stata prevista una stazione in trincea.

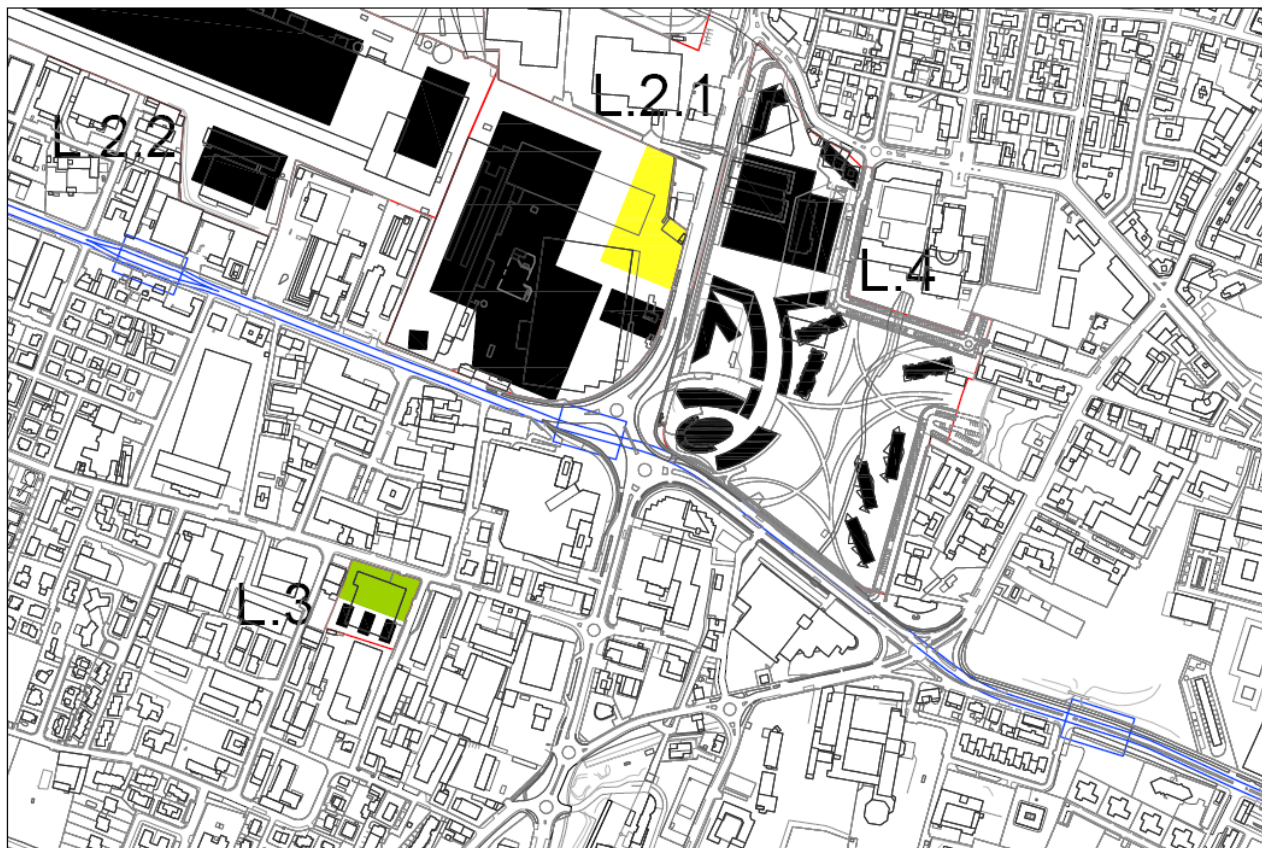
Le stazioni in trincea coperta non presentano deroghe di sorta rispetto alla filosofia generale del progetto. Il piano del ferro posto mediamente tra la quota di -7.00 e circa -11.00 metri sul piano di campagna consente di tenere l'atrio-mezzanino in quota con la banchina ovvero di posizionarlo sulla via di corsa leggermente ribassato sul piano stradale creando di conseguenza un basso corpo di fabbrica fuori terra oppure a seconda delle necessità senza affioramenti.

9. VARIAZIONI AL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Per questo capitolo si rimanda alle NTA 0526Ru1010a, documento allegato alla presente Variante al Programma Integrato di Intervento Comparto A.

AMBITO L: DALMAZIA –ORZINUOVI			
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE		Ex Magazzini Generali	
UNITA' DI INTERVENTO:			L.4
A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO			
Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza. Note: 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 planivolumetrico, ammettendo anche la grande distribuzione, previa approvazione di specifica variante al P.I.I.			
B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO			
LOCALIZZAZIONE			
Localizzazione	via Dalmazia		
Superficie territoriale	108.562,00		
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-		
Circoscrizione	sud	Quartiere	20
Microzona catastale	17	Industriale sud-ovest	
Classe di sensibilità paesistica	2	Fattibilità geologica	1a
Pericolosità sismica	Z4a	Amplificazione litologica	--
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI			
reticolo idrico minore;			

Estratto da "NTA ALLEGATO 01" del Piano di Governo del Territorio, approvato e modificato da variante.
(fuori scala)



10. CONSUMO DI SUOLO PER FABBISOGNO ENDOGENO ED ESOGENO

Con riferimento alle direttive introdotte con l'approvazione del PTCP della Provincia di Brescia in merito alle determinazioni di consumo di suolo per fabbisogno endogeno ed esogeno, in ottemperanza a quanto stabilito dall'articolo 141 della normativa provinciale (con riferimento alla definizione di zone omogenee ai sensi del DM del 2 aprile 1968) ed in considerazione dello stato urbanistico attuale degli ambiti interessati dalla presente variante, il calcolo del consumo di suolo non appare indispensabile in quanto le modifiche apportate dalla presente variante all'assetto urbanistico non comportano un incremento del territorio urbanizzato.