

Comune di Brescia
Provincia di Brescia

PROGETTO DI

**NUOVO EDIFICIO COMMERCIALE IN VIA FORO
BOARIO ALL'INTERNO DEL PR_e 1 A BRESCIA**

- PIANO ATTUATIVO -

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

Soggetto richiedente

Società SIA S.p.a.
via Cassala, 3/A, Brescia

Efferre S.r.l.
Sede legale in P.zza XXIV Maggio n°15
24044, Dalmine, Brescia

Progettisti incaricati

Arch. Fausto Baresi
Ing. Riccardo Manfredi
B+M Associati S.r.l.

Viale Duca degli Abruzzi, 103
25124 Brescia
T/F +39.030.398499
info@bmasrl.it

Brescia, 10 Dicembre 2018

1. PREMESSA

L'area oggetto della presente proposta è di proprietà della Società SIA S.p.a. con sede in Brescia in Via Cassala n° 3/A ed è situata in via Foro Boario a Brescia.

Sull'area di intervento, con superficie territoriale di mq 8.346, insiste oggi un deposito di autobus del trasporto pubblico, dismesso e non più utilizzato da anni. Al suo interno è anche presente un impianto per la telefonia nel margine meridionale del lotto, mentre ad est la proprietà è divisa da una stretta strada pubblica a senso unico denominata "via Romiglia" che sbocca su via Foro Boario proveniente da sud. La parte ad est è un'area a verde non coltivato confinante con il retro di altri edifici artigianali esistenti a confine con la proprietà.

A nord l'area confina con via Foro Boario dove si trova l'accesso principale, a est e a sud con un'area a verde e a ovest con un'area per attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico.

La zona oggetto di intervento è contraddistinta al catasto NCT dai mappali 38-62 del foglio 177, particella 62.

L'area non è sottoposta a vincolo ambientale.

Le previsioni di piano dello strumento urbanistico comunale inseriscono tale area in un "*Piano Attuativo*" con scheda "*PRé 1 Foro Boario*" che indica per le destinazioni d'uso ammesse quelle previste per i "*Tessuti a prevalente destinazione commerciale e distributiva (C)*". Tra le attività prevalenti e complementari vi sono le attività di produzione di beni immateriali, le attività direzionali, le attività ricettive e le attività commerciali. Pertanto la destinazione prevalente è quella commerciale e viene richiamato l'art. 81 delle Norme Tecniche di Attuazione che fissa i limiti massimi delle attività complementari previste nella zona.

In particolare il PRé 1 prevede il seguente dimensionamento:

- Superficie dell'intervento= mq 8.346
- Totale slp edificabile = mq 3.000

1. DATI LOCALIZZATIVI



Pre1 FORO BOARIO	
Via Foro Boario	
Quadrante	EST
Quartiere	33

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

Sull'area insiste un deposito di autobus del trasporto pubblico, non più utilizzato.

Obiettivo è migliorare la trama del tessuto consolidato e connotare un varco d'accesso al Parco di San Polo

3. ELEMENTI DI ATTENZIONE

Edificato storico
Aree rurali del Parco delle Cave di Buffalora e San Polo

4. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La concentrazione volumetrica dovrà essere collocata entro il sedime indicato nel layout e rispettando il fronte d'allineamento individuato.
- Le restanti aree saranno cedute all'Amministrazione comunale per la realizzazione di un'area verde, porta d'accesso al Parco delle Cave di Buffalora e San Polo.
- Obbligo di demolizione di tutti i fabbricati esistenti.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini della eventuale bonifica

5. DESTINAZIONE FUNZIONALE

PREVALENTE e COMPLEMENTARI	Attività di produzione di beni immateriali (Im)
	Attività Direzionali (T)
	Attività Ricettive (Ri)
	Attività Commerciali (C)
Per le funzioni ammesse ed escluse si faccia riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, relative alle destinazioni d'uso previste per il Tessuti a prevalente destinazione commerciale e distributiva (C)	

6. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie dell'area perimetrata (mq)	8.346
Slp (mq)	3.000
Strumento attuativo	Piano Attuativo

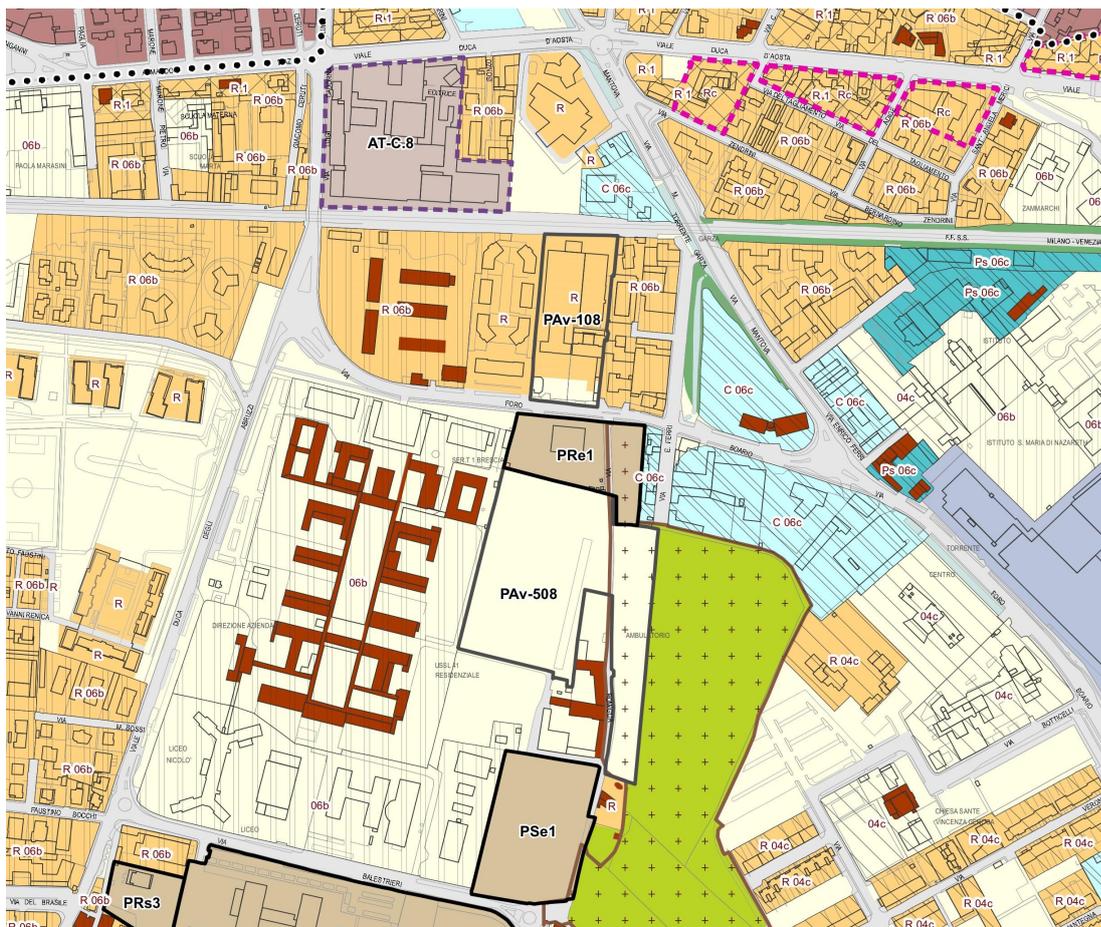
7. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di aree

8. SCHEMA INSEDIATIVO PRESCRITTIVO



	Perimetro area di trasformazione		
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA		SISTEMA AMBIENTALE	
	Viabilità di progetto		Fascia arborata
	Connessioni tra gli spazi pubblici		Fascia boscata
	Itinerari di fruizione paesistica		Aree verdi a vocazione agricola
			Invasi artificiali
			Varchi della REC
SCHEMA DI UTILIZZO DEL SUOLO			
	Sedime entro cui collocare, oltre l'edificio, i servizi scoperti, i parcheggi e gli spazi pubblici pavimentati, se non individuati nel layout		
	Edifici di valore storico e testimoniale		
	Edifici da riconvertire funzionalmente		
	Aree verdi di fruibilità pubblica		



Stralcio Tav.V-PR2: Azioni di Piano quadrante 4

Ambiti della città in trasformazione

PR Progetti Speciali disciplinati del Piano delle Regole (NTA art.82)

Ambito non urbanizzato

+ PLIS delle cave di Buffalora e S. Polo (NTA art.87)

La scheda del PGT prevede in linea generale i seguenti interventi:

- demolizione dei fabbricati esistenti;
- realizzazione di nuovi volumi per attività a prevalente destinazione commerciale e distributiva;
- superficie lorda di pavimento ammissibile mq 3.000
- strumento attuativo: piano attuativo
- realizzazione di percorso ciclo pedonale per itinerari di fruizione paesistica
- cessione aree verdi di fruibilità pubblica

La proposta progettuale

In occasione della preparazione del presente Piano Attuativo si è reso necessario studiare una soluzione condivisa con l'area di trasformazione a sud della proprietà SIA sulla quale è in corso un progetto di trasformazione già presentato per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale.

La soluzione condivisa con gli Uffici dell'Urbanistica e con i proprietari vicini prevede la realizzazione di un accesso carraio da via Foro Boario che serve la nuova RSA posta a sud affiancato da un percorso ciclo-pedonale nel verde. Tale accesso servirà anche l'ingresso alla struttura commerciale oggetto della presente proposta e sarà studiato mantenendo l'attuale assetto viario con spartitraffico centrale che prevede uscita e ingresso in mano destra onde evitare pericolose manovre grazie alla presenza delle vicine rotatorie.

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio arretrato verso i confini sud-est del lotto di intervento nel rispetto del sedime edificabile previsto dal Piano con conseguente realizzazione di una fascia a verde non recintato verso via Foro Boario con adiacenti parcheggi.

La costruzione è posta in adiacenza al limite meridionale del lotto di intervento, a distanza minore di 5 metri, sulla base di un accordo da stipulare con la proprietà adiacente Tonini-Boninsegna Pav-508 già concordato e a breve formalizzato.

Da un'analisi delle planimetrie catastali si evince che i confini di proprietà (mappale 62 e 38 del foglio 177) non coincidono con il limite dell'intervento del PR1. In particolare i mappali 62 e 38 risultano avere una superficie complessiva di 8630 mq, mentre il limite del PR1 di 8346 mq come indicato nella scheda e come verificato analiticamente (vedi tavola 14). Dalla sovrapposizione dei confini emerge che la pista ciclabile e il marciapiede su via Foro Boario appartengono oggi alla società SIA s.p.a. e che il confine di proprietà effettivo sul fronte meridionale non coincide con la recinzione esistente ma sia circa 1,5 metri più a sud.

L'edificio sarà destinato ad una media struttura di vendita adibita a supermercato alimentare di mq 2.093,75 di SLP, posto su un solo piano fuori terra e senza interrati, nel rispetto dei limiti di SLP. prevista dal P.G.T. vigente.

Poiché il PGT prevede mq 3000 di SLP rimangono a disposizione della proprietà mq 906,25 da utilizzare in altri ambiti come diritti edificatori.

A livello distributivo, la superficie di vendita di mq 1.300 circa, è conforme a quanto previsto dalla scheda PRe1 che fa riferimento ai "Tessuti a prevalente destinazione commerciale e distributiva" la cui norma ammette la media struttura di vendita fino a 2500 mq. Quindi la proposta progettuale prevede una forte riduzione sia del peso insediativo (da 3000 mq di SLP ammissibile a 2093,75 mq) sia della superficie di vendita insediabile che risulta praticamente pari alla metà di quella prevista dalle norme del PGT.

L'ingresso clienti è posizionato sul fronte nord est mentre il personale avrà un accesso riservato ubicato nella zona retrostante l'edificio, dove sono presenti i locali ufficio e spogliatoio. Tali locali sono raggiungibili dalla zona vendita mediante una porta di comunicazione interna. Il blocco bagni dedicato al pubblico, accessibile anche a persone portatrici di handicap, è ubicato a lato della bussola di ingresso principale. In adiacenza alla zona di vendita, sono collocate le celle freschi e surgelati e le zone destinate al transito delle merci.

Le merci verranno recapitate presso la media struttura mediante le baie di carico ubicata sul fronte ovest dell'edificio. Quest'area avrà una viabilità interna indipendente, ovvero i camion destinati al trasporto delle merci non transiteranno all'interno del parcheggio, garantendo la separazione tra i percorsi dei mezzi pesanti e quello delle macchine.

Particolare attenzione è stata posta nello studio delle manovre di accesso dei mezzi di trasporto merci al fine di non creare problemi alla viabilità principale.

Infatti tali manovre saranno effettuate esclusivamente nelle aree interne alla proprietà con accesso ed uscita direttamente in mano destra.

Il piano copertura, adibito a parcheggio, con pensiline ombreggianti studiate per il posizionamento dei pannelli fotovoltaici previsti dalla normativa vigente, verrà utilizzato per ospitare gli impianti e le unità trattamento aria.

L'edificio può contare su aree di pertinenza proporzionate alla dimensione ed all'utenza, in particolare verrà realizzata un'area di 1.661,95 mq destinata a parcheggio privato ad uso pubblico sul fronte nord del lotto e un'area destinata a parcheggi pertinenziali nella porzione est del lotto e in copertura per un totale di 2.175,88 mq, nel rispetto della normativa vigente che per la media struttura di vendita indica il reperimento del 100% della SLP.

In conformità allo strumento urbanistico un'area a nord lungo via Foro Boario e la zona a est verranno lasciate a verde di arredo urbano. Sul confine orientale, come opere di urbanizzazione, sono previsti interventi volti a consentire

l'accessibilità alla nuova RSA oltre alla creazione di zone a verde e di una pista ciclo-pedonale come previsto dalla scheda del PGT.

In particolare verranno realizzate una strada a servizio dell'edificio commerciale e della RSA, un percorso ciclo pedonale per itinerari di fruizione paesistica e verranno messe a dimora nuove essenze arboree autoctone. Il verde di fruibilità pubblica privo di recinzioni, e le aree a servizio della viabilità pubblica, pari a 2.795,61 mq, verranno cedute al comune come previsto dal Piano.

Da un punto di vista formale l'edificio, completamente in struttura prefabbricata, verrà caratterizzato da una falda inclinata la cui imposta più bassa si trova nella zona retrostante dove sono ubicati i locali di servizio, dando valore al prospetto principale affacciato verso via Foro Boario, caratterizzato da ampie porzioni vetrate in corrispondenza dell'ingresso, posizionato in zona nord ovest e dal trattamento a verde naturale verticale del fronte su via Foro Boario.

I quattro prospetti dell'edificio si caratterizzano per una fascia di coronamento di colore grigio che marca l'inclinazione della falda. Il rivestimento in lamiera funge da sostegno per il posizionamento delle insegne, sul fronte nord e sul fronte ovest, in corrispondenza dell'ingresso principale.

Il sistema di accesso da via Foro Boario viene modificato mediante la realizzazione di un secondo varco di entrata ed uscita che unitamente a quello già esistente facilita la manovra da e per l'edificio commerciale anche ai mezzi di servizio, oltre ad evitare code ed affollamenti in entrata ed uscita.

Il lotto può contare anche su un accesso ciclo-pedonale dalla pista adiacente il lotto oggetto di intervento commerciale.

Al fine di garantire la sicurezza della zona viene richiesta sin d'ora la possibilità di chiudere l'accesso al parcheggio privato ad uso pubblico nelle ore di chiusura delle attività lavorative mediante una sbarra automatizzata.

Come si evince dalle sezioni territoriali allegate, anche le altezze sono contenute (trattasi di edificio di un solo piano fuori terra) ed in linea con gli edifici circostanti: infatti il nuovo fabbricato sarà più basso degli edifici ad oggi presenti nei lotti confinanti, annullando l'eventuale impatto dello stesso nel contesto edificato.

La morfologia del terreno, ad oggi in leggero declivio rispetto alla quota stradale di Via Foro Boario, verrà di poco incrementata dello stretto necessario per annullare le eventuali pendenze che ostacolerebbero la fruibilità del nuovo parcheggio e quindi per uniformare i dislivelli sull'intero lotto.

Verranno realizzate le seguenti opere di urbanizzazione:

- realizzazione strada carrabile di larghezza pari a 6 metri che si sviluppa da via Foro Boario all'ingresso della RSA per una superficie di circa 640 mq
- realizzazione pista ciclo-pedonale di larghezza pari a 3,50 metri parallela alla strada per una superficie di circa 320 mq
- sistemazioni a verde per una superficie di 1815 mq e messa a dimora di piantumazioni (n°23)
- realizzazione rete fognatura acque bianche per la strada, con relativi pozzetti e caditoie
- illuminazione pubblica per la strada e per la pista ciclabile con 5+5 pali

Il tecnico