



NUOVE VISIONI PER SANPOLINO IL FUTURO DEL QUARTIERE TRA INNOVAZIONE EDILIZIA, MOBILITÀ SOSTENIBILE E VERDE PUBBLICO

Il contesto

La realizzazione di questi tre nuovi edifici, destinati a ospitare unità abitative in locazione a canone calmierato, è inserita in un **contesto di valorizzazione dell'intero quartiere Sanpolino**.

Dopo la riapertura del campo di atletica “Gabre Gabric”, a giugno di quest’anno sono stati avviati i lavori per la realizzazione dell’**impianto indoor che sarà la nuova casa per l’atletica leggera, ma anche per l’arrampicata e le arti marziali**. Il Palaindoor, che una volta completato verrà gestito da Fidal (Federazione Italiana Atletica Leggera), si svilupperà su una superficie complessiva di circa 6.000 mq, sarà dotato di una pista ovale con una pavimentazione in gomma ad alte prestazioni, utilizzabile per le principali specialità di atletica leggera indoor, una pista a sei corsie con uno sviluppo di 200 metri, un doppio rettilineo con pedane e con fosse di atterraggio con la sabbia per il salto in lungo e il salto triplo, una pista rettilinea centrale per la velocità (60 metri), un rettilineo per il salto con l’asta e un anello perimetrale per le attività di riscaldamento.

Il corpo di fabbrica, connesso al vicino impianto outdoor, avrà in dotazione quattro spogliatoi (due del campo Gabre Gabric e due di nuova realizzazione) per 80 atlete e atleti, locali infermeria e primo soccorso, uffici direzionali, magazzini per l’attrezzatura e tribune per il pubblico suddivise in cinque settori con seggiolini per un numero massimo di 1.100 spettatori.

Il fabbisogno energetico dell’edificio sarà soddisfatto attraverso impianti alimentati da fonti rinnovabili quali parchi fotovoltaici (355 kW di potenza per un totale di 700 pannelli) e dal teleriscaldamento. Saranno utilizzati sistemi di isolamento termico adeguati e unità e sistemi impiantistici ad alte prestazioni, mentre le strategie di ventilazione limiteranno la dispersione termica, il rumore, il consumo di energia e l’ingresso dall’esterno di agenti inquinanti e di aria fredda e calda nei mesi invernali ed estivi.

Il valore complessivo del progetto, coordinato da Brescia Infrastrutture, è di 16.251.335 euro, di cui 12.114.147 finanziati dal Comune di Brescia e 4.137.185 da fondi statali (3.500.000 Pnrr originale e 637.188 fondo opere indifferibili). Il termine dei lavori è previsto per i primi mesi del 2026.

Sempre a giugno 2024 è stata posata la prima pietra del cantiere per la **realizzazione del nuovo centro per la preparazione olimpica alla ginnastica artistica** che, entro inizio 2026, sorgerà sempre nel quartiere Sanpolino in un terreno libero in via Malga Bala, adiacente a una cortina edilizia di recente costruzione, collocata tra corso Bazoli e la linea metropolitana.

L’opera, del valore di 9,5 milioni di euro, finanziata dall’Amministrazione Comunale (circa 4,6 mln) e da fondi Pnrr e statali (circa 4,9 mln) ottenuti grazie all’esplicita indicazione di interesse agonistico-da parte della Federazione Ginnastica della città di Brescia, incoronerà ufficialmente Brescia capitale della ginnastica artistica femminile ed eccellenza sportiva nazionale e internazionale.

Il nuovo impianto sarà dotato di una palestra attrezzata dedicata esclusivamente all’allenamento (1250 metri quadrati progettati secondo le normative Coni che saranno utilizzati nello specifico per attività non agonistiche), 6 spogliatoi (4 in grado di accogliere 20 atlete ciascuno, 2 per istruttori e insegnanti), un’infermeria e gli spazi di hospitality: la foresteria, disposta su due piani, con 16 camere (11 doppie e 5 quadruple) per un totale di 42 posti letto, la mensa con refettorio, cucina e locali accessori, e una sala ritrovo-studio.

La cittadella, vocata a ospitare le eccellenze della ginnastica artistica italiana e mondiale, sarà un modello di design contemporaneo e funzionale, ma anche di sostenibilità: sull’intera copertura dell’edificio è prevista infatti l’installazione di un impianto fotovoltaico di 125,25 kW che garantirà l’alta efficienza energetica dell’immobile, in linea con i requisiti Nzeb (edifici con un basso fabbisogno di energia, in linea con i requisiti di sviluppo sostenibile definiti dall'Agenda 2030 delle Nazioni Unite e dalle strategie europee rivolte alla sostenibilità), permettendo una riduzione dei consumi del 20%. Inoltre, per l’illuminazione del centro verrà impiegata tecnologia Led.

La superficie attorno al fabbricato sarà mantenuta a verde drenante, in particolare a prato, come previsto per gli interventi all’interno delle aree verdi urbane che fanno parte del progetto di forestazione “Un filo naturale”.

Ma Sanpolino non è soltanto un quartiere che presto ospiterà due impianti sportivi di livello internazionale, è anche **un’area che avrà nel verde pubblico una delle sue principali vocazioni**.

Su un’area incolta di 14mila metri quadrati è stato da poco realizzato un progetto innovativo: un **frutteto urbano** creato utilizzando antiche varietà di alberi da frutto, per far riscoprire ai cittadini la stagionalità delle fioriture e della maturazione dei frutti. Nell’area individuata sono stati piantati 120 alberi da frutto appartenenti a 24 specie diverse, a cui sono stati aggiunti un filare di 24 mandorli e una fascia di cespugli a forte valenza ecologica. Il progetto è iscritto all’interno di un generale potenziamento della presenza di alberi in alcuni spazi urbani mediante la messa a dimora di nuove piante con funzione di mitigazione climatica e ambientale, utilizzando specie in grado di assorbire CO2 e specie con maggiori capacità filtrante degli inquinanti atmosferici. Inoltre il frutteto realizzato, così come i cespugli fioriti e i prati a ridotto sfalcio presenti in alcune zone della città, favorisce la raccolta di nettare da parte degli impollinatori.

Inoltre, sono da poco iniziati i lavori nelle aree intorno al Parco Cimabue, che erano state richieste in occupazione al Comune per i lavori di demolizione dell’ex Torre Tintoretto, perché siano ripristinate e restituite alla comunità con messa a dimora di nuovo verde.

Infine, è stato effettuato un **bilancio del valore ecologico** delle trasformazioni urbanistiche previste dal Pgt sull’area interessata, nell’ottica che le aree verdi urbane costituiscano una risorsa fondamentale per la sostenibilità e la qualità della vita in città. Il bilancio rappresenta la differenza fra il valore ecologico iniziale nello stato di fatto e il valore ecologico finale a trasformazione avvenuta. Secondo l’analisi effettuata sull’area, il valore ecologico iniziale è pari a 613.708 metri quadrati. Al termine della trasformazione urbanistica è stato stimato che il valore ecologico scenderà a 552.461 mq. Il bilancio del valore ecologico, dunque, è pari a **63.100 metri quadrati che dovranno essere compensati a verde**. Si è scelta in questo caso la **tecnica della piantumazione preventiva**: una tecnica che antepone la realizzazione di interventi ambientali a quella delle opere con lo scopo di migliorare l’efficacia del loro inserimento nell’ambiente e ridurre le pressioni dovute alle fasi di costruzione ed esercizio. Ciò consente anche di disporre di una dotazione di verde che è in grado di svolgere alcune funzioni ecologiche di utilità in tempi rapidi eliminando nel contempo gli svantaggi di aree “in abbandono”, in attesa delle trasformazioni edilizie, che connotano spesso il paesaggio urbano.

Per attuare la tecnica della piantumazione preventiva all’interno del processo di pianificazione urbanistica, si procederà secondo due tipologie di intervento:

1. una componente di piantumazione preventiva temporanea, che è attuata nella porzione di comparto che sarà investita dalle future opere edilizie;
2. una componente di piantumazione preventiva definitiva, che sarà attuata nella porzione di comparto che non viene interessata dall’intervento futuro (aree ad alta valenza ecologica). Le superfici che il futuro piano attuativo destinerà all’esecuzione degli interventi edilizi saranno quindi interessate da piantumazione temporanea, mentre le restanti aree saranno oggetto di intervento di piantumazione definitiva. La porzione temporanea avrà finalità protettive e/o produttive consentendo di gestire meglio le aree in attesa di trasformazione contrastando il potenziale degrado e riducendo le criticità di attuazione del progetto.