

COMUNE DI BRESCIA - Assessorato alla Rigenerazione Urbana per lo sviluppo sostenibile, alla Pianificazione urbanistica, all'Edilizia privata e all'Energia
 Area Pianificazione urbana ed Edilizia - Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana

SINDACA *Laura Castelletti*

ASSESSORA *Prof. Ing. Michela Tiboni*

DIRIGENTE *Arch. Elena Todeschini*

RESP. PROCEDIMENTO *Arch. Treccani Laura*

PROGETTISTA *Ing. Maria Rosa Tremiterra*

ELABORATI GRAFICI



NORME DI ATTUAZIONE

ESTENSORI

SCALA

DATA **GIUGNO 2024**



Comune di Brescia
AREA PIANIFICAZIONE URBANA ED EDILIZIA
Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana
*Servizio Pianificazione Strategica e
Programmi complessi di trasformazione urbana*

Piano per l'Edilizia Economica Popolare
Zona A/21 SANPOLINO

Modifica Planivolumetrica dell'Unità di Intervento A.7.b
Relazione Illustrativa

Responsabile del Procedimento: arch. Laura Treccani

Funzionario Tecnico: ing. Maria Rosa Tremiterra

Giugno 2024

Sommario

<i>PREMESSA.....</i>	3
1. LA VARIANTE GENERALE AL PEEP (G.C. n. 357 del 21.06.2016)	4
2. MODIFICA PLANIVOLUMETRICA DELL'UI A.7.a (G.C. n. 474 del 09.11.2022)	6
3. MODIFICA PLANIVOLUMETRICA DELL'UMI A.7.a.9 (G.C. n. 180 del 15.5.2024)	8
4. MODIFICA PLANIVOLUMETRICA DELL'UI A.7.b	9

PREMessa

Con deliberazione di C.C. n. 173/23650 P.G. del 3.8.2000 veniva approvato il nuovo Piano per l'Edilizia Economico Popolare (PEEP), suddiviso nelle zone denominate A/19 Violino e A/21 Sanpolino.

Con deliberazione di C.C. n. 96/12004 P.G. del 31.3.2003 veniva approvata una variante al PEEP riguardante, tra l'altro, la Zona A/21 Sanpolino, comparti 18 – 19 – 20.

Con deliberazione di C.C. n. 11/51728 P.G. del 26.1.2007 veniva approvata una variante di perimetro del PEEP, zona A/21 Sanpolino, comparti 13 – 14 – 15 – 21, in parziale variante al P.R.G. vigente ai sensi della L.R. 12/2005 e della L.R. 23/97, già adottata con deliberazione di C.C. n. 148/22288 P.G. del 10.7.2006.

Con deliberazione di G.C. n. 787/30005 P.G. del 18.7.2007 veniva approvata una modifica planivolumetrica riguardante i comparti 16 – 18 – 19 – 22 – 23 – 24 della zona A/21 Sanpolino e le norme di attuazione del PEEP.

La Zona A/19 Violino, comparto unico, e la Zona A/21 Sanpolino nei suoi comparti 14 parte, 15, 18 parte, 19 parte, 20 e 21, sono stati completamente edificati e tutti i relativi lotti sono stati ceduti o concessi in diritto di superficie.

La Variante Generale al PGT, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 9.2.2016 e vigente dal 15.6.2016 con l'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. n. 24 - serie Avvisi e Concorsi, include nelle previsioni del Documento di Piano l'Ambito di Trasformazione "AT A.7 SANPOLINO", coincidente con i comparti non realizzati della Zona A/21 Sanpolino, ovvero i comparti: 13 parte – 14 parte – 16 – 17 – 18 parte – 19 parte – 22 – 23 parte.

All'"AT A.7 SANPOLINO" è attribuita un'edificabilità complessiva di 83.000 mq di Slp, incrementabili di ulteriori 15.000 mq, per funzioni prevalentemente residenziali, da realizzare solo una volta esaurita tale edificabilità.

Lo strumento attuativo previsto è il Piano per l'Edilizia Economica Popolare di cui alla legge 18.4.1962 n. 167.

1. LA VARIANTE GENERALE AL PEEP (G.C. n. 357 del 21.06.2016)

Con Deliberazione G.C. n. 357 del 21.06.2016 veniva approvata una variante generale del PEEP, conforme alle previsioni del Documento di Piano - Ambito “AT A.7 SANPOLINO”- del PGT.

Obiettivo della variante era assicurare un’efficace risposta alla domanda crescente di alloggi, in particolare di “housing sociale”, mediante una revisione dell’impianto originario perseguito al contempo:

- la riduzione del consumo di suolo;
- l’integrazione dell’insediamento esistente e futuro con la previsione di servizi a scala urbana a basso impatto ambientale;
- la valorizzazione del mix funzionale, della flessibilità edilizia, della permeabilità del suolo, della sostenibilità ambientale e del risparmio energetico;
- la connessione tra architettura e natura;
- il collegamento delle aree verdi pubbliche con quelle private.

L’area del PEEP si trova al centro di una vasta zona compresa fra:

- il colle Maddalena, ai piedi del quale si trova l’abitato di S.Eufemia;
- la fascia di territorio oltre la ferrovia, compresa tra questa e via Gatti, area prevalentemente libera entro la quale si trovano il Cimitero di S. Eufemia e piccoli tasselli di carattere abitativo;
- la parte già realizzata del quartiere Sanpolino che dal primo nucleo (il quartiere San Polo di Benevolo) si sviluppa a sud in direzione di San Polo Vecchio e ad est verso il più vasto sistema ambientale delle Cave.

Dal punto di vista infrastrutturale, anche grazie alla presenza del Metrobus, l’area risulta facilmente accessibile dalla città, in particolare da sud-ovest e da nord-ovest.

Il disegno del quartiere proposto dal vigente PEEP è strutturato secondo i principi di integrazione, lungo la direttrice nord-est/sud-ovest, tra il primo nucleo di San Polo ed il nuovo insediamento e secondo i principi di salvaguardia della continuità del sistema ambientale tra il PLIS delle Cave di Buffalora e San Polo a sud ed il monte Maddalena a nord.

Il PEEP riguarda complessivamente un’area di circa 250.000 mq suddivisa in tre Unità di Intervento (UI) (*Figura 1*):

- **UI A.7.a** interessa un’area di 194.417 mq e si estende da via Mario Alberti fino al campo sportivo Pampuri e da via Cerca fino al “Parco dei Popoli” realizzato intorno alla roggia della Musia. L’area è attraversata in direzione nord-sud da Via Malga Bala che prosegue (incrociando corso L.Bazoli) con via Don Luigi Barberis. All’interno di questa area risultano già realizzati 4 edifici del tipo “Ville urbane” lungo i margini sud est di via Don Barberis e, più a nord, in via Malga Bala, una palazzina di 5 piani, 2

lotti di case a schiera ed alloggi prefabbricati. Inoltre è stato realizzato il campo sportivo di Atletica Leggera "Gabre Gabric".

- **UI A.7.b** interessa un'area di 42.210 mq ed è posta a confine con le aree agricole di San Polo a nord e con via Fiorentini, c.so L. Bazoli e via Michelangelo Merisi. L'unica edificazione presente è un edificio destinato al culto della religione Ortodossa.
- **UI A.7.c** corrisponde a un lotto edificabile di 4.115 mq tra Via Gatti e Via Fiorentini, destinato dal PEEP vigente alla realizzazione di 3 edifici del tipo "Ville urbane".

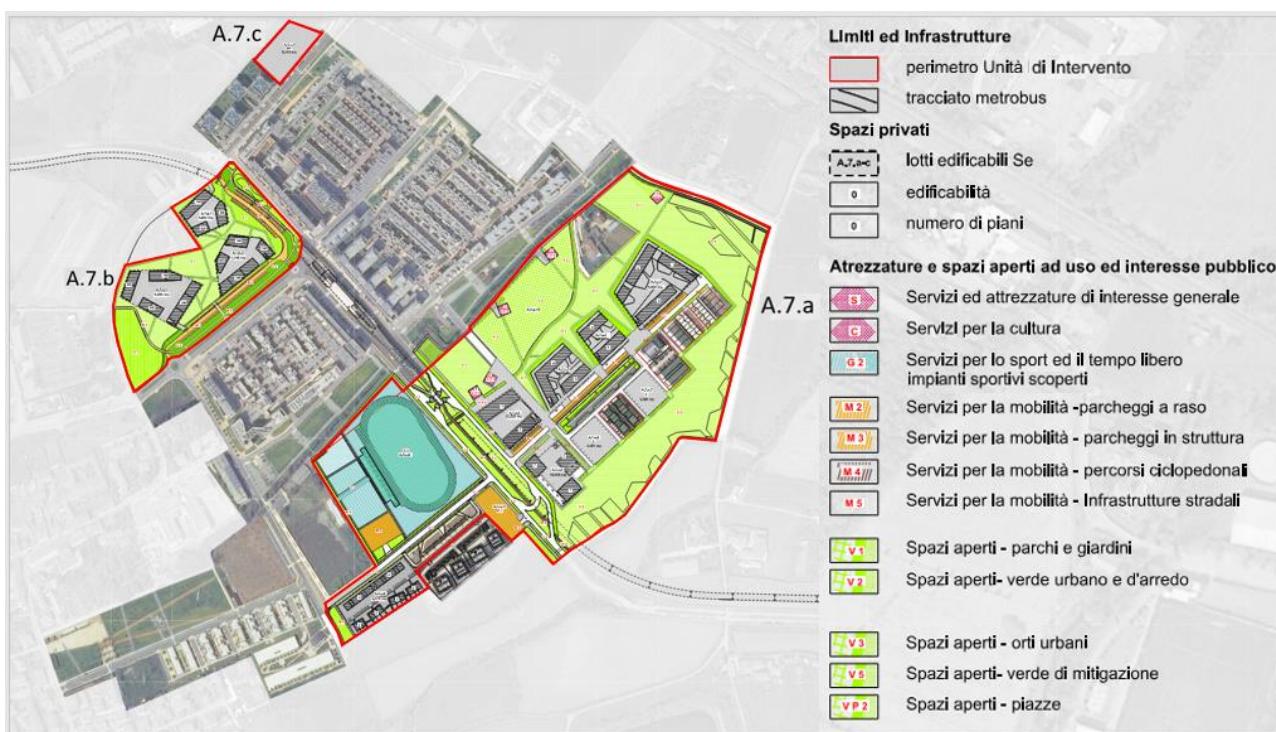


Figura 1 Unità di Intervento oggetto della variante al PEEP 2016

La variante al PEEP del 2016 prevede un'edificabilità complessiva pari a 79.800 mq di Slp, di cui:

SLP	DESTINAZIONI
74.800 mq	Residenza
3.360 mq	Attività artigianali di servizio (As.a-b-c-), o Attività di produzione di beni immateriali (Im.a-b-c-), o Attività commerciali (C.d e C.g), o Attività ricettive (Ri.a-b), o Attività direzionali (T.a-b-c)
1.100 mq	Servizi per lo sport e il tempo libero
540 mq	Servizi e attrezzature di interesse pubblico: Servizi istituzionali, Servizi culturali, Residenza sociale, Servizi per l'istruzione, Servizi sanitari, Servizi sociali, Servizi universitari
79.800 mq	Slp complessiva

2. MODIFICA PLANIVOLUMETRICA DELL'UI A.7.a (G.C. n. 474 del 09.11.2022)

Con Deliberazione G.C. n. 474 del 09.11.2022 veniva approvata una modifica planivolumetrica del PEEP riguardante l'Unità di Intervento A.7.a, ai sensi dell'art. 14, c. 12, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii..

Infatti, a seguito della realizzazione di una parte delle previsioni di insediamento di servizi a scala urbana - ossia l'Impianto outdoor di Atletica Leggera "Gabre Gabric" - ed in virtù della disponibilità di risorse finanziarie del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza Missione 5 Componente 2.3 Misura 3 Investimento 3.1 "Sport e Inclusione", si consolida la previsione di incrementare la dotazione di Servizi per lo sport e il tempo libero e nuovi Servizi e attrezzature di interesse generale, con il triplice obiettivo di:

- valorizzare la dotazione di servizi sull'asse di C.so Bazoli, identificata quale ossatura portante del piano;
- stimolare la vivacità urbana e funzionale dell'area, favorendo con le nuove previsioni un maggiore mix funzionale con la prevalente destinazione dell'ambito per residenza sociale e con le azioni di forestazione urbana in corso ed attraendo nell'area un'utenza diversificata a beneficio anche delle attività economiche già esistenti;
- favorire un'accessibilità sostenibile ai servizi, in virtù della presenza della fermata metropolitana "Sanpolino".

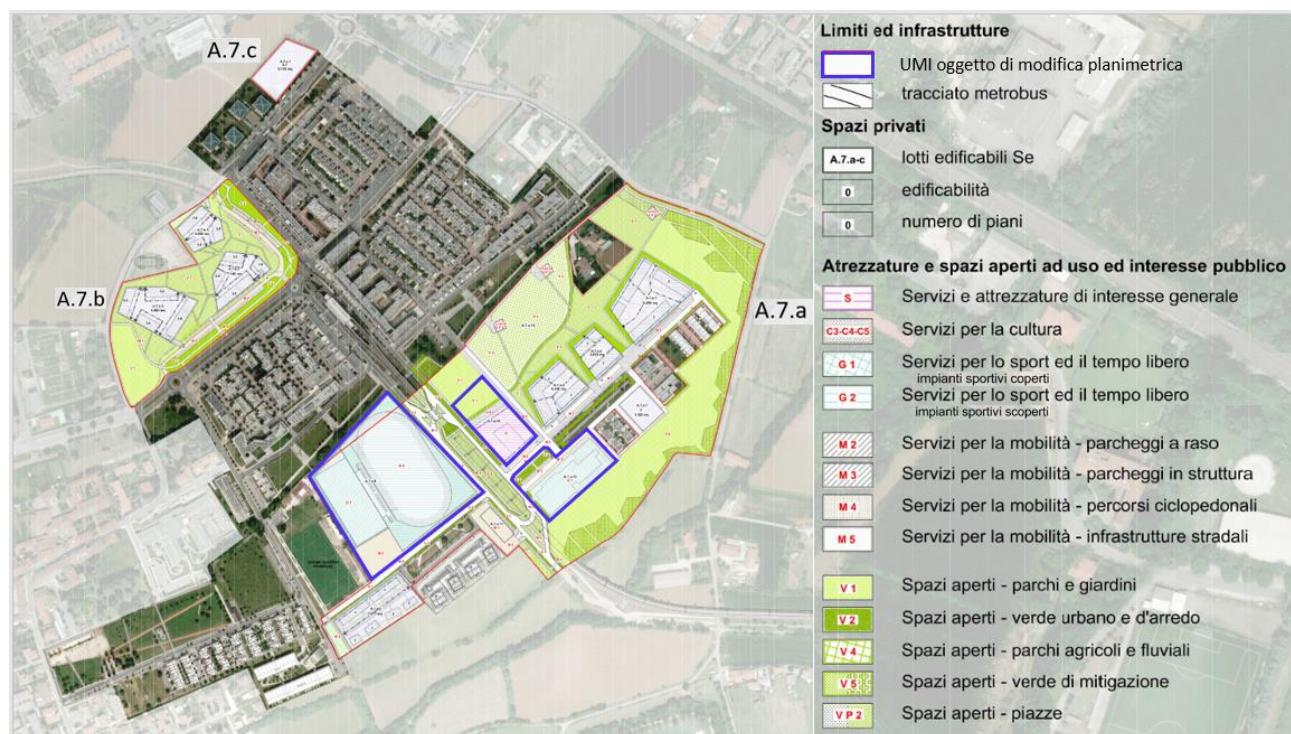


Figura 2 Modifica planivolumetrica dell'UI A.7.a

La modifica planivolumetrica al PEEP del 2022 ha confermato l'edificabilità complessiva del PEEP, pari a 79.800 mq di Slp, rimodulandone la distribuzione tra le funzioni già previste nel seguente modo (Figura 2):

SLP	DESTINAZIONI
56.195 mq	Residenza
2.528 mq	Attività artigianali di servizio (As.a-b-c-), o Attività di produzione di beni immateriali (Im.a-b-c-), o Attività commerciali (C.d e C.g), o Attività ricettive (Ri.a-b), o Attività direzionali (T.a-b-c)
11.750 mq	(G) Servizi per lo sport e il tempo libero
9.327 mq	S Servizi di interesse generale: Servizi istituzionali, Servizi culturali, Residenza sociale, Servizi per l'istruzione, Servizi sanitari, Servizi sociali, Servizi universitari
79.800 mq	Slp complessiva

Le modifiche così introdotte hanno consentito di perseguire l'iter per la realizzazione di un Impianto polivalente indoor, destinato alle discipline dell'atletica leggera, delle arti marziali e dell'arrampicata, in lato ovest del campo "Gabre Gabric" e di un Centro di preparazione olimpica alla disciplina della ginnastica artistica nel lotto a sud-est di C.so Bazoli. Inoltre, è stata prevista un'area per la realizzazione di Servizi ed attrezzature di interesse generale in lato nord del nuovo Centro.

Alla luce della modifica planivolumetrica, l'UI A.7.a risulta suddivisa in 10 Unità Minime di Intervento (UMI):

- le UMI A.7.a.1. A.7.a.2, A.7.a.3, A.7.a.7 e A.7.a.8, che hanno prevalente destinazione residenziale;
- le UMI A.7.a.9 e A.7.a.13, destinate alla realizzazione di Servizi per lo sport e il tempo libero;
- la UMI A.7.a.10, destinata a Servizi per la cultura;
- la UMI A.7.a.11, destinata a Servizi per la mobilità;
- la UMI A.7.a.12, destinata a Servizi di interesse generale.

3. MODIFICA PLANIVOLUMETRICA DELL'UMI A.7.a.9 (G.C. n. 180 del 15.5.2024)

Con Deliberazione G.C. n. 180 del 15.5.2024 veniva approvata una modifica planivolumetrica del PEEP riguardante l'Unità Minima di Intervento A.7.a.9.

Tale modifica (Figura 3) ha introdotto la traslazione verso sud della superficie destinata alla realizzazione dell'impianto polivalente indoor, al fine di garantirne un inserimento ottimale nel contesto caratterizzato dalla presenza dell'impianto per l'Atletica Leggera "Gabre Gabric" ad est e dal Centro Pampuri ad ovest. Ciò ha comportato la contestuale previsione di una fascia non edificata in lato nord dell'UMI da destinare ad impianti sportivi all'aperto (G2) e una riduzione dell'area di sosta posta a sud (M2), che sarà compensata dalla messa disposizione di un nuovo parcheggio pubblico a raso, realizzato nella limitrofa area di 2.500 mq collocata all'intersezione tra Via Barberis e Corso Bazoli.

Non sono apportate modifiche alla Slp già prevista.

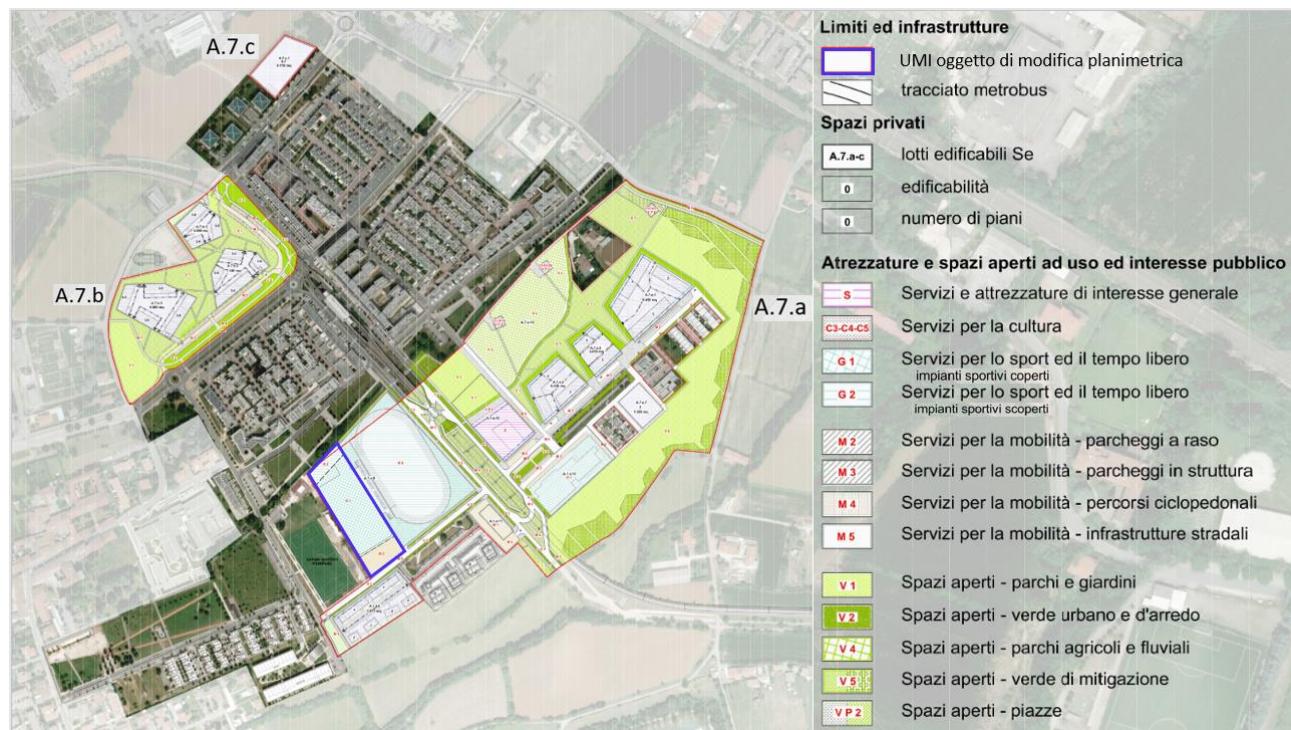


Figura 3 Modifica planivolumetrica dell'UMI A.7.a.9

4. MODIFICA PLANIVOLUMETRICA DELL'UI A.7.b

Con la sopravvenuta disponibilità di un finanziamento del Programma PINQuA del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza Missione 5 Componente 2 Misura 1 Investimento 2.3, finalizzato all'innalzamento della qualità dell'abitare e al reperimento di alloggi in grado di dare risposta alla crescente domanda di unità abitative in locazione a canone calmierato, con D. G.C. n. 209 del 31.05.2024 è stato avviato l'iter per la realizzazione, da parte dell'Amministrazione comunale, di una parte delle previsioni dell'Unità di Intervento A.7.b, articolato nelle 3 Unità Minime di Intervento: A.7.b.1, A.7.b.2 e A.7.b.3.

L'UI in oggetto (*Figura 4*) ha una superficie complessiva di circa 40.000 mq, ed è collocata in adiacenza ad altri compatti del PEEP, già ultimati nell'ultimo ventennio, con un totale di 1.150 alloggi, di cui il 60% destinato alla vendita e il 40% adibito all'edilizia residenziale pubblica a canone sociale e moderato. Inoltre, l'area è sita in prossimità della fermata del metrobus urbano. Questa condizione garantisce la facilità di accesso ai principali servizi ed infrastrutture urbane ed anche, in senso inverso, l'occasione per incentivare la centralità del quartiere rispetto al resto della città.

Sull'UI in oggetto il PEEP vigente prevede la realizzazione di tre isolati urbani, a loro volta articolati in più edifici, circondati da spazi verdi e attrezzati, per un massimo di 22.763 mq di SIp destinati alla residenza, cui si aggiungono 1.025 mq di slp per altre funzioni ammesse dal PEEP. Tale articolazione consente una flessibilità progettuale, anche mediante modifica planivolumetrica, tale da adeguarsi alla disponibilità economica e finanziaria sopraggiunta, che consente un'attuazione solo parziale della previsione complessiva dell'UI. Inoltre, la modifica planivolumetrica dell'impianto edificatorio consente alla necessità di conciliare le fasi costruttive con le stringenti tempistiche di attuazione che caratterizzano il PNRR.

Con tali premesse viene ridefinita la configurazione di tutte le UMI ricadenti nell'Unità di Intervento (*Figura 5*) con modifica dei relativi sistemi tipologici compositivi, passando dalla realizzazione di edifici a blocco aperto, intesi quali nuclei residenziali indipendenti, alla realizzazione di 3 nuclei abitativi adiacenti, caratterizzati da edifici ad isolato ed edifici ad impianto composto. L'adozione di tali impianti urbanistici, determinata anche dall'impiego di tecniche costruttive innovative, consentirà di rispondere in maniera più efficace alle esigenze abitative e di inserire al meglio i nuovi insediamenti all'interno del quartiere vista anche la prossimità dei nuovi servizi abitativi ad un importante nodo del trasporto pubblico.

Sebbene il nuovo disegno urbano, in analogia ai compatti già edificati del PEEP risulti fortemente connotato dall'ortogonalità dell'impianto architettonico, risulta salvaguardata la dotazione di ampi spazi verdi, posti in

continuità al verde condominiale delle singole UMI, anche a beneficio di una forte permeabilità dell'area in direzione nord-sud ed est-ovest.

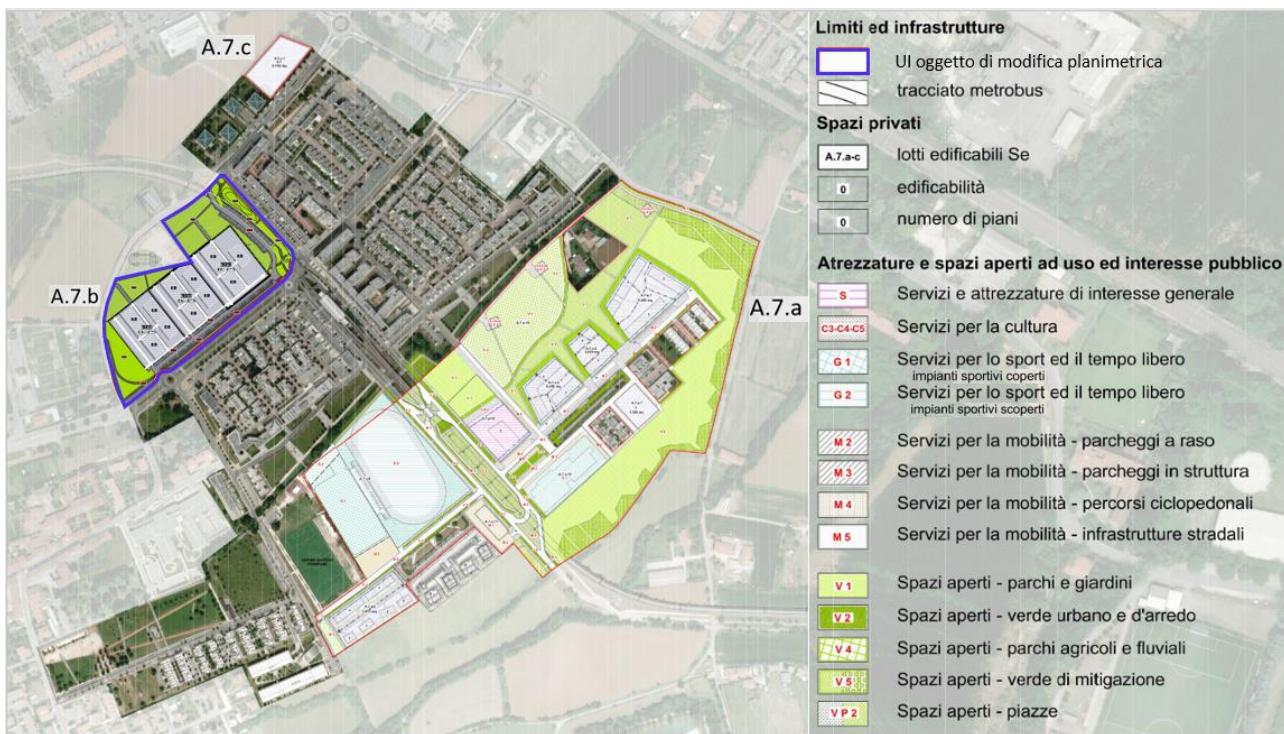


Figura 4 Modifica planivolumetrica dell'UMI A.7.b



Figura 5 UI A.7.b: confronto fra PEEP vigente (A) e modifica planivolumetrica (B)

La nuova modifica planivolumetrica delle tre UMI non altera la Slp complessiva dell'UI A.7.b, che si conferma pari a 23.788 mq, di cui **22.763 mq per Residenza** (> 95 %) e 1.025 mq per le Altre destinazioni ammesse dal PEEP (< 5%) (Figura 6).

UI	UMI	SLP Variante PEEP Vigente	SLP Modifica planivolumetrica PEEP 2024	n°piani Variante PEEP Vigente	n°piani Modifica planivolumetrica PEEP 2024
A. 7.b	A.7.b.1	5.330,00	5.500,00	3, 4, 5	5
	A.7.b.2	7.930,00	8.631,50	3, 4, 5	5
	A.7.b.3	9.503,00	8.631,50	3, 4	5
		22.763,00	22.763,00		

UI	UMI	SLP ALTRE Variante PEEP Vigente	SLP ALTRE Modifica planivolumetrica PEEP 2024
A. 7.b	A.7.b.1	240,00	285,00
	A.7.b.2	357,00	370,00
	A.7.b.3	428,00	370,00
		1.025,00	1.025,00

Figura 6 Confronto fra l'edificabilità consentita dalla Variante PEEP attualmente vigente (in rosa) e la proposta di modifica planivolumetrica (in verde)

Di seguito si riporta la descrizione dei lotti edificabili della UI in relazione ai sistemi tipologici-compositivi.



Figura 7 Estratto Scheda Guida A.7.b.1

Rispetto alle previsioni del PEEP 2016, la Slp dell'UMI risulta incrementata di 170 mq, passando da 5.330 mq a 5.500 mq complessivi di Slp. L'incremento della Slp è accompagnato anche dall'incremento della superficie del lotto edificabile, ricollocato all'interno dell'UI, con variazione del relativo sistema tipologico compositivo che passa dal tipo "EDIFICI A BLOCCO APERTO" al tipo "EDIFICI AD ISOLATO".

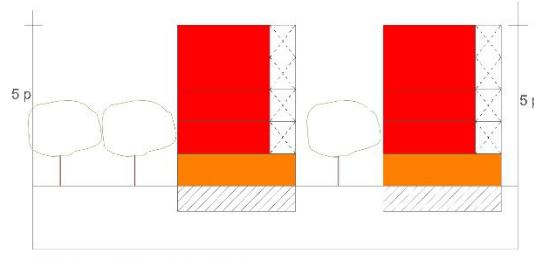
L'intervento ([Figura 7](#)) è dato dall'aggregazione di 3 corpi di fabbrica, disposti in maniera sfalsata fra loro. Sebbene indipendenti, la disposizione e l'articolazione volumetrica rende i tre edifici un insieme unitario. Gli stessi sono orientati in maniera da delimitare l'angolo fra corso Bazoli e via Michelangelo Merisi.

L'impianto risulta separato dalle stesse strade grazie agli spazi di sosta, in parte destinati al soddisfacimento della richiesta di parcheggi pertinenziali. Il principio che regola la disposizione dei volumi non è volto alla costruzione di fronti lungo le strade di accesso all'Unità di Intervento, ma all'ottenimento di una maggiore permeabilità del nuovo nucleo residenziale con i circostanti spazi verdi ad uso pubblico, che dovranno essere attrezzati con arredi urbani e alberature. L'altezza massima degli edifici dovrà essere di 5 piani. Gli stessi non saranno dotati di piano interrato. Particolare attenzione è posta alla destinazione d'uso dei piani terra per funzioni integrative dell'abitare (servizi di interesse pubblico, spazi per artigianato/commercio di vicinato, spazi collettivi). Inoltre, ai piani terra potranno essere collocati alloggi per usi temporanei destinati a specifica utenza (ad esempio, gli atleti degli impianti sportivi presenti nell'area).

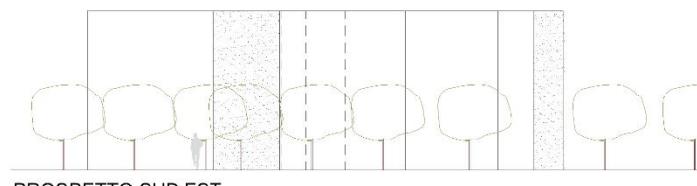
4.2 UMI A.7.b.2 – EDIFICI COMPOSTI (H1)



LOTTO EDIFICABILE (Se mq)	6.515 mq
SLP (mq) RESIDENZA	8.361,50 mq
SLP (mq) ALTRA	370 mq
NDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (IUF mq/mq))	1,32
ALTEZZA MAX CONSENTITA (n°piani)	5
ALLOGGI	101



SEZ TRASVERSALE 1-1



PROSPETTO SUD EST

Figura 8 Estratto Scheda Guida A.7.b.2

Rispetto alle previsioni del PEEP 2016, la Slp dell'UMI risulta incrementata di 701,50 mq, passando da 7.930 mq a 8.631,50 mq complessivi di Slp. L'incremento della Slp è accompagnato anche dall'incremento della superficie del lotto edificabile, il quale risulta riposizionato all'interno dell'UI lungo via Michelangelo Merisi, con variazione del relativo sistema tipologico compositivo che passa dal tipo "EDIFICI A BLOCCO APERTO" al tipo "EDIFICI COMPOSITI".

L'intervento (*Figura 8*) è caratterizzato dall'aggregazione di palazzine, di composizione planimetrica differente, disposte in maniera sfalsata fra loro, ed in continuità con le UMI A.7.b.1 e A.7.b.3.

L'impianto risulta separato da via Michelangelo Merisi dagli stalli per la sosta.

Anche in questo caso, il principio che regola la disposizione dei volumi edilizi è volto a favorire una maggiore permeabilità del nuovo nucleo residenziale con gli spazi verdi ad uso pubblico lungo la direttrice nord-sud, che dovranno essere attrezzati con arredi urbani e alberature. L'altezza massima degli edifici dovrà essere di 5 piani. Gli stessi potranno essere dotati di piano interrato da adibire a garage per rispondere alla richiesta di parcheggi pertinenziali, qualora non potranno essere realizzati all'interno del lotto edificabile a raso. Particolare attenzione è posta alla destinazione d'uso dei piani terra per funzioni integrative dell'abitare (servizi di interesse pubblico, spazi per artigianato/commercio di vicinato, spazi collettivi). Inoltre, ai piani terra potranno essere collocati alloggi per usi temporanei destinati a specifica utenza (ad esempio, gli atleti degli impianti sportivi presenti nell'area).

4.3 UMI A.7.b.3 – EDIFICI COMPOSTI (H1)



LOTTO EDIFICABILE (Se mq)	6.590 mq
SLP (mq) RESIDENZA	8.361,50 mq
SLP (mq) ALTRA	370 mq
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (IUU mq/mq)	1,31
ALTEZZA MAX CONSENTITA (n°piani)	5
ALLOGGI	101

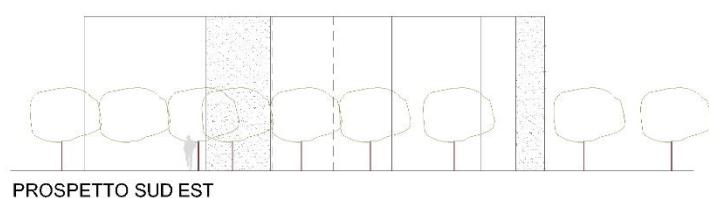
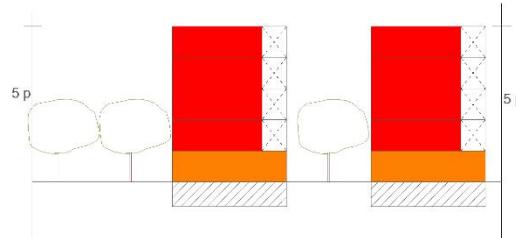


Figura 9 Estratto Scheda Guida A.7.b.3

Rispetto alle previsioni del PEEP 2016 e delle altre UMI precedentemente descritte, la Slp dell'UMI risulta ridotta di 871,50 mq, passando da 9.503 mq a 8.631,50 mq complessivi di Slp. Tuttavia, si ribadisce che la Slp complessiva dell'UI, pari a 22.763 mq, risulta invariata. Nonostante la riduzione della Slp dell'UMI, la superficie del lotto edificabile risulta leggermente incrementata. Come per le altre, anche la UMI A.7.b.3 è stata ricollocata all'interno dell'UI lungo via Michelangelo Merisi con variazione del relativo sistema tipologico compositivo che passa dal tipo "EDIFICI A BLOCCO APERTO" al tipo "EDIFICI COMPOSITI".

Come per l'UMI A.7.b.2, di cui ricalca l'impianto planimetrico e compositivo, l'intervento ([Figura 9](#)) è caratterizzato dall'aggregazione di palazzine, di composizione planimetrica differente, disposte in maniera sfalsata fra loro, poste in continuità con le UMI A.7.b.1 e A.7.b.2.

Il principio che regola la disposizione dei volumi edilizi è volto a favorire una maggiore permeabilità del nuovo nucleo residenziale con gli spazi verdi ad uso pubblico lungo la direttrice nord-sud, che dovranno essere attrezzati con arredi urbani e alberature. L'altezza massima degli edifici dovrà essere di 5 piani. Gli stessi potranno essere dotati di piano interrato da adibire a garage per rispondere alla richiesta di parcheggi pertinenziali, qualora non potranno essere realizzati all'interno del lotto edificabile a raso. Particolare attenzione è posta alla destinazione d'uso dei piani terra per funzioni integrative dell'abitare (servizi di interesse pubblico, spazi per artigianato/commercio di vicinato, spazi collettivi). Inoltre, ai piani terra potranno essere collocati alloggi per usi temporanei destinati a specifica utenza (ad esempio, gli atleti degli impianti sportivi presenti nell'area).