

Comune di Brescia  
AREA PIANIFICAZIONE URBANA, EDILIZIA E MOBILITÀ  
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.a – UMI A.7.a.9**  
***Relazione Illustrativa***

Responsabile del Procedimento: Arch. Laura Treccani

Maggio 2024

**Relazione Illustrativa****Sommario**

<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Inquadramento territoriale.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Il Piano di Edilizia Economico Popolare_Zona A/21 Sanpolino: dati dimensionali dell'approvazione della variante al PEEP del 2022 .....</b>	<b>6</b>
<b>3. modifica all'impianto di progetto e verifica di conformità con il vigente PGTErrore. Il segnalibro non è definito.</b>	
.....	<b>9</b>

**Relazione Illustrativa****PREMESSA**

Con Deliberazione G.C. n. 474 del 09.11.2022 veniva approvata la modifica planivolumetrica, ai sensi dell'art. 14, c. 12, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., del Piano di Edilizia Economica Popolare di Zona A/21 Sanpolino, Ambito A.7.a.

Tale modifica, che ha determinato la previsione di nuovi Servizi per lo sport e il tempo libero e nuovi Servizi e attrezzature di interesse generale, si era resa necessaria 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", con il triplice obiettivo di:

1. valorizzare la dotazione di servizi di progetto sull'asse di C.so Bazoli, identificata quale ossatura portante del piano;
2. 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;
3. favorire un'accessibilità sostenibile ai servizi in virtù della presenza della fermata metropolitana "Sanpolino".

In particolare, la modifica planivolumetrica al PEEP del 2022 ha stabilito un'edificabilità dell'AT – A.7 "Sanpolino" pari a 79.800 mq di slp, prevedendo la seguente ripartizione delle funzioni:

- Residenza: 56.195,00 mq;
- Artigianato di servizio, produzione di beni immateriali, attività commerciali, attività ricettive, attività direzionali: 2.528 mq;
- Servizi per la cultura: 327 mq;
- Servizi per lo sport e il tempo libero: 11.750 mq;
- Servizi ed attrezzature di interesse generale: 9.000 mq;

Il progetto 2022 ha interessato esclusivamente l'UI A.7.a, a sua volta articolata in 13 UMI, di cui:

- le UMI dalla A.7.a.1 alla A.7.a.8 a prevalente destinazione residenziale;
- le UMI A.7.a.9, A.7.a.10 e A.7.a.11 destinate rispettivamente a Servizi per lo sport e il tempo libero, Servizi per la cultura e Servizi per la mobilità;

Le modifiche del Piano hanno riguardato, in dettaglio:

- l'incremento della slp della UMI A.7.a.9, destinata a servizi per lo Sport e il tempo libero, per un'edificabilità complessiva nell'area pari a 7.400 mq;

### Relazione Illustrativa

- lo stralcio delle UMI A.7.a.4, A.7.a.5 e A.7.a.6, a prevalente destinazione residenziale, collocate lungo Corso L. Bazoli, con conseguente riduzione della slp connessa alla residenza e alle funzioni di artigianato di servizio, produzione di beni immateriali, attività commerciali, attività ricettive e attività direzionale, pari a 19.437 mq;
- la ridefinizione dell'edificabilità complessiva della UMI A.7.a.10, destinata a Servizi per la cultura e ridimensionata a 327 mq;
- l'introduzione di due nuove UMI, A.7.a.12 e A.7.a.13, in luogo rispettivamente della UMI A.7.a.4 e delle UMI A.7.a.5 e A.7.a.6, di cui la prima destinata all'insediamento di Servizi di interesse generale, per una Slp pari a 9.000 mq, mentre la seconda è destinata a Servizi per lo sport e il tempo libero, cui risponde un'edificabilità pari a 4.350 mq

In linea con le previsioni urbanistiche contenute nel vigente PGT e con gli obiettivi del PEEP, come modificato nel 2022, la presente proposta di modifica riguarda l'UMI A.7.a.9, destinata alla realizzazione del polo specialistico di Atletica Leggera. In particolare, conformemente alle previsioni del vigente PEEP, è prevista la realizzazione di un impianto sportivo indoor in adiacenza a quello outdoor (previsione già ammessa nell'ambito della variante al PEEP del 2016 e confermata nella scheda di progetto del Documento di Piano dell'AT-A.7 SANPOLINO).

## 1. Inquadramento territoriale

L'area di progetto che interessa il vigente 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. La presente proposta di modifica planivolumetrica parte dell'assetto insediativo, prevedendo la realizzazione di nuovi servizi a ridosso della linea del metro bus, al posto di nuove residenze. Nonostante ciò, resta intatto il presupposto di operare secondo i principi della "densificazione" attorno alla

**Relazione Illustrativa**

fermata Sanpolino del Metrobus e di garantire che il fronte dei nuovi servizi a ridosso della linea metropolitana lungo corso L. Bazoli acquisisca il ruolo di filtro alle parti residenziali retrostanti, dove è proposto uno schema insediativo che fa riferimento alle forme tipiche dell'abitare bresciano, la casa singola con giardino.

Il PEEP riguarda un'area di 240.742 mq suddivisa in tre Unità di Intervento:

- il quadrante sud-est di 194.417 mq (corrispondente ai compatti 16, 17, 18 parte e 19 parte – UI A.7.a) che si estende in direzione nord-sud da via Mario Alberti fino al campo sportivo Pampuri ed in direzione est-ovest 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 sono stati realizzati: 4 edifici “Ville urbane” lungo i margini sud est di via Don Barberis, più a nord, in via Malga Bala, una palazzina di 5 piani, 2 lotti di case a schiera ed alloggi prefabbricati in fase di costruzione. La maggior parte delle aree non edificate, circa 144.000 mq, di questo quadrante sono state date in comodato d'uso per la realizzazioni di orti urbani al fine di limitare lo stato di abbandono e di degrado;
- i compatti 22 e 23 parte, corrispondenti all'ambito A.7.b, di 42.210 mq, posti a confine con il parco di San Polo e compresi tra via Fiorentini, c.so L. Bazoli e via Michelangelo Merisi. Attualmente nel comparto 23 è in fase di realizzazione dell'oratorio della Chiesa Ortodossa;
- un lotto edificabile di 4115 mq appartenente a parte del comparto 14, corrispondente all'ambito A.7.c, destinato dal PEEP vigente alla realizzazione di 2 edifici “Ville urbane”.

L'ambito AT-A.7 è articolato in 13 UMI, di cui:

- le UMI dall'A.7a.1 all'A.7a.8 hanno destinazione residenziale ed includono anche altre funzioni, quali artigianato di servizio, produzione di beni immateriali, attività commerciali, attività ricettive e attività direzionale;
- le UMI A.7.a.9, A.7.a.10 e A.7.a.11 sono rispettivamente destinate a Servizi per lo sport e il tempo libero, Servizi per la cultura e Servizi per la mobilità.

**Relazione Illustrativa**

## 2. Il Piano di Edilizia Economico Popolare\_Zona A/21 Sanpolino: dati dimensionali dell'approvazione della variante al PEEP del 2022

Il PEEP (approvato, in data 3 agosto 2000, con deliberazione del Consiglio Comunale N. 176/23650 P.G.) prevedeva la realizzazione di due insediamenti residenziali, denominati: Zona A/19 Violino e Zona A/21 Sanpolino. Nel primo si dovevano realizzare 143 alloggi, nel secondo 1.870.

Le aree del Piano, per una superficie territoriale di 61,5 ettari, sono tutte di proprietà del Comune di Brescia. A tutt'oggi, al Violino (comparto unico e completamente costruito) e a Sanpolino (comparti 13 parte – 14 parte – 15 – 18 parte – 19 parte 20 – 21 23 parte – 24 - 25), sono stati realizzati complessivamente 1.293 alloggi, di cui 1.150 a Sanpolino. Degli alloggi realizzati a Sanpolino il 60% era destinato alla vendita mentre il 40% era adibito all'edilizia residenziale pubblica a canone sociale e moderato.

### Dati complessivi dell'approvazione e dell'attuazione relativi alla Zona A/21 Sanpolino del PEEP 2000

*Dati urbanistici approvazione*

Sup. territor. mq	Edificabilità mq SIp			Indice territoriale	Servizi Mq SIp
	Residenza	terziario	totale		
566.260	209.285	27.828	237.113	0,42	6.400

- 1.873 alloggi (110 mq di SIp ad alloggio)
- 6.180 abitanti, 3,29 ab/all.
- mq 209.285 edificabilità residenza e artigianato di servizio (206.030 + 3.255)

### Variante planivolumetrica 2016

La Variante planivolumetrica del 2016, ha definito l'edificabilità complessiva dell'A.7 pari a 78.700 mq di SIp, di cui 74.800 mq destinati alla funzione residenziale.

Per quel che riguarda le funzioni "altre", pari a 3.900 mq di SIp, esse erano così suddivise:

- mq 3.360 sono destinabili ad: 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)
- mq 540 sono destinabili a Servizi e attrezzature di interesse pubblico, quali: Servizi istituzionali (A), Servizi culturali (C), Residenza sociale (H), Servizi per l'istruzione (I), Servizi sanitari (O), Servizi sociali (S), Servizi universitari (U).

### Relazione Illustrativa

A tale edificabilità si aggiungevano ulteriori 1.100 mq di Slp per Servizi per lo sport ed il tempo libero – Impianto scoperti (G1), per un totale di 79.800 mq di Slp edificabile nell'area.

### Modifica planivolumetrica 2022

La modifica planivolumetrica 2022 ha previsto la revisione delle quote di edificabilità relative alle diverse destinazioni d'uso già previste nella variante al PEEP del 2016 con particolare riguardo all'UI A.7.a. In dettaglio, si è ridotta l'edificabilità destinata alla funzione residenziale (- 18.605 mq di Slp) e ad altre funzioni (Attività artigianali di servizio, Attività di produzione di beni immateriali, Attività commerciali, Attività ricettive, Attività direzionali) (- 832 mq di Slp rispetto al PEEP 2016).

	Sup territoriale	Edificabilità Slp - Funzioni ammesse			IUT
		residenza	altre	totale	
Variante PEEP 2016	240.742,00	74.800,00	3.900,00	78.700,00	0,33
Proposta variante PEEP 2022	240.742,00	56.195,00	2.855,00	59.050,00	0,25

Figura 1 Confronto fra l'edificabilità consentita fra la Variante PEEP 2016 e Variante PEEP 2022

Tale riduzione derivata dallo stralcio dal PEEP del 2016 di tre UMI, A7.a.4, A.7.a.5 e A.7.a.6, a prevalente funzione residenziale. Alla ridotta edificabilità per funzione residenziale e per quelle ad essa affini (v. funzioni "altre"), si è associato un pari incremento di Slp di 19.437 mq, destinato all'insediamento di nuovi servizi ed attrezzature di interesse generale, senza variazione della Slp del Piano, pari a 79.800 mq.

La Slp della UMI A.7.a.9, pari a 7.400 mq, è stata incrementata di 6.300 mq per la realizzazione del nuovo impianto sportivo indoor (G1), in adiacenza all'impianto sportivo outdoor (Slp pari a 1.100 mq). Inoltre, si è previsto un decremento della Slp (-213,00 mq) relativa ai Servizi per la cultura della UMI A.7.a.10, per cui residuano 327 mq di Slp destinati alla realizzazione di tali attrezzature.

Infine, in luogo delle UMI A7.a.4, A.7.a.5 e A.7.a.6, sono state introdotte due nuove UMI, la A.7.a.12 (ex-UMI A.7.a.4) e la A.7.a.13 (ex-UMI A. A.7.a.5 e A.7.a.6), cui sono state assegnate rispettivamente una Slp di 9.000 mq per la realizzazione di Servizi ed attrezzature di interesse generale, in conformità a quanto previsto dal vigente PGT (A-C-H-I-O-S-U), e di 4.350 mq per la realizzazione di nuovi impianti destinati a Servizi per lo sport e il tempo libero (G1).

### Relazione Illustrativa

	Slp di progetto (mq) Variante PEEP 2016	Slp di progetto (mq) Proposta Variante PEEP 2022	Δ Slp di progetto (mq)
Residenziale	74.800,00	56.195,00	-18.605,00
Altra SLP	3.360,00	2.528,00	-832,00
Servizi per lo sport e il tempo libero (A.7.a.9)	1.100,00	7.400,00	6.300,00
Servizi per la cultura (A.7.a.10)	540,00	327,00	-213,00
Servizi di interesse generale (A.7.a.12)	0,00	9.000,00	9.000,00
Servizi per lo sport e il tempo libero (A.7.a.13)	0,00	4.350,00	4.350,00
<b>TOTALE Slp</b>	<b>79.800,00</b>	<b>79.800,00</b>	<b>0,00</b>

*Figura 2 Confronto fra l'edificabilità complessiva consentita dalla Variante PEEP 2016 e l'edificabilità complessiva consentita dalla Variante PEEP 2022*

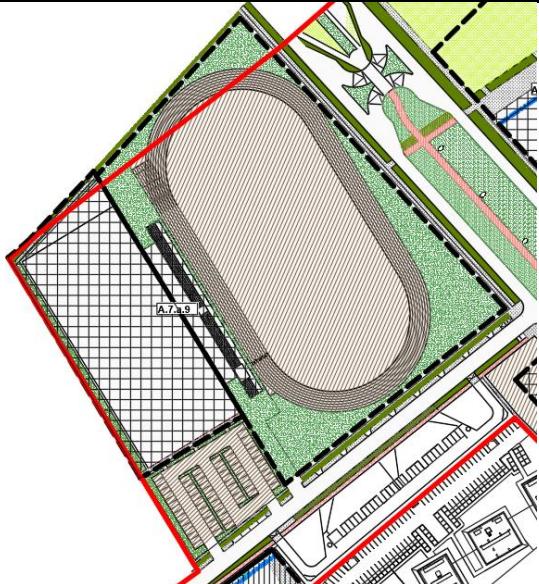
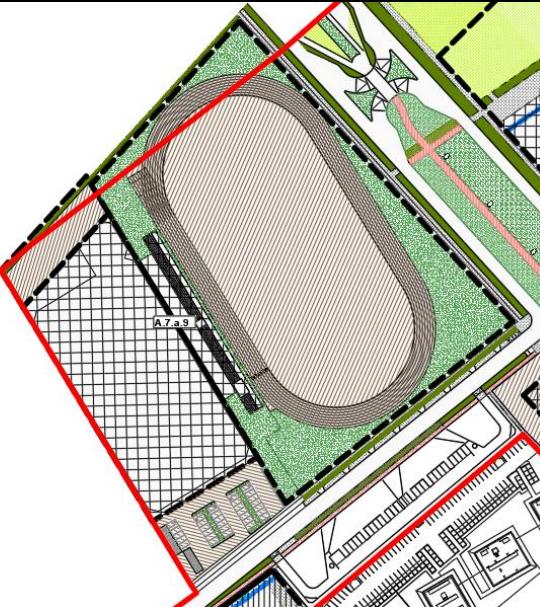
### Modifica planimetrica 2024

La modifica planimetrica proposta riguarda la UMI A.7.a.9, per la quale la modifica planivolumetrica 2022 prevedeva di destinare alla realizzazione di impianti sportivi coperti la porzione ovest dell'UMI, in conformità a quanto disposto dal Consiglio Comunale in sede di approvazione delle “Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva della seconda variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) – Variante generale”, laddove fu stabilita la possibilità di prevedere un impianto sportivo indoor nell’area in oggetto.

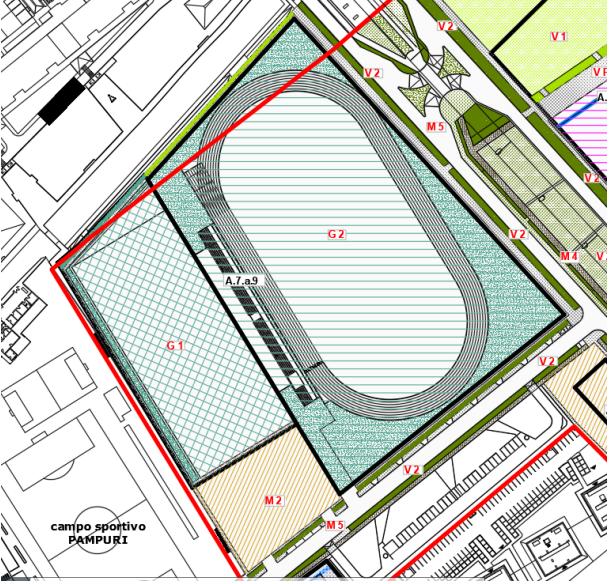
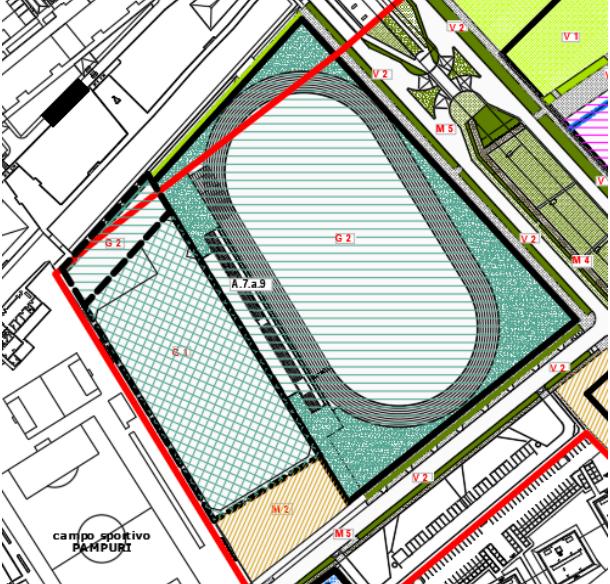
La modifica planivolumetrica in oggetto prevede lo slittamento verso sud della superficie destinata a servizi sportivi coperti (**G1**), al fine di garantire un inserimento ottimale del nuovo impianto indoor rispetto all’esistente impianto sportivo scoperto con tribune ed alle altre funzioni per servizi collocate ad ovest (Centro Pampuri). Tale modifica determina: l’inserimento di una fascia non edificata in lato nord 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 C.so Bazoli, il cui progetto è in fase di redazione.

Tale modifica plani-volumetrica, è conforme alle previsioni urbanistiche contenute nel vigente PGT e nella relativa scheda di progetto dell’Ambito di Trasformazione AT-A.7 Sanpolino del Documento di Piano.

## Relazione Illustrativa

TAVOLA 2 - ELEMENTI STRUTTURANTI DEL PROGETTO	
UMI A7 a.9	
PEEP vigente (2022)	Proposta di modifica
	
<b>Lotti edificabili</b> <ul style="list-style-type: none"> <li> Residenza permanente</li> <li> servizi ed attrezzature pubbliche</li> </ul> <b>Spazi aperti</b> <ul style="list-style-type: none"> <li> superfici pavimentate</li> <li> superfici semipermeabili</li> <li> superfici semipermeabili attrezzate</li> <li> superfici permeabili</li> <li> terrapieni</li> <li> prati</li> <li> frutteto ed orti urbani</li> <li> area boschata</li> <li> filari</li> </ul>	<b>Lotti edificabili</b> <ul style="list-style-type: none"> <li> Residenza permanente</li> <li> servizi ed attrezzature pubbliche</li> </ul> <b>Spazi aperti</b> <ul style="list-style-type: none"> <li> superfici pavimentate</li> <li> superfici semipermeabili</li> <li> superfici semipermeabili attrezzate</li> <li> superfici permeabili</li> <li> terrapieni</li> <li> prati</li> <li> frutteto ed orti urbani</li> <li> area boschata</li> <li> filari</li> </ul>

## Relazione Illustrativa

TAVOLA 3 – EDIFICABILITÀ E PARAMETRI URBANISTICI	
UMI A7 a.9	
PEEP vigente (2022)	Proposta di modifica
	
<b>Atrezzature e spazi aperti ad uso ed interesse pubblico</b> <ul style="list-style-type: none"> <li> Servizi e attrezzature di interesse generale</li> <li> Servizi per la cultura</li> <li> Servizi per lo sport ed il tempo libero - impianti sportivi coperti</li> <li> Servizi per lo sport ed il tempo libero - impianti sportivi scoperti</li> <li> Servizi per la mobilità - parcheggi a raso</li> <li> Servizi per la mobilità - parcheggi in struttura</li> <li> Servizi per la mobilità - percorsi ciclopediniali</li> <li> Servizi per la mobilità - infrastrutture stradali</li> <li> Spazi aperti - parchi e giardini</li> <li> Spazi aperti - verde urbano e d'arredo</li> <li> Spazi aperti - parchi agricoli e fluviali</li> <li> Spazi aperti - verde di mitigazione</li> <li> Spazi aperti - piazze</li> </ul>	<b>Atrezzature e spazi aperti ad uso ed interesse pubblico</b> <ul style="list-style-type: none"> <li> Servizi e attrezzature di interesse generale</li> <li> Servizi per la cultura</li> <li> Servizi per lo sport ed il tempo libero - impianti sportivi coperti</li> <li> Servizi per lo sport ed il tempo libero - impianti sportivi scoperti</li> <li> Servizi per la mobilità - parcheggi a raso</li> <li> Servizi per la mobilità - parcheggi in struttura</li> <li> Servizi per la mobilità - percorsi ciclopediniali</li> <li> Servizi per la mobilità - infrastrutture stradali</li> <li> Spazi aperti - parchi e giardini</li> <li> Spazi aperti - verde urbano e d'arredo</li> <li> Spazi aperti - parchi agricoli e fluviali</li> <li> Spazi aperti - verde di mitigazione</li> <li> Spazi aperti - piazze</li> </ul>