

COMUNE DI BRESCIA

Provincia di Brescia

DOCUMENTO DI PIANO

AMBITO R: Snodo S. Eufemia

Progetto di trasformazione Serenissima 1

UNITA' DI INTERVENTO R.1.1

PIANO ATTUATIVO CONFORME AL P.G.T.

ed in variante al PII - R.1.1 approvato con D.G.C. n°289 del 25/05/2013,

ai sensi dell'art. 14 c.1 della L.R. 12-2005

N. AGG.	DATA	REDATTO	APPROVATO	VERIFICATO	RAGIONE DELL'EMISSIONE	
00	31-07-2017	M.C.	M.A.R.	N.C.	Prima emissione	
01	27-03-2018	C.A.	C.A.	N.C.	Aggiornamento	
02	13-12-2018	O.M.	O.M.	N.C.	Aggiornamento per adozione	
03	20-12-2018	O.M.	O.M.	N.C.	Aggiornamento viabilità	
04	02-05-2018	O.M.	O.M.	N.C.	Aggiornamento	

COMMITTENTE  LONATI SpA via Francesco Lonati,3 25124 BRESCIA		PROGETTISTA  AEGIS CANTARELLI + PARTNERS AEGIS Srl Cantarelli & Partner via Rodi,61 25125 BRESCIA	CONTRIBUTI SPECIALISTICI aspetti giuridici: Studio Legale ZAGLIO ORIZIO & ASSOCIATI aspetti socio-economici e commerciali: Angelo STRAOLZINI & Partners Srl aspetti trasportistici: BRESCIA MOBILITA' SpA aspetti idrologici ed idraulici: Ing. Giuseppe NEGRINELLI
MANAGEMENT E COORDINAMENTO GENERALE 		aspetti geologici, sismici e geotecnici: Dott. Geol. Marino MOTTA aspetti agronomici: Studio ZEA	

ELABORATO						
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA						

LAVORO	TIPOLOGIA	PROGETTO	SETTORE	TAVOLA	AGGIORNAMENTO
940	COM	PA	URB	00A	04

I ^a EMISSIONE	31 LUGLIO 2017	Piano Attuativo
--------------------------	----------------	-----------------

INDICE

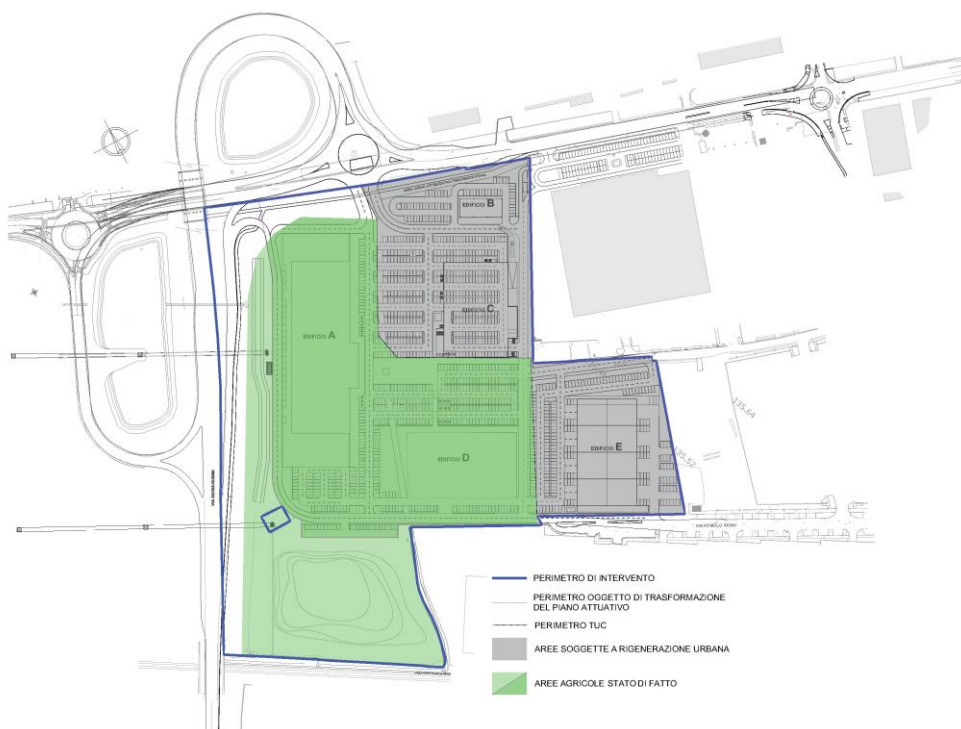
1	PREMESSA	3
1.1	L'INTERESSE PUBBLICO	5
1.2	LA D.G.R. 8/9413 DEL 06/05/2009	6
2	PROCEDURA URBANISTICA	8
3	PROGETTO	10
3.1	SINTESI DEI CARATTERI PROGETTUALI	10
3.2	INQUADRAMENTO URBANISTICO	12
3.3	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	18
3.3.1	IL SISTEMA INSEDIATIVO	23
3.3.2	IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE	23
3.3.3	IL SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE	23
3.3.4	IL SISTEMA ECONOMICO DI RIFERIMENTO	24
3.4	DESCRIZIONE E CONFRONTO DEL PROGETTO	26
3.5	INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO	28
3.5.1	INTERNE O FUNZIONALI AL COMPARTO	28
3.5.2	ESTERNE AL COMPARTO (INTERVENTI PER LA SOSTENIBILITÀ)	31
4	CONCLUSIONI	33

1 PREMESSA

La presente relazione descrive la proposta di **PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT ED IN VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII)**, approvato con D.G.C. n. **289 del 25.05.2013**, redatto ai sensi degli artt. 87 e successivi della L.R. 12/2005, volto all'attuazione dell'unità minima di intervento dell'Ambito di Trasformazione R del Piano di Governo del Territorio "**R.1.1**" e alla realizzazione di un Polo Commerciale e dei Servizi Tematico (Grande Struttura di Vendita - centro commerciale) ai sensi dell'art. 4 c.1 lett.g) del D.Lgs 114/98 e del paragrafo 4.2.1 dell'Allegato "A" alla DGR n. VIII/5054 del 4/7/2007.

Conformemente alle linee guida ed al Documento programmatico 2013 dell'Amministrazione in relazione alla forte riduzione in termini di capacità insediative e consumo di suolo assunti nel vigente PGT, la presente proposta di PIANO ATTUATIVO, meglio illustrata nel prosieguo della relazione, è caratterizzata dai seguenti elementi di variante rispetto al PII approvato:

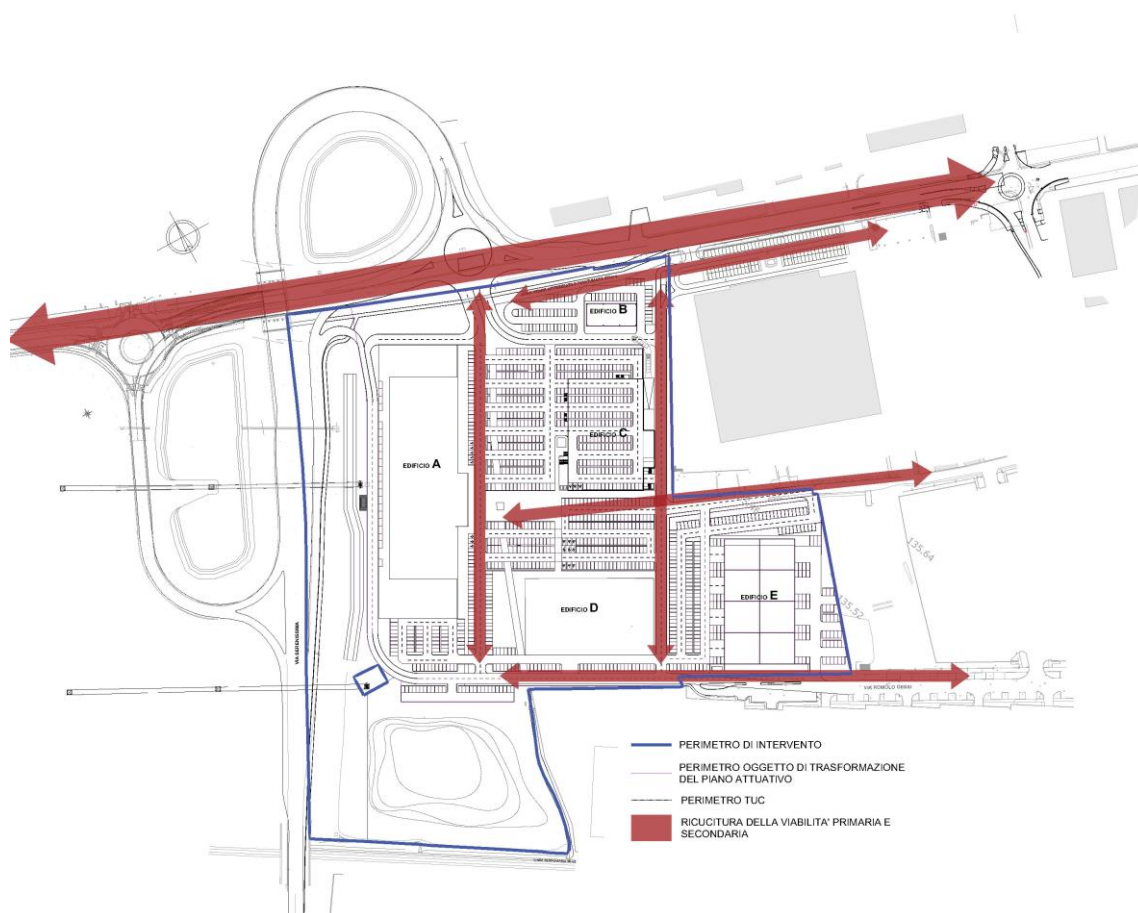
- **Diminuzione di circa il 20% della SLP totale;**
- **Diminuzione di circa il 20% della SV totale;**
- **Diminuzione di circa il 35% del consumo di suolo effettivo prodotto dal PII approvato;** il PII vigente prevede un utilizzo di aree libere esterne al TUC pari a circa 56.000 mq, mentre la presente proposta prevede una riduzione integrale di area urbanizzata (36.800 mq), con conseguente creazione di un'area verde di mitigazione ambientale, precedentemente non prevista.



Si analizza la strategicità dell'intervento, localizzato nel Comune di Brescia in località Sant'Eufemia, in funzione degli strumenti legislativi e di pianificazione regionale (P.T.R.), provinciale (P.T.C.P.) e comunale.

L'area oggetto della presente proposta risulta, infatti, strategica per molteplici aspetti, quali:

- la possibilità di **recupero di un'area industriale** attualmente sottoutilizzata e di prossima dismissione;
- la **trasformazione di un ambito industriale** in un polo commerciale e dei servizi tematico come occasione di sviluppo socio-economico;
- l'**elevato livello di infrastrutturazione territoriale** che garantisce accessibilità veicolare dalle principali infrastrutture viarie di accesso alla città (viale Sant'Eufemia, Tangenziale Sud), ed attraverso la quale è possibile raggiungere l'A21 e l'A4;
- la **ricucitura della rete viaria secondaria**, mediante la realizzazione dei collegamenti con via Parallela, via Gessi e con il parcheggio Italmark, e la conseguente possibilità di distribuire il traffico veicolare di tutto l'ambito da e per via Musia;



- la prossimità con **stazione Metrobus**, fra via Serenissima e via Magnolini altamente accessibile dalle principali arterie (tangenziale sud, autostrada e via Sant'Eufemia).

L'iter della presente proposta di Piano Attuativo segue la procedura di cui all'art. 14 c.1 della L.R. 12/2005 con doppia Deliberazione di Giunta Comunale per Adozione e Approvazione definitiva.

1.1 L'INTERESSE PUBBLICO

L'elevato interesse pubblico dell'intervento in oggetto è costituito da molteplici fattori.

In primo luogo, il progetto proposto, in coerenza con i principi del PII approvato, rappresenta una **ristrutturazione urbanistica**, così come definita dall'art. 27 c.1 lett. f) della L.R. 12/2005, volta a sostituire l'attuale tessuto urbanistico, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi e infrastrutturali sulla rete stradale esistente; tale operazione di riqualificazione urbana di un'area industriale in fase di dismissione risponde ai criteri ispiratori definiti dall'art. 1 c.3 bis della L.R. 12/2005 di sostenibilità e compatibilità urbanistica, tutela dell'ambiente e degli aspetti socioeconomici.

In secondo luogo, le opere infrastrutturali, già previste nel PII approvato, rappresentano un elemento concreto di miglioramento della funzionalità urbana e territoriale dell'intero sistema della mobilità e dell'accessibilità. Sono previste:

- **opere di potenziamento della viabilità** all'intersezione fra viale Sant'Eufemia e lo svincolo di via Serenissima che non solo sono funzionali all'accesso al "Polo Commerciale e dei Servizi tematico", ma risolvono un nodo della viabilità critico, di cui già il P.R.G. ed oggi il PGT chiedono soluzione inserendo la previsione di modifica alla attuale situazione nella tavola di azionamento;
- la **realizzazione di sistema ciclabile intercomunale** che dalla stazione del Metrobus S. Eufemia permetterà di percorrere in bicicletta alcuni chilometri per giungere sino al territorio comunale di Rezzato, attraverso un percorso dedicato, indipendente e protetto rispetto alla carreggiata stradale.
- la realizzazione dello **svincolo di accesso alla tangenziale Sud** da via Serenissima.

Per tali opere sono già agli atti i relativi progetti definitivi, con i seguenti protocolli di presentazione:

- **ROTATORIA e viabilità di immissione su VIALE S. EUFEMIA, Prot. N. 105572 del 10.10.2013;**
- **SISTEMA DELLE PISTE CICLABILI Prot. n. 85032/2013 del 12.08.2013;**
- **SVINCOLO TG SUD Prot. n. 118532/2013 del 11.11.2013.**

In parziale ottemperanza alle richieste dell'A.C. di cui alla comunicazione del 15.04.2015, così come ridefinite nel corso degli incontri svoltisi nel mese di giugno 2017, vengono inserite nella presente proposta progettuale anche le seguenti opere aggiuntive:

- **opere di riqualificazione di V.le S. Eufemia lati EST-OVEST;**
- **Intersezione a rotatoria tra via Musia e via Goldoni.**

Si precisa che, per quanto attiene alla riqualificazione di V.le S. Eufemia lato EST, parte delle previste opere sono già state realizzate a corredo dell'intervento di Ampliamento di servizi per l'istruzione di base e localizzazione di servizi per l'istruzione superiore della L.A.A.S. e pertanto saranno stralciate dall'attuale previsione.

Il “**Polo Commerciale e dei Servizi tematico**” costituisce, quindi, da diversi punti di vista un progetto di *interesse pubblico*:

- dal **punto di vista urbanistico** si recupera un'area altrimenti soggetta a degrado;
- dal **punto di vista del sistema della mobilità** le opere extracomparto sopradescritte determinano ricadute positive di livello sovracomunale;
- dal **punto di vista ambientale** la riconversione di un'area industriale determina evidenti miglioramenti sulle diverse componenti ambientali (suolo, sottosuolo, aria);
- dal **punto di vista socio-economico** il progetto rappresenta nuove ed importanti opportunità occupazionali; inoltre si individuano nuovi spazi pubblici e aree verdi e la disponibilità ad ospitare un mercato rionale, attualmente assente nel quartiere di S. Eufemia.

1.2 LA D.G.R. 8/9413 DEL 06/05/2009

La presente proposta di Piano Attuativo CONFORME AL PGT ed in variante al PII approvato mantiene inoltre tutte le caratteristiche di coerenza con le finalità ed i contenuti della DGR 8/9413 del 6.5.2009.

Ai sensi della D.G.R. 8/9413 del 6 maggio 2009 sono qualificate come infrastrutture aventi carattere strategico:

- **infrastrutture di servizio generale alla comunità locale con particolare riferimento alla necessità di superare deficit pregressi:** all'interno del comparto è prevista la messa a disposizione di un'area da adibire a mercato dei prodotti tipici della terra bresciana, attualmente assente nel quartiere di Sant'Eufemia, localizzata sui parcheggi pertinenziali asserviti all'uso pubblico;
- **infrastrutture per la mobilità aventi funzionalità comunale o sovra comunale con annessi**

interventi di qualificazione ambientale: in aggiunta alle opere extracomparto di potenziamento della viabilità di viale San'Eufemia, che permetterà di riorganizzare in sicurezza l'intersezione fra viale Sant'Eufemia, asse di accesso est alla città di Brescia, e lo svincolo di via Serenissima, asse di collegamento con la tangenziale sud, sarà realizzato anche il nuovo svincolo di accesso alla Tangenziale SUD da via Serenissima;

- **opere di sistemazione idraulica, di regimazione e di riqualificazione di corsi d'acqua:** realizzazione di opere di salvaguardia e bonifica idraulica al fine di annullare i rischi di esondazione che si accumulano lungo l'asta del Naviglio Grande (da Gavardo a S.Eufemia) e che trovano i maggiori rischi idraulici proprio nella zona di S.Eufemia. Le nuove opere assumono particolare rilevanza per il riassetto idraulico del territorio direttamente interessato e conseguentemente assumono carattere di pubblica utilità sovracomunale in quanto, oltre a configurarsi quale presidio delle aree interessate rappresentano un importante contributo per la soluzione della problematica idraulica complessiva del nodo di Sant'Eufemia – Naviglio Cerca.
- **opere infrastrutturali connesse al recupero e alla piena fruizione di aree industriali dismesse e di aree urbane degradate collocata all'interno dei centri abitati**

Tali aspetti, evidenziati dalla normativa regionale, sono contenuti nella presente proposta di PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT ed in variante al Programma integrato di Intervento, come meglio specificati nei successivi capitoli.

2 PROCEDURA URBANISTICA

A partire dal 2009 è stato sviluppato e definito, attraverso un processo condiviso con l'Amministrazione Comunale di Brescia, il progetto di trasformazione dell'area "Ex Santoni" finalizzato alla riconversione di un'area produttiva esistente con contestuale realizzazione di un *Polo dei servizi e commerciale Tematico* con Grande Struttura di Vendita della capacità insediativa complessiva pari a 25.000 mq di slp, nonché di importanti infrastrutture viabilistiche ed ambientali, anche di rilevanza sovracomunale.

Condivisi i punti principali del progetto, la Proponente ha presentato in data **1.09.2009** una proposta di **Accordo di Programma** (PG.46690/09) denominato "AT047 Sant'Eufemia" per la quale si è seguita la procedura prevista dall'art.34 del D.lgs 267/2000.

In data **24.10.2012**, con l'avvenuta pubblicazione sul BURL, il PGT ha acquisito efficacia: nello specifico il Programma Integrato di Intervento risultava conforme alle previsioni del Documento di Piano del PGT in attuazione dell'Ambito R - unità minima di intervento R.1.1.

Il progetto è stato, pertanto, presentato come **Programma Integrato di Intervento** (P.I.I.) conforme al PGT, da approvare secondo la procedura di cui all'art. 92 c.1 della L.R. 12/2005 e s.m.e i.

L'attivazione della procedura di autorizzazione commerciale del Polo Commerciale e dei Servizi Tematico (Grande Struttura di Vendita - centro commerciale) è avvenuta ai sensi dell'art. 4 c.1 lett.g) del D.Lgs 114/98 e del paragrafo 4.2.1 dell'allegato A alla DGR VIII/5054 del 04/07/2007.

In data **04.02.2013** il PII è stato adottato con D.G.C. n. 70.

In data **21.05.2013** è stata rilasciata l'Autorizzazione unitaria per la tipologia commerciale CENTRO COMMERCIALE – POLO COMMERCIALE E DEI SERVIZI TEMATICO.

In data **25.05.2013** il PII è stato definitivamente approvato con D.G.C. n. 289.

In data **04.07.2017** il Comune di Brescia ha autorizzato la PROROGA ALL'ATTIVAZIONE DI GRANDE STRUTTURA DI VENDITA E CENTRO COMMERCIALE su una superficie netta di vendita di mq. 14.950, di cui mq. 1.000 per il settore alimentare e mq. 13.950 per il settore non alimentare, per il periodo di 3 anni dal 22.05.2017 al 21.05.2020.

In data **08.08.2017** è stata presentata formale richiesta di variante, in diminuzione al PII approvato, a cui è seguito un aggiornamento in data **29.03.2018**; a seguito di incontri con l'Amministrazione Comunale, si sono succeduti i seguenti aggiornamenti:

- **15.10.2018** aggiornamento sui principali aspetti planivolumetrici e viabilistici;
- **24.10.2018** adeguamento alle indicazioni della Commissione del Paesaggio espresse nella

seduta del 17.10.2018;

- **27.11.2018** aggiornamento in base alle ulteriori richieste della Commissione del Paesaggio.

A seguito del parere favorevole espresso dalla Commissione del Paesaggio nella seduta del 28.11.2018, è stata presentata in data 14.12.2018 la proposta che prevede una variante in diminuzione al PII approvato, mediante presentazione di un PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT, ai sensi dell'art. 14 c.1 della L.R. 12/2015, da attuarsi mediante ADOZIONE E SUCCESSIVA APPROVAZIONE da parte della Giunta Comunale.

A seguito di ulteriore richiesta di modifica da parte dell'Amministrazione Comunale relativamente agli aspetti viabilistici, si presenta il presente aggiornamento alla proposta protocollata, che rivede parzialmente il layout dei parcheggi pertinenziali aperti al pubblico e prevede la cessione del tratto di viabilità posizionato tra l'edificio D e l'edificio E.

3 PROGETTO

3.1 SINTESI DEI CARATTERI PROGETTUALI



Figura 1: localizzazione del ambito PII "R.1.1"

Gli obiettivi del PA per la realizzazione di un **"Polo commerciale e dei servizi tematico"** sono essenzialmente costituiti dal:

- riconvertire un'area produttiva localizzata lungo il principale asse di accesso est alla città di Brescia,
- focalizzare in una sola area, integrata e funzionale, opportunità di servizio terziario, commerciale e professionale, creando un ambiente per lo shopping ed i servizi basati sul legame con il territorio;
- produrre un rafforzamento dell'asse commerciale di viale Sant'Eufemia, in funzione

complementare più che concorrenziale con le attività già presenti, ampliando quindi l'assortimento proposto nell'obiettivo di fruire dei flussi di consumatori già presenti per non alterare il traffico indotto già esistente nella logica del rafforzamento di Viale Sant'Eufemia come strada "mercato";

- connotare la struttura quale opportunità di collegamento con la produzione bresciana, realizzando un progetto di razionalizzazione della "filiera";
- realizzare infrastrutture viarie strategiche per l'assetto urbano della città di Brescia.

L'intervento, localizzato nel Comune di Brescia, in località Sant'Eufemia, prevede, tra l'altro:

- **la diminuzione di circa il 30% del consumo di suolo effettivo prodotto dal PII approvato**; il Piano vigente prevede un utilizzo di aree libere esterne al TUC pari a circa 56.000 mq., mentre la presente proposta prevede una riduzione integrale di area urbanizzata, con conseguente creazione di un'area verde di mitigazione ambientale precedentemente non prevista;
- l'attivazione di una "grande struttura di vendita" al dettaglio così come definito dall'art.4.2.1.2.a1) della D.G.R. n.8/5054 del 4 luglio 2007, per una superficie di vendita (SV) complessiva **pari a m² 12.500**, inferiore rispetto ai previsti m² 14.950 circa, da dividersi in **varie unità commerciali**;
- la realizzazione di un "Polo commerciale e dei servizi tematico" dedicato prevalentemente alla casa, nel quale possano convergere tutte le produzioni, le merceologie ed i servizi che con questo "valore" della vita sociale e familiare hanno attinenza;
- la creazione di un sub-comparto dedicato alla **produzione di beni immateriali/artigianato di servizio** (limitatamente ai punti As.a, As.b, As.d dell'art.27 delle NTA vigenti).

Si ribadisce quanto già emerso in sede di PII vigente, approvato con D.G.C. n. 289 del 25.05.2013, ovvero: "Nell'ambito dell'organizzazione spaziale e funzionale del polo, uno spazio all'aperto (i parcheggi pertinenziali con vincolo di uso pubblico) è disponibile per ospitare il "mercato", necessità rilevata dall'Amministrazione Comunale, non essendo presente nella zona S. Eufemia alcuna struttura ambulante, e fortemente sostenuta dal Programma Pluriennale del Commercio della Regione Lombardia, nonché dal "Linee Guida per il Piano di Sviluppo Commerciale" del Comune di Brescia. All'interno di esso, una quota potrà essere riservata al "mercato agricolo" e, quindi, ai produttori bresciani, che potranno esporre e distribuire i propri prodotti secondo la logica del *chilometro zero*."

3.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Si riporta di seguito la scheda dell'unità minima di intervento R.1.1. dell'Ambito di Trasformazione R del Documento di Piano del PGT 2012, vigente al momento della presentazione ed approvazione del PII.



schema indicativo

Figura 2: localizzazione del ambito PII "R.1.1"

R - SNODO S.EUFEMIA

L'ambito comprende

Lotti adiacenti allo snodo viario che collega via Serenissima con viale S. Eufemia

Principali Obiettivi perseguiti

2.03	TRASFORMARE, RICOSTRUIRE, RICONVERTIRE INDUSTRIE DISMESSE ED AREE DEGRADATE O MARGINALI	Riconversione di una industria dismessa
4.04	COMPLETARE, ADEGUARE, MIGLIORARE LA RETE STRADALE ESISTENTE	Intervento di adeguamento dello svincolo tra via Serenissima e viale S. Eufemia, collegando via serenissima con via Goldoni.

Componenti del paesaggio: elementi di attenzione

Filari alberati
Macchie boscate
Reticolo idrico minore
Tracciato stradale storico principale

Criteri prestazionali per la progettazione:

Nella redazione del Piano paesistico di contesto va tenuto conto dell'impatto del progetto in relazione alla definizione del margine urbano e del rapporto percettivo rispetto alla viabilità storica (viale Sant Eufemia). Si devono inoltre garantire: la tutela degli areali di pregio, la tutela e la valorizzazione dei corpi idrici e delle relative aree di contesto (da raccordarsi con il progetto di rete ecologica). Si devono realizzare opere a verde di mitigazione paesistico ambientale, nei confronti degli ambiti agricoli.

Nello sviluppo progettuale degli insediamenti si tenga conto del contesto, nel rispetto dei vincoli urbanistici (fasce di salvaguardia e rispetto).

Relativamente all'unità di intervento **R.1.1**: data la situazione del contesto urbano in cui si inserisce l'intervento, in sede di adozione dello strumento attuativo, si deve avviare una procedura di VAS specifica.

Richiamando gli adempimenti discendenti dal D.Lgs 334/99, si deve tenere presente la vicinanza a stabilimenti a rischio incidente rilevante (in attuazione del DM del 9 maggio 2001).

Nello sviluppo dei progetti di trasformazione si tenga in considerazione lo studio forestale agronomico ed il progetto di rete ecologica comunale. Nel caso in esame, ad ovest dell'unità **R.1.1** e a sud dell'unità **R.1.2**, è previsto un varco in direzione nord-sud. Per l'unità **R.1.2** si tengano in considerazione misure opportune per assicurare la funzionalità ecologica e potenziare la rete nei varchi fra l'edificato e negli spazi aperti.

Per le trasformazioni si faccia riferimento alle misure di mitigazione prescritte dal Rapporto Ambientale, che qui si elencano in funzione dell'ambito, ma che vanno declinate per ogni singola unità di intervento, consultando gli allegati 1 e 4 del Rapporto Ambientale stesso; esse sono:
risorse e risparmio energetico, efficienza realizzativa/gestionale dell'edilizia e degli impianti, gestione dei rifiuti, inquinamento dell'aria, inquinamento acustico, inquinamento elettromagnetico, inquinamento luminoso, uso sostenibile del suolo e sua impermeabilizzazione, miglioramento delle risorse idriche superficiali, gestione acque meteoriche.

UNITA' DI INTERVENTO:

R.1.1

A - DESCRIZIONE DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Gli obiettivi del progetto sono quelli di cui all'ambito di appartenenza.
E' prevista la collocazione di una grande struttura di vendita non alimentare. La vocazione dell'area ad ospitare punti di vendita di realta' aziendali locali, abbinata alla scarsa possibilita' di influire negativamente sulla rete di vendita gia' esistente, si configura come un potenziale arricchimento del territorio. In sede di convenzione dovranno essere previste specifiche garanzie che il progetto permanga quale "polo commerciale e dei servizi monotematico dedicato alla casa". In considerazione delle rilevanti dimensioni dell'intervento e delle significative ricadute sul territorio in termini di impatti ambientali, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla approvazione della VAS specifica che dovrà valutare in particolare l'impatto delle previsioni sulle infrastrutture della viabilità sia a scala comunale che a scala intercomunale, tenendo conto anche degli sviluppi urbanistici che il PGT prevede relativamente alla zona est della città. Il Piano Attuativo dell'intervento dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

B - DATI URBANISTICI GENERALI DELL'UNITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONI	PREVALENTE	COMPLEMENTARE	NON AMMESSA
Localizzazione	viale S. Eufemia			PRODUTTIVA			X
Superficie territoriale	91.608,00			RESIDENZIALE			X
Indice territoriale di progetto (mq/mq)	-			DIREZIONALE		X	
Circoscrizione	est	Quartiere	16	COMMERCIALE DI VICINATO		X	
Microzona catastale	18	Microzona mista est		COMMERCIALE MEDIA < 600 MQ		X	
Classe di sensibilità paesistica	3 e 4	Fattibilità geologica	1a, 3d, 3d', 4f	COMMERCIALE MEDIA > 600 MQ		X	
Pericolosità sismica	Z4b	Amplificazione litologica	--	COMMERCIALE GRANDE STR.	X		
VINCOLI TERRITORIALI E URBANISTICI				PER SERVIZI		X	
PAI: rischio idrogeologico molto elevato; reticolo idrico minore; elettrodotti				AGRICOLA			X
				RICETTIVA		X	

C - SLP

SLP MINIMA INSISTENTE SULL' UNITA'	25.000,00
di cui Slp minima da destinare a Servizi Privati	0,00
SLP max acquisibile da aree di compensazione	0,00
SLP max incentivante pari al 30% della SLP acquisibile	0,00
SLP MASSIMA INCREMENTABILE	0,00
SLP MASSIMA INSISTENTE SULL'UNITA'	25.000,00
SLP commerciale massima :	25.000,00
SLP commerciale massima medie strutture:	-
Sv - Superficie di vendita massima per ogni struttura commerciale:	-
SLP per Servizi Edificati Pubblici	0,00

D - AREE PER URBANIZZAZIONI

(mq)

AREE MINIME DOVUTE: da determinare ai sensi di art.50 delle N.T.A.

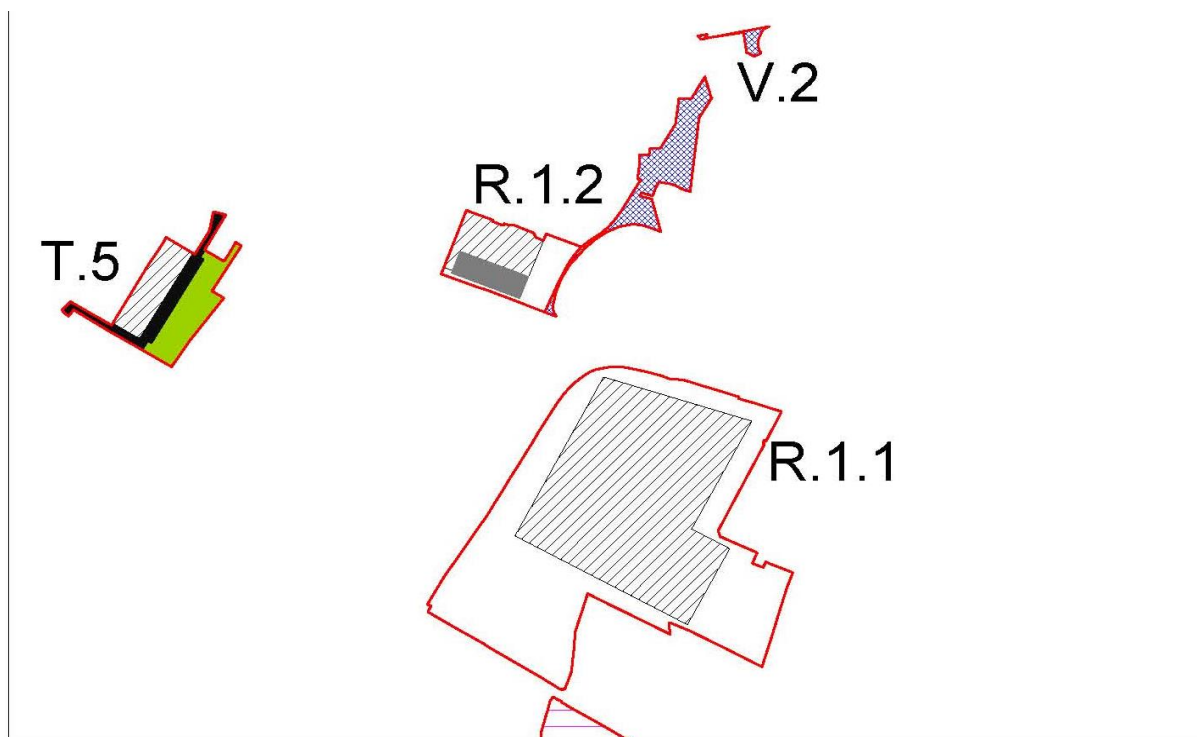
AREE IN CESSIONE SECONDO PROGETTO

per urbanizzazioni primarie strategiche a STRADE	0,00
per urb. secondarie a VERDE	0,00
per urb. secondarie a PARCHEGGI	0,00
per urb. secondarie a PIAZZE	0,00
	0,00
Eventuali aree comunali da trasferire al compartista	0,00

E - DOTAZIONE QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)

DQa= slp x T x K

DESTINAZIONE D'USO	T - tariffa oneri di urbanizzazione secondaria	K - fattore di maggiorazione	
Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.	tariffa oneri urb. sec. della residenza	0,00	varia in funzione della microzona
Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend.	tariffa oneri urb. sec. delle varie destinazioni	1,00	valore fisso
Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico	0,00	0,00	valore fisso



schema prescrittivo

scala 1:7500

LEGENDA SCHEMI PRESCRITTIVI

	ambiti di trasformazione strategica		piazze in cessione
	unità di intervento		strade in cessione
	progetti speciali		acqua in cessione
	aree di compensazione		aree in cessione per opere stradali
	rete ecologica		servizi privati in cessione
	sedimi edificabili privati		verde attrezzato in cessione
	sedimi edificabili su area pubblica		servizi scoperti esistenti
	parcheggi in cessione		linea del Metrobus

Figura 3: estratto scheda ambito R.1.1. del Documento di Piano del PGT 2012

La Variante Generale di PGT:

- adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 128 Pg 106789 del 28.07.2015;
- approvata, con controdeduzioni alle osservazioni, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 09.02.2016;
- che ha acquisito efficacia con l'avviso di definitiva approvazione pubblicato sul BURL, serie Avvisi e concorsi, n. 24 del 15.6.2016.

ha recepito l'attuazione dell'Unità di Intervento R.1.1¹ inserendo l'ambito come:

- **PAv-506** fra i Piani Attuativi vigenti disciplinati dall'art.83a delle NTA di seguito riportato:

“alle aree interessate da Piani Attuativi e/o Permessi di Costruire convenzionati del PRG 2004 e/o del PGT 2012 già convenzionati o approvati, si applicano le previsioni del relativo piano attuativo e/o permesso di costruire convenzionato. Ad intervento concluso sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal relativo Piano Attuativo; sono consentite modeste variazioni : – dei rapporti tra le stesse che non determinino aumento di fabbisogno di standard rispetto a quanto definito dal Piano Attuativo. – nella localizzazione dello standard, previa modifica alla Convenzione Urbanistica.”

- nel **“tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva”** disciplinato dall'art.81 delle NTA.

¹ PII approvato con D.G.C. n. 289/56530 in data 25.5.2013

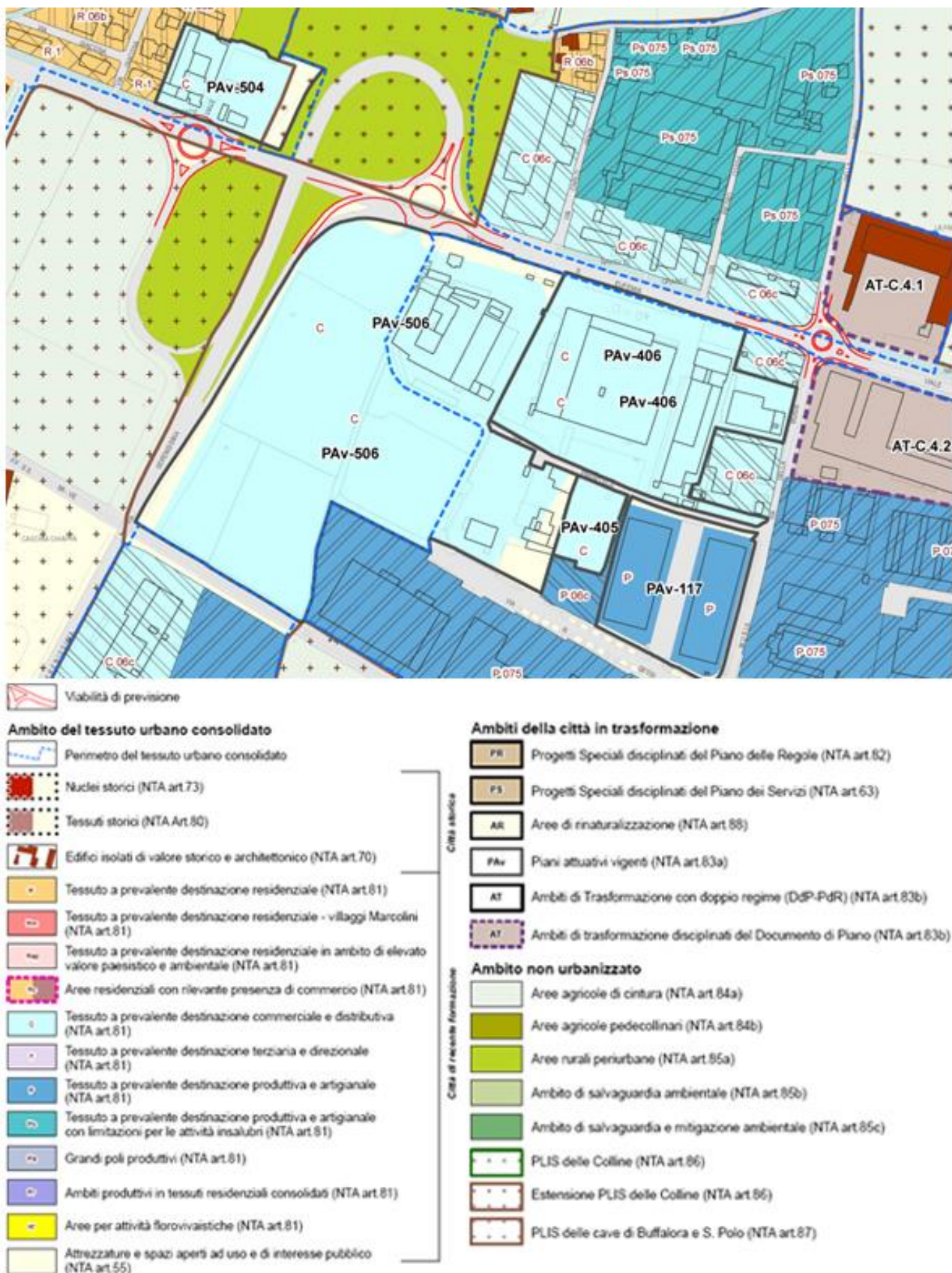


Figura 4: estratto tavola V-PR04 "Azioni di Piano" del PGT 2016 vigente

3.3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Dal punto di vista localizzativo l'area si caratterizza per la funzione di cerniera fra l'ambito conurbativo di Sant'Eufemia e Caionvico e il territorio orientale della Provincia, con un buon grado di accessibilità derivante dalla presenza di viale Sant'Eufemia, asse di accesso est alla città, e dalla vicinanza alla tangenziale Sud e dalla prospicienza a via Serenissima, destinata, quest'ultima, a diventare un asse di primario rilievo nella viabilità dell'hinterland.

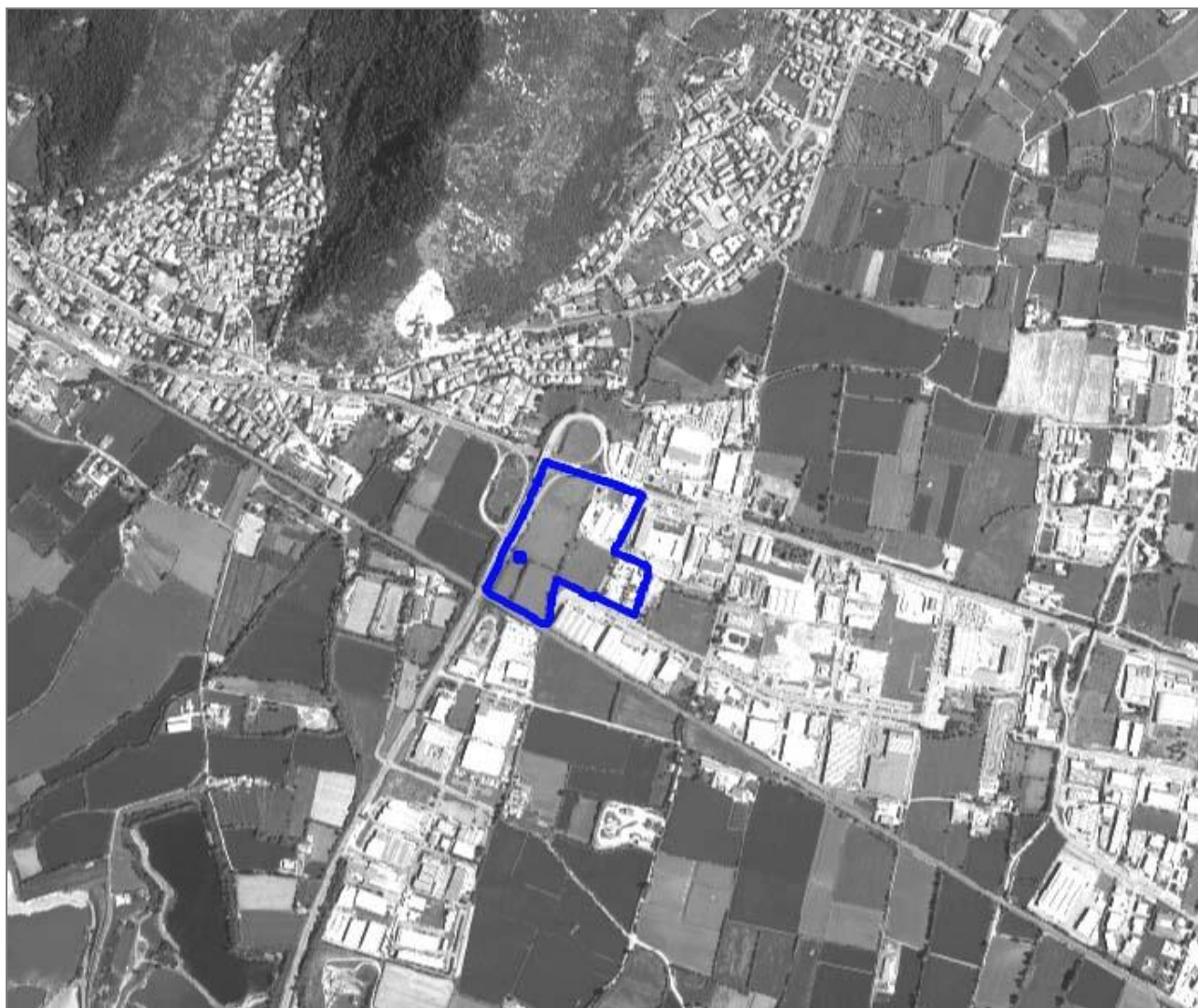


Figura 5: individuazione dell'ambito di intervento

Si allegano in seguito riprese fotografiche degli edifici esistenti dismessi.









L'area è collocata lungo l'"*asse commerciale*", strategico della realtà bresciana, che parte da "Borgo Wuhrer" e si sviluppa fino a Mazzano in una continuità di presenze commerciali ad alta qualità di insegna (Italmark, Rossetto, Office Store Giustacchini, Mc Donald's, Auchan) già consolidate in quanto insediatesi negli ultimi decenni a partire prevalentemente dalla fine degli anni '80.

L'area si trova all'interno del centro abitato di Brescia:

- a sud di viale Sant'Eufemia, asse stradale di penetrazione alla città di Brescia dal territorio della Val Sabbia e del Garda Occidentale oltreché dalla valle di Botticino;
- a nord della linea ferroviaria Milano-Venezia e della stazione del Metrobus;
- ad est di via Serenissima asse stradale che pone in collegamento la porzione est della città di Brescia con la tangenziale Sud, Buffalora, la SP236 e l'area delle cave.

3.3.1 IL SISTEMA INSEDIATIVO

Dal punto di vista insediativo l'area rientra nel tessuto consolidato urbano presente lungo viale Sant'Eufemia con prevalente carattere terziario-commerciale sul fronte strada e con carattere più prettamente produttivo e artigianale nelle aree più interne soggette a minor visibilità dalle vie di scorrimento. Aree con carattere prevalentemente residenziali si trovano a nord di viale Sant'Eufemia in località Sant'Eufemia e Caionvico. L'area allo stato attuale è caratterizzata dalla presenza di edifici di natura produttiva, sottoutilizzati e parzialmente dismessi.

3.3.2 IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

L'area risulta altamente accessibile per la presenza di:

- viale Sant'Eufemia (ex SS 11), asse di accesso est alla città di Brescia;
- via Serenissima, asse di collegamento con la Tangenziale Sud (attuale SS 11) e il sistema autostradale A4/A21;
- stazione Metrobus localizzata a circa 500-600 ml. di distanza.

L'ambito, di fatto, si trova all'interno di un nodo cruciale della futura mobilità cittadina e sovralocale.

3.3.3 IL SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE

L'area si inserisce all'interno del sistema fortemente urbanizzato ed antropizzato che si è sviluppato secondo un processo conurbativo che interessa più territori comunali. Nello specifico, l'ambito si colloca nel corridoio di valenza sovralocale intercluso tra la linea ferroviaria Milano-Venezia e la ex Strada Statale 11. A nord dello stesso si colloca il Parco delle Colline di Brescia,

che si estende fino alla periferia nord della città, all'interno del quale si localizza la Val Carobbio; immediatamente più a sud si trovano i nuclei abitati di Sant'Eufemia e Caionvico, che rappresentano il limite fisico meridionale del succitato parco. Ulteriormente più a sud il paesaggio delle colline lascia il posto ad un ambito, tipico della media pianura, contraddistinto da terreni a seminativo agricolo generico, intercluso tra i territori urbanizzati di Caionvico, Botticino e Rezzato e delimitato dalla ex S.S. 11.

A sud dell'ambito in esame, invece, si localizza un sistema caratterizzato da un mix funzionale e di destinazioni, tipico delle periferie cittadine, in cui si collocano:

- aree industriali di grandi dimensioni;
- infrastrutture di rilevanza sovracomunale esistenti, in fase di realizzazione (Metrobus) o in programmazione (Tangenziale Est di Brescia);
- aree agricole;
- cascinali sparsi;
- attività estrattive in uso o dismesse.

3.3.4 IL SISTEMA ECONOMICO DI RIFERIMENTO

La scelta di inserire attività commerciali e di servizio prevalentemente legate alla casa e alla famiglia rappresenta una modalità per connotare il **"Polo Commerciale e dei Servizi tematico"**.

La struttura sarà organizzata in edifici nei quali troveranno spazio, anche in forma integrata all'interno di singole unità commerciali, le varie aree di vendita orientate al tema casa, quali, indicativamente:

- Mobile e arredo;
- "casalingo" e articoli per la casa;
- florovivaismo, relativa al verde e al giardino;
- una sequenza di piccoli spazi dedicati all'oggettistica, alla produzione editoriale (libri, stampe, quadri, ...), ai complementi d'arredo;
- l'elettrodomestico sia bianco (cucina) che bruno (hi-fi);
- l'emporio del tessile;
- un padiglione dell'illuminazione;
- punti di sosta per pubblici esercizi (ristorazione-bar).

Alla specifica connotazione della casa saranno affiancate, in altro edificio altre attività riguardanti l'ambito dei consumi alla persona, con la finalità di completare il mix ed offrire anche momenti integrativi:

- abbigliamento sportivo e per il tempo libero;
- autovetture e motocicli;
- le attività connesse alla tematica del viaggio e del turismo.

Le attività sopradescritte potranno essere indicativamente ripartite nelle destinazioni urbanistiche secondo lo schema di seguito riportato.

S.L.P. TOTALE	mq 19.565
SUB-COMPARTO “a”	
<u>ATTIVITA' COMMERCIALI (AL DETTAGLIO E ALL'INGROSSO)</u> così come definite dall'art.27 c.5 e art.91 delle NTA del PGT vigente	mq 15.565
• Superfici di vendita (GSV autorizzata con proroga del 4/7/2017) • Superfici accessorie e strumentali alla vendita: magazzini, servizi, spazi complementari, uffici, ...	
<u>ULTERIORI ATTIVITA' AMMESSE ALL'INTERNO DEL SUB-COMPARTO “a”</u>	
• T - Direzionale (art.27 c.7) • Ri - Ricettiva (art.27 c.6, ad eccezione di Ri.c - campeggi) • As - Artigianale di servizio (art.27 c.3) • Im - Produzione di beni immateriali (art.27 c.4) • S - Servizi (art.27 c.9, nel rispetto della classificazione dell'art.55 e le modalità attuative dell'art.56)	
SUB-COMPARTO “b”	
• As - Artigianale di servizio (art.27 c.3 - ad esclusione di As.c) • Im - Produzione di beni immateriali (art.27 c.4)	mq 4.000

A titolo indicativo e non esaustivo, nel **sub-comparto “a”** sono comunque ammesse, quali attività complementari alla G.S.V., le seguenti attività **(prevalentemente ricadenti nelle definizioni di Artigianato di servizio, Produzione di beni immateriali, Ricettivo, Direzionale e Servizi di cui all'art.27 cc.3, 4, 6 , 7, 9)** e riconducibili al più ampio tema della casa:

- Artigianato di produzione: attività che interessano la realizzazione artigianale di prodotti e complementi per la casa;
- Artigianato di servizio: attività per la manutenzione della casa, rappresentata da elettricisti, idraulici, falegnami, pittori, ecc
- Laboratorio di ricerca e dell'innovazione: risparmio energetico, bio-edilizia, nuovi materiali, ecc.
- I supporti all'abitare: la scelta della localizzazione ed il cambio della casa (agenzia immobiliare), le forme di finanziamento (sportelli bancari e società finanziarie).
- I servizi delle pertinenze della casa: la progettazione del giardino, il giardiniere e la manutenzione del verde".
- Progettazione e design: dalla progettazione strutturale e di arredo della casa (studi di architettura e di arredatori, sistemisti ambientali e della domotica, giardinieri, ecc.)
- Area delle professioni: attività professionali varie (geometri, elaborazione dati, consulting, assistenza), studi associati, ecc.
- Agenzie settoriali: immobiliari, d'affari, turistiche, ecc.
- Area della salute: poliambulatori medici e laboratori di analisi, centro odontotecnico, wellness & fitness, centro di estetica
- Spazi attrezzati per lo sport, palestra, eventualmente da realizzarsi e svolgersi secondo modalità convenzionali con il Comune di Brescia e la Circoscrizione Est
- Area della ristorazione, con orientamento alla cucina bresciana ed ai piatti tipici provinciali e regionali

3.4 DESCRIZIONE E CONFRONTO DEL PROGETTO

- Destinazioni urbanistiche funzionali ammesse: attività commerciali (C), attività ricettive (Ri, esclusi i campeggi), attività direzionali (T), attività di produzione di beni immateriali (Im), attività artigianali di servizio (As) e servizi (S).
- Destinazioni urbanistiche funzionali escluse: attività agricole (A), attività manifatturiere (I) e residenze (R).

La localizzazione di servizi all'interno dell'ambito di intervento avverrà nelle modalità e nel rispetto dall'art.56 delle NTA del PGT vigente.

L'ambito del P.A. è suddiviso in due sub-comparti:

- **sub-comparto “a” (comprendente edifici A-B-C-D e le urbanizzazioni interne)** con SLP pari a 15.565 mq: commerciale G.S.V., soggetto agli obblighi relativi al "Polo Commerciale e dei Servizi tematico";
- **sub-comparto “b” (comprendente il solo edificio E con relative pertinenze esclusive)** con SLP pari a 4.000 mq: altre destinazioni ammesse (Produzione di beni immateriali, Artigianato di servizio limitatamente ai punti As.a, As.b e As.c) non soggetto ai suddetti obblighi.

Parametri Urbanistico-edilizi:

SUPERFICIE TERRITORIALE

Superficie di intervento (ST 1)	PII approvato 98.789,00 mq	PA in variante 97.400,00 mq
Superficie PA in variante al PII (ST 2)		70.003,00 mq

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (s.l.p.)

S.L.P. ammessa da PII R.1.1	PII approvato 25.000,00 mq	PA in variante 25.000,00 mq
S.L.P. di progetto	25.000,00 mq	19.565,00 mq
• slp commerciale	18.000,00 mq	15.565,00 mq
• altre destinazioni ammesse	7.000,00 mq	4.000,00 mq

SUPERFICIE DI VENDITA (SV)

• autorizzata	14.950,00 mq	14.950,00 mq
• di progetto	14.950,00 mq	12.500,00 mq

STANDARDS URBANISTICI

Standards urbanistici da reperire	PII approvato 44.400,00 mq	PA in variante 34.330,00 mq
• 200% S.L.P. commerciale G.S.V.	36.000,00 mq	31.130,00 mq
• 120% S.L.P. direzionale	8.400,00 mq	-
• 80% S.L.P. altre destinazioni	-	3.200,00 mq

Per le altre attività ammesse si utilizza convenzionalmente la percentuale più elevata ovvero 80% che si riferisce nello specifico all'Artigianato di servizio

Standards urbanistici reperiti	49.656,00 mq	36.455,00 mq
• Parcheggio asservito all'uso pubblico	24.026,00 mq	15.657,00 mq
• Verde asservito all'uso pubblico	8.325,00 mq	12.643,00 mq
• Verde in cessione	3.180,00 mq	7.375,00 mq
• Spazi di uso pubblico	13.040,00 mq	780,00 mq

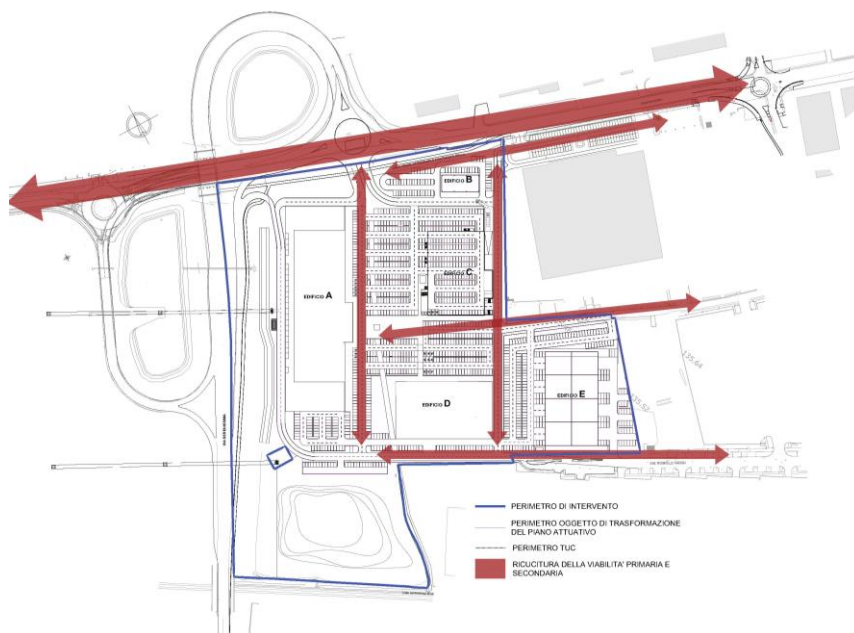
PERTINENZE	PII approvato	PA in variante
Pertinenze da reperire	22.354,00 mq	16.765,00 mq
100% S.L.P. commerciale (100% x mq. 15.565) 30% S.L.P. altre destinazioni (30% x mq. 4.000)		15.565,00 mq 1.200,00 mq
Pertinenze reperite	22.354,00 mq	19.186,00 mq
- Parcheggio a raso - Parcheggio a raso - Parcheggio a raso (aperto al pubblico) - Parcheggio ad uso esclusivo (sub-comparto "a") - Parcheggio ad uso esclusivo (sub-comparto "b") - Parcheggio in copertura	1.520,00 mq 805,00 mq 5.716,00 mq - - 14.313,00 mq	- - 13.182,00 mq 2.411,00 mq 3.593,00 mq -
SUPERFICIE PERMEABILE	PII approvato	PA in variante
Superficie permeabile da reperire:		29.220,00 mq
Superficie permeabile (30% x mq. 97.400) di cui almeno il 20% VP mq. 5.844,00		
Superficie permeabile reperita	31.587,00 mq	30.545,00 mq
- verde comunale o ceduto - verde privato di uso pubblico - verde d'arredo - Green Block di uso pubblico - Pavimento filtrante (masselli)	7.866,00 mq 11.211,00 mq 3.307,00 mq 4.586,00 mq 4.597,00 mq	15.082,00 mq 12.643,00 mq 2.820,00 mq

3.5 INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO

3.5.1 INTERNE O FUNZIONALI AL COMPARTO

La presente proposta di PA mantiene in essere la previsione di realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico interne al comparto ed al servizio del polo commerciale tematico; tali infrastrutture comprendono:

- 1. un sistema viario interno** di interconnessione tra la viabilità principale (via Serenissima -viale S. Eufemia), la viabilità secondaria (via Parallela – via Gessi – via Musia) e le aree a parcheggio di uso pubblico a servizio della attività commerciali (da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione) con creazione di un by-pass con le aree a parcheggio del limitrofo C.C. Italmark al fine di eliminare gli attuali flussi in uscita in mano sinistra su viale S. Eufemia;



2. **le aree a verde attrezzato e piantumato** (da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione);

3. **opere di mitigazione ambientale:** piantumazioni di essenze vegetali lungo la scarpata della bretella di collegamento tra via Serenissima e viale S. Eufemia (direzione Rezzato) e **nell'area verde di mitigazione ambientale liberata dai parcheggi precedentemente previsti sul fronte sud** (in corrispondenza della linea ferroviaria). All'interno delle aree in oggetto, peraltro già piantumate, saranno effettuate opere di riqualificazione e modellazione del terreno, la formazione di nuovo prato, l'integrazione di nuove essenze vegetali. Tale opera, in continuità con i filari alberati dei parcheggi interni, concorre alla realizzazione di un cannocchiale verde lungo l'asse dell'insediamento commerciale.



Su richiesta della Commissione del Paesaggio inoltre si è inserito un filare di alberi che attraversa il parcheggio in prosecuzione e a memoria del filare esistente, posto a confine tra le proprietà Lonati spa e Santoni spa;



4. **la rotatoria** in corrispondenza dell'ingresso settentrionale al comparto, comprensiva di due fermate TPL contrapposte, per l'esecuzione della quale risulta necessario eseguire opere idrauliche per la regimazione delle acque del Naviglio Grande Bresciano ed un tombamento parziale dello stesso in corrispondenza del sedime della rotatoria stessa. L'esecuzione dei lavori sul corso d'acqua consentirà, contestualmente, l'incremento del livello di sicurezza dello stesso nei confronti di eventuali fenomeni di esondazione. Contestualmente saranno realizzati:

- la riqualificazione di V.le S. Eufemia, lati EST/OVEST;
- la rotatoria all'intersezione tra via Musia e via Goldoni;

5. **sistema delle piste ciclabili (Lotto 2):** la realizzazione di una pista ciclabile interna al comparto, con funzione di raccordo tra il tratto 1 ed il tratto 3, comprensiva di una area verde attrezzata e piantumata lungo viale S.Eufemia.

3.5.2 **ESTERNE AL COMPARTO (INTERVENTI PER LA SOSTENIBILITÀ)**

Come opere di interesse pubblico sovracomunale, esterne al comparto in esame e da realizzarsi quali **opere aggiuntive alle urbanizzazioni per la sostenibilità dell'intervento**, il progetto prevede la realizzazione di:

1. **sistema delle piste ciclabili (Lotti 1-3):** la realizzazione di una pista ciclabile che dalla stazione del Metrobus S. Eufemia permetterà di percorrere in bicicletta alcuni chilometri per giungere sino al territorio comunale di Rezzato, attraverso un percorso dedicato, indipendente e protetto rispetto alla carreggiata stradale.
2. **riqualificazione dello svincolo di accesso alla tangenziale SUD da via Serenissima.**
3. **opere di salvaguardia e bonifica idraulica:** con il progetto definitivo delle "Opere di Salvaguardia Idraulica" redatto in data ottobre 2013, come espressamente indicato nel Programma integrato d'intervento approvato con delibera G.C. n. 289 P.G. 56590 del 25/03/2013 relativo al " Polo Commerciale e dei Servizi tematico S.Eufemia – area di intervento R.1.1, sono stati individuati gli interventi atti alla mitigazione delle problematiche di tipi idraulico delle aree interessate dall'ambito di trasformazione R1.1 del vigente PGT, in località "Sant'Eufemia" di Brescia, ed individuate nella Carta di Fattibilità e nella Relazione Geologica di supporto al PGT come " Aree a rischio idrogeologico molto elevato" del PAI, interne al centro abitato, con classe di fattibilità con consistenti limitazioni 3 d – 3d'. **Tali limitazioni risultano confermate dal P.G.R.A. (Piano di gestione del rischio alluvioni) di recente adottato, con scenario frequente e pericolosità elevata per fenomeni esondativi del canale Naviglio Grande Bresciano.** Il Progetto di fattibilità Tecnico – Economica allegato alla presente proposta di PA, sviluppa l'ipotesi di realizzare opere che consentano l'invaso di importanti volumi di laminazione nella zona sud del comparto, in sostituzione della vasca Ovest prevista dal progetto

definitivo dell' "Ottobre 2013". Sono stati pertanto individuati gli interventi da realizzare a sud del nuovo insediamento di progetto, nell'area confinante ad ovest con la via Serenissima ed a sud con la ferrovia, che a seguito delle varianti proposte ora rimarrà a verde, opere necessarie a sopperire ai volumi il cui invaso era precedentemente previsto nella vasca Ovest e nella zona a sud adibita a parcheggio. La relazione di sintesi dello Studio idraulico a firma dell'Ing. Negrinelli, a cui si rimanda per tutti gli approfondimenti del caso, contiene inoltre i principali risultati dello Studio idrologico ed idraulico relativo alla analisi delle modalità di deflusso del bacino del Naviglio Grande Bresciano, nella località di specifico interesse (ambito di trasformazione R1.1), adeguati agli sviluppi intervenuti nel periodo di tempo intercorso dall'ottobre 2013 ad oggi ed in particolare l'avvenuta realizzazione dello Scolmatore di Nuvolera ed illustra le **opere di Salvaguardia per la mitigazione del rischio idraulico e riassetto irriguo nel nuovo variato scenario di intervento urbanistico proposto**. Poiché la creazione della seconda vasca di laminazione nell'area sud ha una funzione aggiuntiva (attivazione più remota) rispetto all'invaso posto nello svincolo tra viale Sant'Eufemia e via Serenissima, l'area sarà adeguatamente modellata e piantumata al fine di essere fruibile dalla collettività (vd. Opere di mitigazione ambientale).

4. Pista ciclabile di via Salodiana

Le opere soprariportate rientrano a pieno titolo nella sostenibilità dell'insediamento così come definita dalla DGR n. 8/5054 del 4/07/2007, e nello specifico nelle misure dirette ritenute compensative dell'impatto dell'intervento individuate al punto 1, lettere j), l), o), p), q), e al punto 2 dell'art. 4.2 della DGR stessa.

4 CONCLUSIONI

Per quanto esposto nei capitoli precedenti si propone l'individuazione di un Polo Commerciale e dei Servizi Tematico da attuarsi presso l'area in esame, tramite la presente proposta di **PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT** ed in variante al **Programma Integrato di intervento** approvato con D.G.C. n. 289 del 25.05.2013.

Si ritiene che la destinazione urbanistica definita dal PGT sia compatibile con:

1. il sistema insediativo esistente;
2. il sistema delle funzioni terziarie localizzato lungo Viale Sant'Eufemia;
3. il sistema infrastrutturale sovralocale e dell'accessibilità locale;
4. il sistema della pianificazione urbanistica e paesaggistica sovralocale (P.T.P.R. e P.T.C.P.);
5. il sistema ambientale e idrogeologico.

Nello specifico questi gli aspetti che rendono compatibile l'area in esame alla trasformazione urbanistico-edilizia proposta:

1. **Diminuzione di circa il 20% della SLP totale;**
2. **Diminuzione di circa il 30% del consumo di suolo effettivo prodotto dal PII approvato;** il Piano vigente prevede un utilizzo di aree libere esterne al TUC pari a circa 56.000 mq., mentre la presente PROPOSTA prevede una riduzione integrale di area urbanizzata, con conseguente creazione di un'area verde di mitigazione ambientale precedentemente non prevista.
3. La facile accessibilità al futuro comparto garantita dall'esecuzione di opere di potenziamento e ricucitura della viabilità esistente; tali interventi contribuiscono anche alla riqualificazione complessiva dell'intersezione tra i citati assi viari, contribuendo ad una regolarizzazione dei flussi, ad una migliore sicurezza di tutte le manovre, ad una redistribuzione del traffico tra l'asse principale (viale S. Eufemia) e la viabilità secondaria (via Parallela, via Gessi, via Musia);
4. la compatibilità delle trasformazioni con le dinamiche socio-economiche che attraversano Brescia e l'area più vasta, anche produttiva, con la quale interagisce; il **Polo Commerciale e dei Servizi tematico** proposto crea un'occasione di sviluppo anche occupazionale e un'opportunità di spesa per i consumatori;
5. la prossimità ad una importante stazione del Metrobus e un'occasione localizzativa di una nuova centralità urbana attorno ad uno dei nodi cruciali del tracciato;
6. la riqualificazione e il riuso di un comparto produttivo sottoutilizzato e in via di

dismissione ed il conseguente **contenimento del consumo di suolo**;

7. la concentrazione in un solo ambito, integrato e funzionale, di una serie di attività di servizio commerciale e artigianale, creando un ambiente favorevole allo shopping e rafforzando l'asse commerciale di via Sant'Eufemia;
8. la conformità non solo al PGT approvato, ma anche agli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati.

In sintesi, la presente proposta di PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT ed in variante al PII – R.1.1. approvato con D.G.C. n. 289 del 25.05.2013, è caratterizzata dalla diminuzione di almeno il 20% di SLP complessiva, a fronte del sostanziale mantenimento dei meccanismi di equilibrio dello Schema di Convenzione approvato con il PII, relativamente agli impegni a realizzare tutte le opere pubbliche e di uso pubblico e le infrastrutture necessarie a garantire e migliorare l'ambito in oggetto, con bilancio positivo in favore della Pubblica Amministrazione e della collettività intera.