

VARIANTE PLANOVOLUMETRICA

P . E . E . P .

PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE  
ZONA A/21 SANPOLINO  
AMBITO AT-A.7.a AMBITO AT-A.7.b AMBITO AT-A.7.c

**COMUNE DI BRESCIA** - Assessorato all' Urbanistica e Pianificazione per lo Sviluppo sostenibile - Area Pianificazione urbana, Edilizia e Mobilità - Settore Trasformazione Urbana

SINDACO

Dott. Emilio Del Bono

ASSESSORE

Prof. Ing. Michela Tiboni

DIRIGENTE

Arch. Gianpiero Ribolla

RESP. PROCEDIMENTO

Arch. Treccani Laura

PROGETTISTA

Ing. Maria Rosa Tremiterra

**ELABORATI GRAFICI**



**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

ESTENSORI

SCALA

DATA

OTTOBRE 2022

Comune di Brescia  
AREA PIANIFICAZIONE URBANA, EDILIZIA E MOBILITÀ  
Settore Trasformazione Urbana  
*Servizio Pianificazione Strategica e  
Programmi complessi di trasformazione urbana*

Piano per l'Edilizia Economica Popolare  
Zona A/21 SANPOLINO  
**Modifica Planivolumetrica dell'ambito A.7.a**  
*Relazione Illustrativa*

Dirigente: Arch. Gianpiero Ribolla

Responsabile del Procedimento: Arch. Laura Treccani

Ottobre 2022

**Relazione Illustrativa****Sommario**

<b>PREMessa .....</b>	<b>3</b>
1. Inquadramento territoriale.....	6
2. Il Piano di Edilizia Economico Popolare_Zona A/21 Sanpolino: dati dimensionali dell'approvazione della variante al PEEP del 2016 .....	8
3. Le quantità e gli standard urbanistici della modifica planivolumetrica al PEEP e la verifica di conformità con il vigente PGT .....	11
4. Le modifiche all'impianto di progetto al PEEP 2016 .....	14
5. I tipi della residenza .....	18
<b>ALLEGATI .....</b>	<b>29</b>

**Relazione Illustrativa****PREMESSA**

*Con Deliberazione G.C. n. 357 del 21.06.2016 veniva approvata la quarta variante planivolumetrica della zona A/21 Sanpolino. Obiettivo della variante era quello di individuare strumenti atti ad assicurare un'efficace risposta alla domanda crescente di alloggi, in particolare di "housing sociale", espressa dalle famiglie con redditi medio-bassi, da genitori soli con figli, da coppie di giovani, dalla cittadinanza bresciana, italiana e straniera in difficoltà e da anziani con pensioni basse.*

*In particolare, la variante al PEEP del 2016 ha stabilito un'edificabilità complessiva pari a 78.700,00 mq di SIp, di cui 74.500,00 mq destinati a funzione residenziale e 3.900,00 mq ad altre funzioni. A questa, si aggiungevano ulteriori 1.100 mq di SIp destinati alla realizzazione di Servizi per lo sport ed il tempo libero - Impianti coperti (G1), funzionali alla realizzazione di locali per spogliatoi ed altri servizi connessi all'impianto sportivo outdoor (G2) da realizzare nell'ambito.*

*Rispetto le prestazioni attese, la variante al PEEP del 2016 stabiliva come obiettivi:*

- *la diversificazione dell'offerta insediativa attraverso la previsioni di tipologie edilizie compatibili con le funzioni ammesse e la morfologia al contorno,*
- *il miglioramento, in termini di continuità, del rapporto tra spazio pubblico e privato,*
- *la presenza di servizi a scala urbana,*
- *le altezze degli edifici, variabili: 2 piani per le case singole, da 3, 5 fino a 7 piani per gli immobili plurifamiliari,*
- *l'offerta di housing sociale, favorendo condivisione dei servizi e spazi comuni negli edifici e soluzioni tipologiche dimensionali adatte agli alloggi in affitto,*
- *l'implementazione delle connessioni ciclopoidonali e degli spazi naturali: prati, aree boscate ed orti.*

*In linea con le previsioni urbanistiche contenute nel vigente PGT e con gli obiettivi della variante al PEEP del 2016, la proposta di modifica planivolumetrica illustrata nella presente relazione discende da riflessioni più ampie, riconducibili non solo agli orientamenti programmatici dell'Amministrazione ma soprattutto alla necessità e all'opportunità di realizzare nuovi servizi a scala urbana, grazie agli ampi spazi che caratterizzano quest'ambito e all'elevata accessibilità assicurata dalla presenza di una delle fermate del Metrobus (fermata Sanpolino). Infatti, Sanpolino è l'unica parte di città il cui assetto è strettamente connesso al disegno planivolumetrico del Metrobus, che rappresenta non solo una grande opportunità di accessibilità "veloce" a servizi ed infrastrutture urbane ma anche, in senso inverso, l'occasione per incentivare la "centralità" del quartiere rispetto al resto della città.*

**Relazione Illustrativa**

*La presenza del Metrobus ed il rapporto con gli spazi aperti e naturali sono elementi fondanti del progetto insediativo del quartiere. Al contempo, la necessità di trasformare quella che è considerata una "periferia" in una "centralità" passa dall'opportunità di prevedere funzioni alla scala urbana, tali da superare la logica del quartiere residenziale e sviluppare un ulteriore indotto attorno alla realtà di Sanpolino. Con la realizzazione dell'Impianto scoperto di atletica leggera "Gabre Gabric", si rende opportuno valorizzare ulteriormente la dotazione di servizi nel quartiere al fine di stimolarne la vivacità urbana e funzionale, attrarre un'utenza diversificata a beneficio anche delle attività economiche già esistenti e favorire un'accessibilità sostenibile ai servizi in virtù della presenza della fermata metropolitana, integrando tali previsioni con la prevalente destinazione dell'ambito per residenza sociale, cui si accompagnano interventi di forestazione urbana, funzionali ad una maggiore qualificazione dello spazio urbano a ridosso di ampi spazi aperti. In particolare, fra gli interventi attualmente in corso, si rileva la realizzazione di un frutteto urbano all'interno del quartiere. In questo contesto, quale ulteriore elemento di sviluppo urbano per Sanpolino resta la dimensione della proprietà pubblica, la possibilità della regia pubblica del progetto urbanistico, mirante sia alla riqualificazione fisica dell'ambiente sia alla realizzazione di interventi di carattere sociale, culturale, economico ed ambientale finalizzati ad incrementare la qualità della vita.*

*In base a tali presupposti, la proposta di modifica planivolumetrica non solo può catalizzare il processo di completamento del progetto urbano per il quartiere Sanpolino, ma di riflesso favorire anche lo sviluppo del territorio cittadino.*

*Per quel che riguarda il potenziamento del sistema dei servizi pubblici nell'area, le modifiche in oggetto prevede la realizzazione di un impianto sportivo indoor in adiacenza a quello outdoor, già previsto dai vigenti strumenti urbanistici, così da costituire un polo specialistico destinato all'Atletica Leggera. Tale previsione era stata 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. Le altre modifiche, invece, riguardano l'insediamento di un secondo impianto sportivo coperto, destinato alla Ginnastica Artistica Femminile, e la realizzazione di un ulteriore impianto destinato a servizi ed attrezzature di interesse generale, che possa ospitare future funzioni civiche, culturali e sociali, anche a scala urbana. Per quel che riguarda la localizzazione di questi nuovi servizi, la presente proposta lascia inalterato il disegno urbano proposto dal PEEP del 2016. Ad eccezione dell'impianto sportivo indoor destinato all'Atletica Leggera, di cui resta confermata la collocazione secondo le previsioni del PEEP e del PGT, le altre attrezzature, infatti, sono state collocate lungo il fronte urbano di corso L. Bazoli, inteso quale ossatura centrale nell'organizzazione dell'assetto urbano, anche in coerenza con la necessità di garantire la massima accessibilità ai futuri servizi attraverso il Metrobus. Ciò ha conseguentemente comportato una riduzione dell'edificabilità destinata alla funzione residenziale e alle altre annesse ad essa. Tuttavia, la*

**Relazione Illustrativa**

*previsione di nuova edificabilità derivata dall'insediamento di nuovi servizi non comporta alcuna variazioni della Slp di progetto rispetto alla variante al PEEP del 2016, che resta nel suo complesso pari a 79.800 mq, oltre che conforme alle previsioni urbanistiche contenute nel vigente PGT (Slp complessiva massima ammessa pari a 83.000 mq).*

## **Relazione Illustrativa**

### **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. Diversamente sono più problematiche le connessioni viarie da est poiché avvengono da via Mario Alberti che, pensata come strada di gronda per l'accesso alla parte residenziale del quartiere, in attesa del completamento della strada di connessione tra corso L.Bazoli e via Serenissima, assolve anche la funzione di strada di scambio tra la maglia stradale extra-urbana e quella più minuta del quartiere.

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 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.

In particolare, il PEEP riguarda un'area di 240.742 mq suddivisa in tre ambiti:

- il quadrante sud-est di 194.417 mq (corrispondente ai comparti 16, 17, 18 parte e 19 parte – ambito 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

**Relazione Illustrativa**

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 comparti 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 l'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".

In particolare, le modifiche e le integrazioni introdotte riguardano esclusivamente l'ambito A.7.a. Tale ambito 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 2016**

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 a 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 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)

**Il PEEP vigente - Variante planivolumetrica e alle Norme di Attuazione 2016**

Nelle seguenti tabelle si evidenziano i dati complessivi della variante al PEEP del 2016.

Sup territoriale	Edificabilità SIp - Funzioni ammesse				IUT
	residenza > 95%	altre	< 5%	totale	
240.742,00	74.800,00		3.900,00	78.700,00	0,33

**Relazione Illustrativa**

Dati complessivi della proposta di progetto

UI	UMI	Lotto edificabile_Se	SLP	IUF	n°piani	SLP ALTRE
A. 7.a	A. 7.a.1	8.013,00	11.116,00	1,39	3, 4	500,00
	A. 7.a.2	3.016,00	4.250,00	1,41	3, 4	190,00
	A. 7.a.3	4.594,00	7.550,00	1,64	3, 4	340,00
	A. 7.a.4	4.225,00	9.464,00	2,24	3, 7	425,00
	A. 7.a.5	4.593,00	7.650,00	1,67	5	340,00
	A. 7.a.6	2.295,00	1.491,00	0,65	2	67,00
	A. 7.a.6 bis	2.295,00	960,00	0,42	2	-
	A. 7.a.7	2.040,00	1.326,00	0,65	2	60,00
	A. 7.a.7bis	2.040,00	840,00	0,41	2	-
	A. 7.a.8	6.269,00	4.075,00	0,65	2, 4	183,00
A. 7.a	A. 7.a.8bis	6.269,00	1.650,00	0,26	2	-
		39.380,00	46.922,00			

A. 7.b	A.7.b.1	2.950,00	5.330,00	1,81	3, 4, 5	240,00
	A.7.b.2	4.258,00	7.930,00	1,86	3, 4, 5	357,00
	A.7.b.3	6.012,00	9.503,00	1,58	3, 4	428,00
		13.220,00	22.763,00			
A7.c	A.7.c.1	4.115,00	5.115,00	1,24	5, 7	230,00

74.800,00

3.360,00

L'edificabilità complessiva risulta pari a 78.700 mq di SLP, di cui 74.800 mq destinati alla funzione residenziale.

Per quel quel riguarda le funzioni "altre", pari a 3.900 mq di SLP, sono 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***

Edificabilità Servizi di interesse generale

A.7.a	A.7.a.9		1.100,00	G1 Servizi per lo sport e il tempo libero - impianti scoperti (SLP destinata a spogliatoi, locali di servizio strettamente pertinenti al funzionamento dell'impianto)
A.7.a	A.7.a.10		540,00	C3-C4-C5 Servizi per la cultura - biblioteche, sedi di associazioni e centri sociali e socio culturali

A tale edificabilità si aggiungono 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.

***Relazione Illustrativa***

### **3. Le quantità e gli standard urbanistici della modifica planivolumetrica al PEEP e la verifica di conformità con il vigente PGT**

La modifica planivolumetrica propone la revisione delle quote di edificabilità relative alle diverse destinazioni d'uso previste nella variante al PEEP del 2016 con particolare riguardo all'ambito A.7.a. In dettaglio, è prevista la riduzione dell'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 la proposta di modifica planivolumetrica*

Tale riduzione deriva dallo stralcio dal PEEP del 2016 di tre UMI, A7.a.4, A7.a.5 e A7.a.6, a prevalente funzione residenziale. Alla ridotta edificabilità residenziale e ad essa affine (v. funzioni "altre"), si associa un pari incremento di Slp di 19.437 mq, destinato all'insediamento di nuovi servizi ed attrezzature di interesse generale. In tal senso, la proposta di modifica non comporta variazione della Slp del Piano, pari a 79.800 mq.

In particolare, come evidenziato in [Figura 2](#), la Slp della UMI A.7.a.9, pari a 7.400 mq, viene incrementata di 6.300 mq per la realizzazione di un nuovo impianto sportivo indoor (G1), in adiacenza all'impianto sportivo outdoor (Slp pari a 1.100 mq). Inoltre, 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, A7.a.5 e A7.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.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 la proposta di modifica planivolumetrica*

Rispetto alle previsioni urbanistiche contenute nel vigente PGT e nella relativa scheda di progetto dell'Ambito di Trasformazione A.7 Sanpolino del Documento di Piano, verificato che la Slp di progetto è invariata rispetto alle previsioni del PEEP del 2016, si rileva che anche le modifiche e le integrazioni connesse alla distribuzione della Slp di progetto fra le varie funzioni ammesse risultano conformi.

In particolare, di seguito si evidenzia il rispetto dei limiti di Slp relativi alla massima superficie insediabile per ciascuna delle funzioni ammesse.

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max	min	max	SLP PEEP 2022
		v. tabella funzioni	% slp complessiva	mq slp complessiva			
ATTIVITA' AGRICOLE	A.a	(Funzione ammessa limitatamente alle aree da destinare ad orti urbani)					
	A.b-A.c-A.e						
	A.d						
	A.f						
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO	I.a	(Funzione ammessa limitatamente alle aree da destinare ad orti urbani)					
	I.b						
	I.c						
	I.d						
	I.e						
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO	As.a	0					
	As.b		0	5	0		
	As.c						
	As.d						
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI	Im.a-Im.b-Im.c	0	5	0			
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000 mq	C.a	0				4.150 2.528
	5.001 mq < GSV > 10.000 mq	C.b					
	10.001 mq < GSV > 15.000 mq	C.c					
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		5	0		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e					
	1.501 mq < MSV > 2.500 mq	C.f					
	Esercizi di vicinato < 250 mq	C.g					
ATTIVITA' RICETTIVE	Commercio all'ingrosso	C.h					
	Ri.a	0					
	Ri.b		0	5	0		
ATTIVITA' DIREZIONALI	Ri.c						
	T.a-T.b-T.c	0					
RESIDENZA	Centri telefonia		0	5	0		
	R.a	80					83.000 56.195
SERVIZI	R.b		100		66.400		
	A-C-H-I-O-S-U	0	20	0	16.600		9.327
	G	secondo progetto					11.750
	R						

***Relazione Illustrativa***

	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	<b>secondo progetto</b>			
Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto	M1-M2-M3-M4-M5-M7				
	Distr. Carburante	M6				
	Intermodale	M8				
	Servizi Tecnologici	T1-T2				

***Relazione Illustrativa*****4. Le modifiche all'impianto di progetto al PEEP 2016**

In linea con i tre ambiti di intervento definiti nella scheda AT –A.7 “Sanpolino” del Documento di Piano del PGT, confermati nella variante del PEEP 2016, l’area si articola in tre unità di intervento (UI):

- la prima, localizzata a nord ovest (A.7.b) ha come obiettivo quello di integrare il futuro quartiere con gli spazi aperti inclusi nel PLIS delle cave di Buffalora e San Polo;
- la seconda (A.7.a), localizzata a sud-est del quartiere esistente, dove la struttura della parte edificata nasce dalla necessità di rafforzare gli spazi aperti a sud della fascia boscata (il “Parco dei popoli”) e di garantire la maggior permeabilità possibile tra sistema del verde e sistema degli spazi edificati. L’area di intervento, che dovrebbe rappresentare quasi il raddoppio di quanto già realizzato, in realtà completa il quartiere in lato sud-est appoggiandosi esclusivamente all’asse di via Malga Bala e di via Don Luigi Barberis, lasciando tra quanto realizzato ed i nuovi lotti edificabili il grande spazio aperto del *frutteto urbano* (in fase di realizzazione) che scenderà fino all’attacco con corso L. Bazoli;
- la terza (A.7.c), la più piccola dal punto di vista dimensionale, che completa il comparto 14 delle “ville urbane”;

Rispetto ai tre ambiti, la presente modifica planivolumetrica interessa esclusivamente l’A.7.a ed, in particolare, le UMI A.7.a.4, A.7.a.5, A.7.a.6, A.7.a.9 e A.7.a.10. In base alla variante al PEEP del 2016, le previsioni insediative per le UMI A.7.a.4, A.7.a.5 e A.7.a.6, a prevalente destinazione residenziale, erano le seguenti:

- per la A.7.a.4 era prevista la realizzazione di edifici ad isolato (I.1), di altezza pari a 3 e 7 piani, collocati posti perpendicolarmente rispetto corso L. Bazoli con destinazione d’uso mista tra residenza e terziario;
- per la A.7.a.5 era prevista la realizzazione di edifici ad isolato (I.2), di altezza pari a 5 piani, collocati all’ingresso del nuovo quartiere da via Serenissima/corso L. Bazoli con destinazione d’uso mista tra residenza e terziario;
- per la A.7.a.6 era prevista la realizzazione di edifici compositi (H2, H3), a segnare il confine fra l’insediamento e la campagna (in particolare, gli ambiti agricoli del PLIS delle Cave di San Polo e Buffalora).

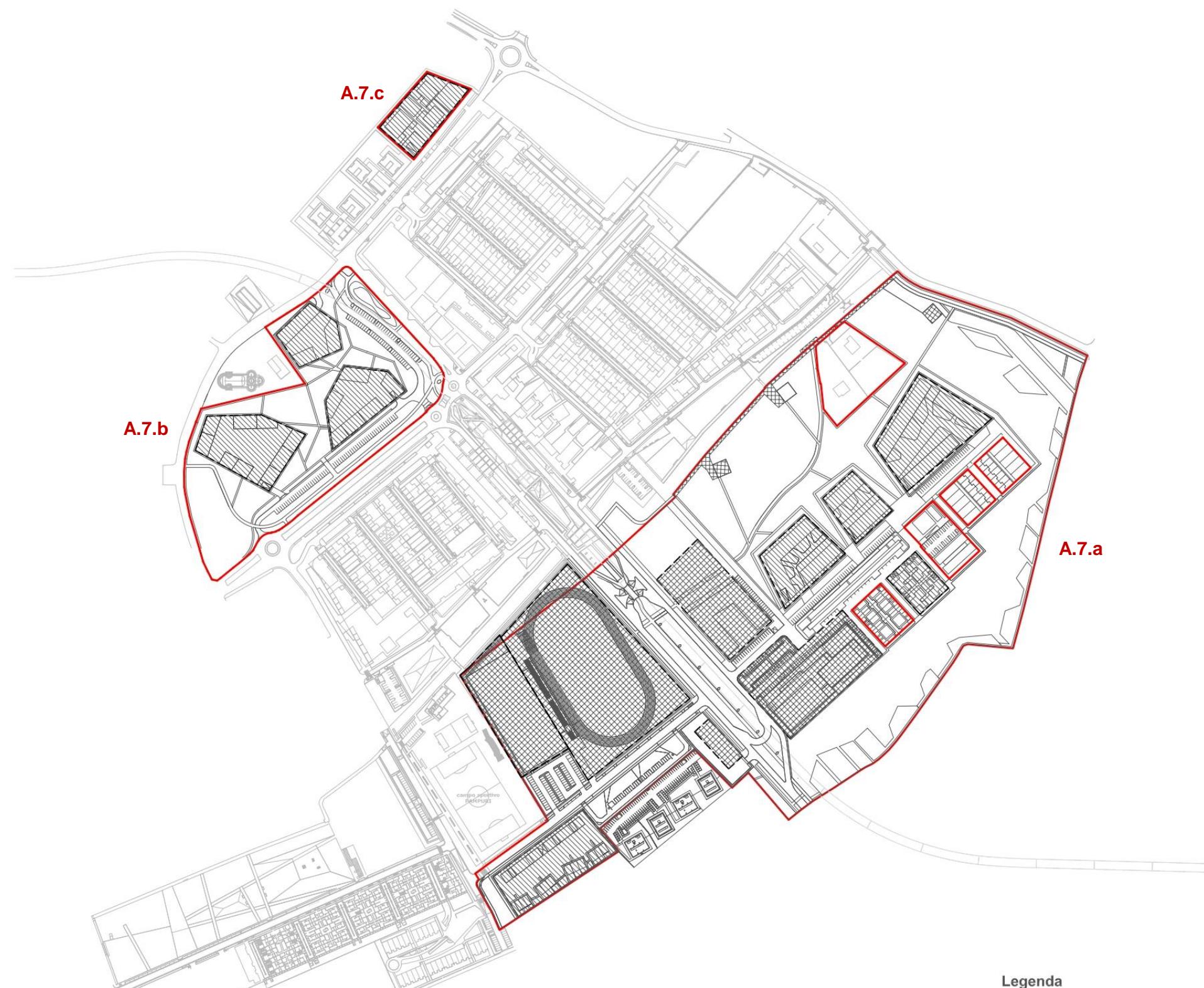
Per quel che riguarda la UMI A.7.a.9, era prevista la realizzazione di un impianto scoperto per lo sport e il tempo libero. La presente proposta di modifica planivolumetrica integra la previsione della variante al PEEP 2016. In particolare, la porzione ovest dell’UMI viene destinata alla realizzazione di impianti sportivi coperti. Tale previsione si conforma a quanto disposto dal Consiglio Comunale con le “Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva della seconda variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) – Variante generale”, dove si specifica la possibilità di prevedere un impianto sportivo indoor nell’area.

***Relazione Illustrativa***

Per quel che riguarda le UMI A.7.a.4, A.7.a.5 e A.7.a.6, la modifica planivolumetrica ne prevede lo stralcio, con conseguente riduzione della Slp residenziale, e l'introduzione di due nuove UMI, A.7.a.12 e A.7.a.13, destinate a servizi alla scala urbana. In particolare, la UMI A.7.a.13 (ex-UMI A.7.a.5 e ex-UMI A.7.a.6) è destinata all'insediamento di ulteriori Servizi per lo sport ed il tempo libero per la realizzazione di impianti sportivi coperti (G1), rafforzando la vocazione a servizi di scala urbana nell'area. Tuttavia, per equilibrare e differenziare l'offerta di servizi nell'area, l'UMI A.7.a.12 (ex-UMI A.7.a.4) è destinata all'insediamento altri Servizi e attrezzature di interesse generale (S), nel limite di 9.000 mq di Slp. L'impianto proposto con l'introduzione delle nuove UMI A.7.a.12 e A.7.a.13 ricalca quello del PEEP, garantendo il ruolo di ossatura centrale nello sviluppo del disegno urbano della linea del Metrobus/corso L. Bazoli e completando quanto già realizzato a sud di via Malga Bala.

Infine, per quel che riguarda la UMI A.7.a.10, è stata ridefinita la complessiva edificabilità per i Servizi culturali, riducendo la previsione iniziale da 540 mq a 327 mq, con l'eliminazione di due piccoli volumi collocati all'interno dello spazio "giardino-frutteto". Tuttavia, la Slp destinata a servizi di questo tipo, non è stata epurata, bensì assorbita nei 9.000 mq di Slp destinati alla UMI A.7.a.12, al fine di rispondere in maniera più concreta alle esigenze funzionali, anche di carattere culturale, dell'area.

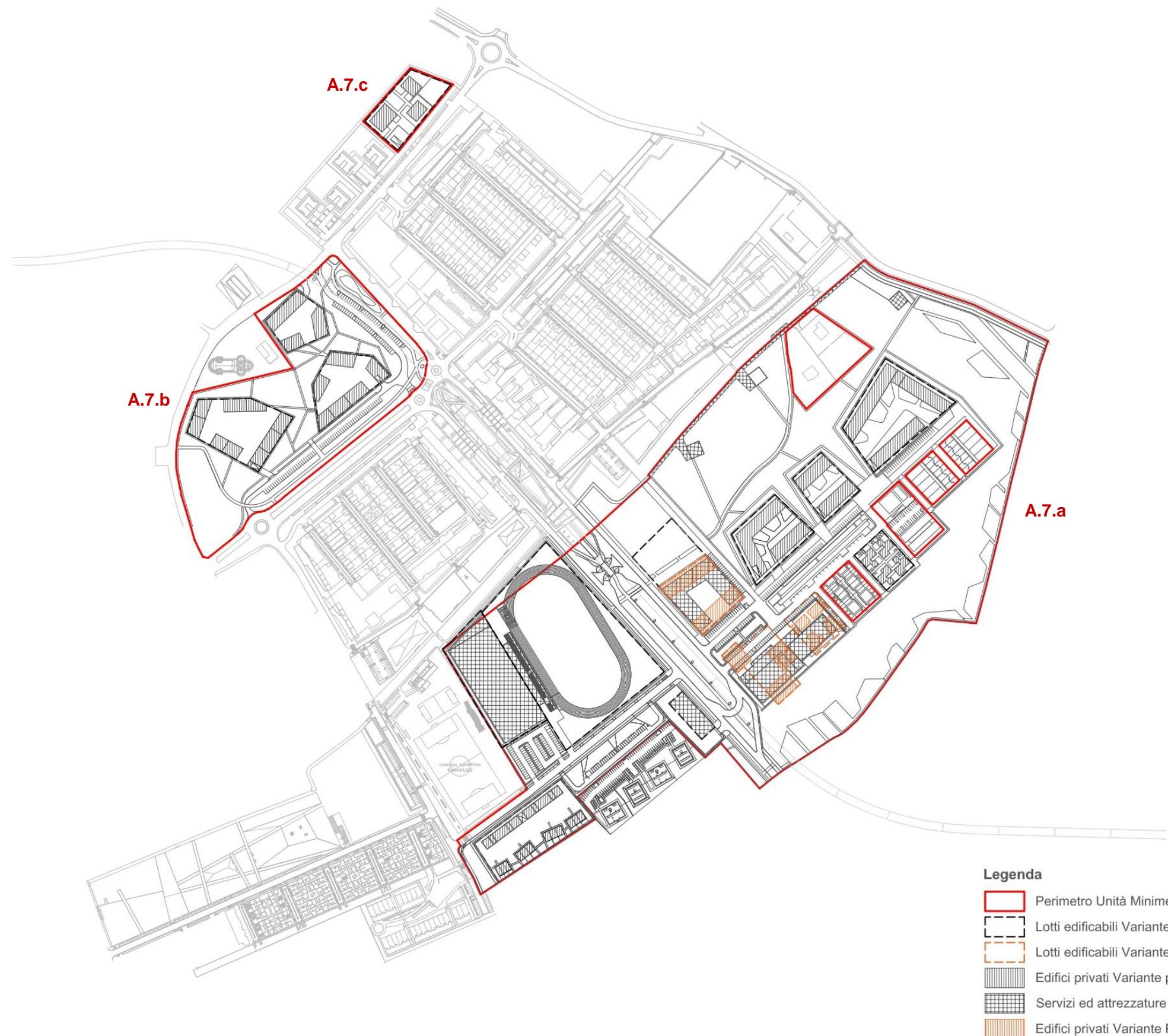
## Relazione Illustrativa



## Legenda

- Perimetro Unità Minime di Intervento (UMI)
- Lotti edificabili destinati a residenza, terziario e artigianato
- Lotti edificabili destinati a servizi ed infrastrutture
- Infrastrutture stradali, spazi aperti, parcheggi

## Relazione Illustrativa



**Relazione Illustrativa**

## 5. I tipi della residenza

I modi dell'abitare a Brescia e a Sanpolino, come in altre parti della città, sono legati alla casa unifamiliare con giardino. Nello schema insediativo proposto con la variante al PEEP del 2016, la struttura urbana del tessuto insediativo era conformata lungo corso L. Bazoli, quale ossatura portante del quartiere realizzato cui si aggiungevano: gli *edifici in linea* frammisti ai lotti unifamiliari con il ruolo di ritmare i tessuti omogenei e di renderli riconoscibili; le *ville urbane* che costruivano il margine definito e tuttavia aperto nei punti nei quali il quartiere si affaccia sui differenti spazi aperti; gli *isolati urbani* che costeggiavano il lato nord della strada centrale costituendo una sorta di testata delle aree residenziali poste a nord.

La presente proposta di modifica planivolumetrica al PEEP non comporta variazioni a tale assetto e, al contempo, rafforza il ruolo di ossatura portante di corso Bazoli, anche in termini di accessibilità vista la presenza della linea del Metrobus. Varia, invece, il rapporto quantitativo e spaziale tra gli ambiti residenziali e quelli destinati a servizi ed attrezzature pubbliche. In particolare, la riduzione delle UMI a prevalente destinazione residenziale ha comportato la scomparsa di uno schema tipologico-compositivo, gli EDIFICI AD ISOLATO (I1, I2). Tuttavia, ciò non ha compromesso lo schema morfologico ed insediativo proposto nella variante al PEEP del 2016, garantito dalla localizzazione nelle aree prima destinate alla residenzialità di nuovi servizi alla scala urbana le cui caratteristiche morfologiche osservano la necessità di dare completezza ed unitarietà al disegno urbano lungo corso L. Bazoli e via Malga Bala.

In particolare, permangono 3 dei 4 sistemi tipologici-compositivi proposti dal PEEP del 2016:

- gli EDIFICI COMPOSTI, caratterizzati da aggregazioni di palazzine (**H1, H2, H3, H4**)
- gli EDIFICI A BLOCCO APERTO (**L1, L2, L3**)
- gli EDIFICI UNIFAMILIARI (**M2, M3**)

Gli indirizzi connessi alla trasformazione dei lotti edificabili sono contenuti nelle “Guide alla progettazione”, allegate alle NTA, in cui sono indicate:

- le sigle identificative di ciascun lotto edificabile (Se). Le sigle identificative fanno riferimento ad UMI (Unità Minime d’Intervento) corrispondenti agli ambiti di trasformazioni individuate nella Scheda AT-A.7 Sanpolino del Documento di Piano del P.G.T.,
- il lotto edificabile (Se), quale superficie fondiaria da cedere in proprietà o concedere in diritto di superficie,
- la Slp residenziale massima con il relativo indice di utilizzazione fondiaria (IUF),

***Relazione Illustrativa***

- la Slp “altra”, quale edificabilità facoltativamente utilizzabile per le destinazioni d’uso ammesse oltre alla residenze: attività artigianali di servizio, attività di produzione di beni immateriali, attività commerciali, attività ricettive e attività direzionali,
- l’altezza massima consentita espressa in numero di piani,
- il numero massimo di alloggi/box auto, ricavato prevedendo una Slp di circa 85 mq ad unità abitativa.
- le indicazioni funzionali e le indicazioni fondiarie che tracciano la disposizione e gli ingombri degli edifici, la relazione degli stessi tra loro e l’assetto distributivo al piano interrato e al piano terra.

Nei lotti A.7.a.7 e A.7.a.8, che segnano il perimetro sud del piano, ai fini di una maggiore diversificazione tipologica, fermo restando la superficie dell’area degli stessi, sono previsti due distinti indici di utilizzazione fondiaria ( $IUF = \text{mq di Slp} / \text{mq di Se}$ ) e di edificabilità ( $E = \text{mq Slp complessiva}$ ) definiti a seconda della scelta del tipo edilizio (edifici composti o edifici unifamiliari).

In ogni caso, in tutti i lotti valgono le seguenti attenzioni:

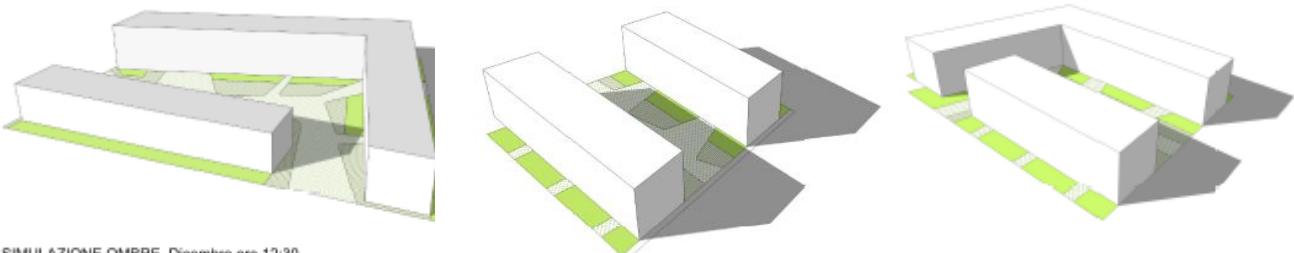
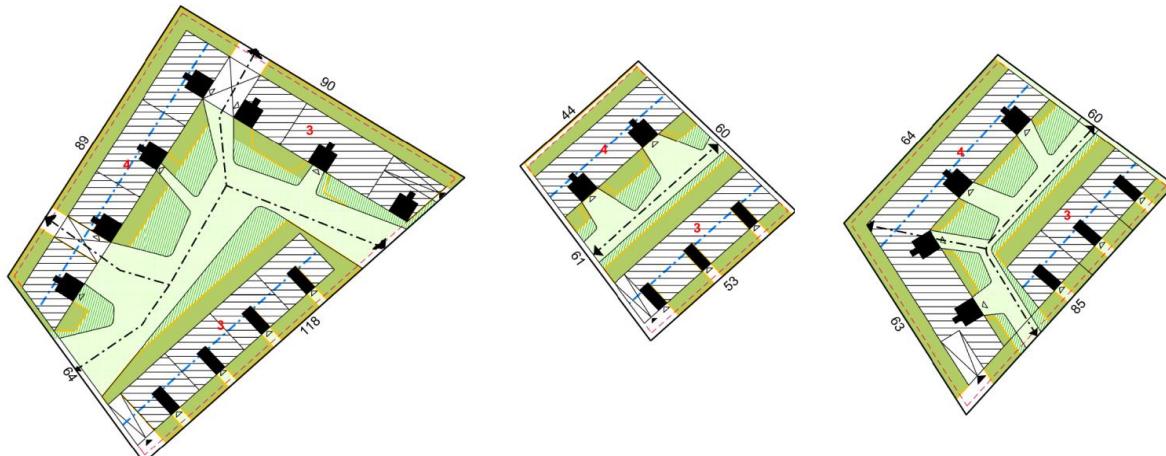
- gli edifici più bassi devono essere collocati verso sud quelli più alti verso nord, in modo da ottimizzare l’orientamento solare dell’intervento edilizio nel suo insieme, in particolare durante il periodo invernale, e sostenere il risparmio energetico relativamente ai consumi per il riscaldamento;
- non è consentita la realizzazione di corti edilizie chiuse;
- al fine di stabilire la corretta distanza tra gli edifici, si dovrà tenere conto della migliore esposizione degli stessi rispetto il soleggiamento invernale (da verificare mediante le ombre riportate degli immobili in detto periodo);
- gli spazi aperti dei singoli lotti edificabili sono suddivisi in: *giardini privati* (per gli alloggi a piano terra), *giardini condominiali* e *corti d’accesso*, l’articolazione degli spazi aperti dovrà essere studiata all’interno di un progetto unitario e coerente rispetto le scelte a scala architettonica (con particolare attenzione all’aggregazione degli alloggi e alla posizione dell’atrio e del corpo scala);
- i giardini condominiali o privati posti sul versante dell’area verso gli spazi aperti: parco, giardino o campagna, dovranno prevedere idonee piantumazioni. Il progetto del verde dovrà garantire un apporto benefico sia all’insediamento nel suo insieme sia ai singoli edifici prevedendo la scelta di essenze diversificate a secondo dell’orientamento;
- i giardini potranno essere recintati, in accordo con il progetto complessivo, da siepe anche associata a rete metallica, purché non visibile di altezza non superiore al 1,5 m.

***Relazione Illustrativa***

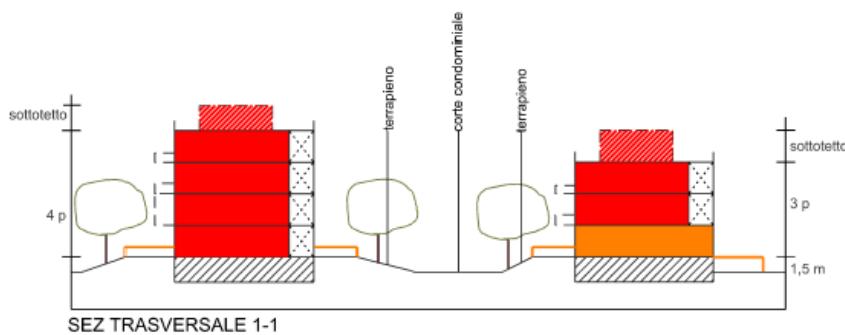
Di seguito si descrivono sinteticamente le UMI edificabili, accorpate in relazione ai tre sistemi tipologici-compositivi sopra citati.

**Relazione Illustrativa**

**A.7.a.1, A.7.a.2, A.7.a.3 - EDIFICI COMPOSTI- Aggregazioni di palazzine, palazzine ed alloggi singoli (H1, H2)**



SIMULAZIONE OMBRE\_Dicembre ore 12:30



Gli edifici, a prevalente uso residenziale, sono caratterizzati dalla aggregazione di più corpi di fabbrica. La proposta fa riferimento all'aggregazione di palazzine ma può essere prevista, in alternativa, anche l'aggregazione tra palazzine e case singole.

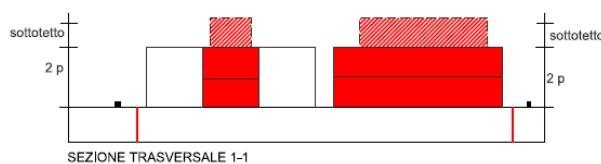
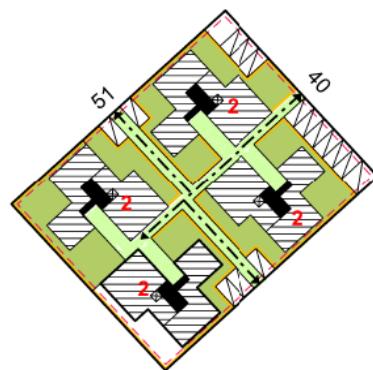
I tre lotti edificabili segnano il fronte nord-ovest di via Malga Bala mentre dal lato opposto affacciano direttamente sugli spazi aperti del Piano: parco e giardino. Gli edifici posti sul perimetro del lotto sono organizzati intorno ad una spazio centrale condominiale.

L'intervento dovrà essere articolato in più corpi di fabbrica. Le altezze massime previste degli edifici sono di 3 e 4 piani, oltre un piano interrato o seminterrato adibito a garage. Al piano terra dovranno essere previsti porticati e passaggi pedonali in modo da assicurare un idoneo attraversamento del complesso edilizio.

**Relazione Illustrativa**

Per quanto riguarda il mix funzionale le destinazioni “altre” dovranno essere collocate esclusivamente al piano terra degli edifici posti in fregio a via Malga Bala.



***Relazione Illustrativa*****A.7.a.7 - EDIFICI COMPOSTI - Aggregazioni di palazzine ed alloggi singoli, di alloggi singoli (H2, H3)**

Gli edifici sono caratterizzati da aggregazioni di palazzine e alloggi singoli ma, in alternativa, può essere prevista l'aggregazione di case singole o anche di sole palazzine.

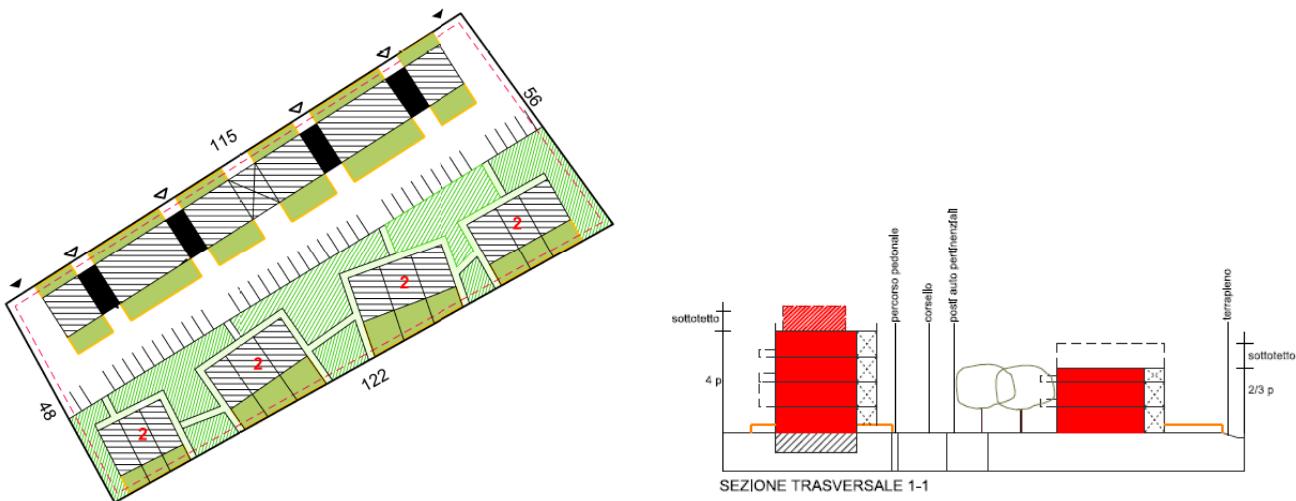
I lotti formano il limite più esterno del quartiere: sono rivolti in direzione sud-est verso gli ambiti agricoli inclusi nel PLIS delle Cave di Buffalora e S. Polo.

Gli edifici costituiscono il perimetro dell'abitato. La loro sequenza segna il confine del quartiere verso la campagna. Al fine di aumentare il livello di porosità di detto confine e mitigare il "contrasto" tra città e campagna, l'area verde di pertinenza degli edifici dovrà essere posta in continuità agli ambiti agricoli in modo da incrementare la ricchezza vegetale lungo il margine dell'abitato (a cui deve concorrere anche il verde privato).

L'intervento dovrà essere articolato in più corpi di fabbrica. Le altezze previste degli edifici sono di 2 piani a cui si aggiunge un piano interrato o seminterrato adibito a garage. I garage possono essere ricavati anche esternamente negli spazi di pertinenza.

**Relazione Illustrativa**

**A.7.a.8 - EDIFICI COMPOSTI** - Aggregazioni di palazzine, di palazzine ed alloggi singoli, di alloggi singoli (**H1, H2, H3**)



Gli edifici, a prevalente uso residenziale, sono caratterizzati da aggregazioni di palazzine e alloggi singoli. In alternativa, può essere prevista l'aggregazione di case singole o anche l'aggregazione di sole palazzine.

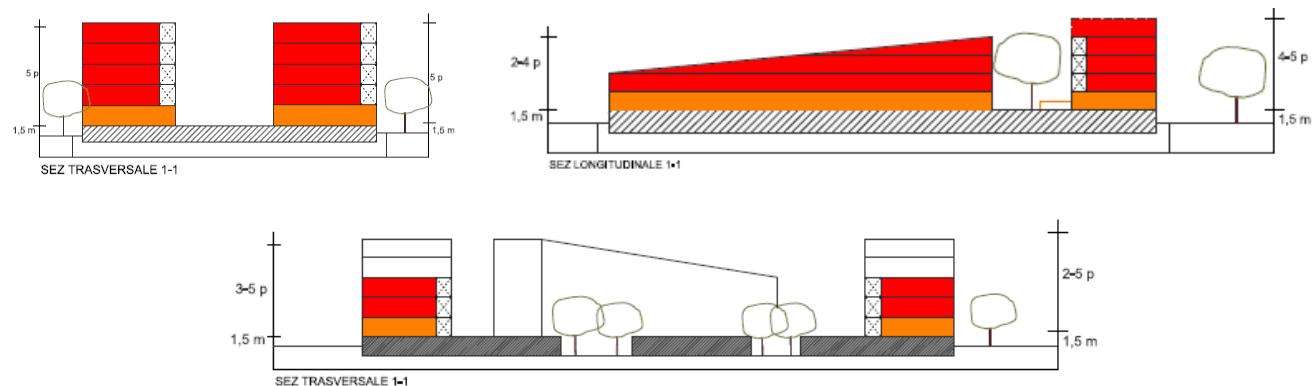
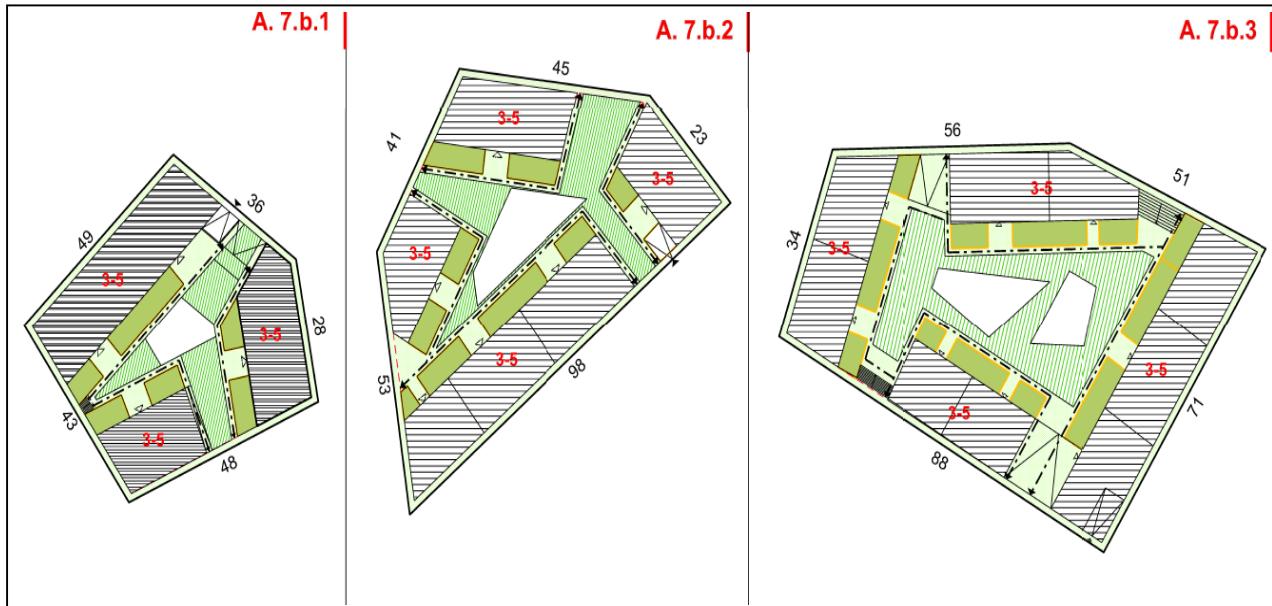
Il lotto forma il limite più esterno del quartiere: è rivolto in direzione sud-est verso gli ambiti agricoli inclusi nel PLIS delle Cave di Buffalora e S. Polo.

Gli edifici costituiscono il perimetro dell'abitato. La loro sequenza segna il confine del quartiere verso la campagna. Al fine di aumentare il livello di porosità di detto confine e mitigare il "contrasto" tra città e campagna, l'area verde di pertinenza degli edifici dovrà essere posta in continuità agli ambiti agricoli in modo da incrementare la ricchezza vegetale lungo il margine dell'abitato (a cui deve concorrere anche il verde privato).

L'intervento deve essere articolato in più corpi di fabbrica. Le altezze previste degli edifici sono di 4 e 2 piani oltre un piano interrato o seminterrato adibito a garage. I garage potranno essere ricavati anche esternamente negli spazi di pertinenza.

## Relazione Illustrativa

## A.7.b.1 A.7.b.2, A.7.b.3 - EDIFICI A BLOCCO APERTO (L1, L2, L3)



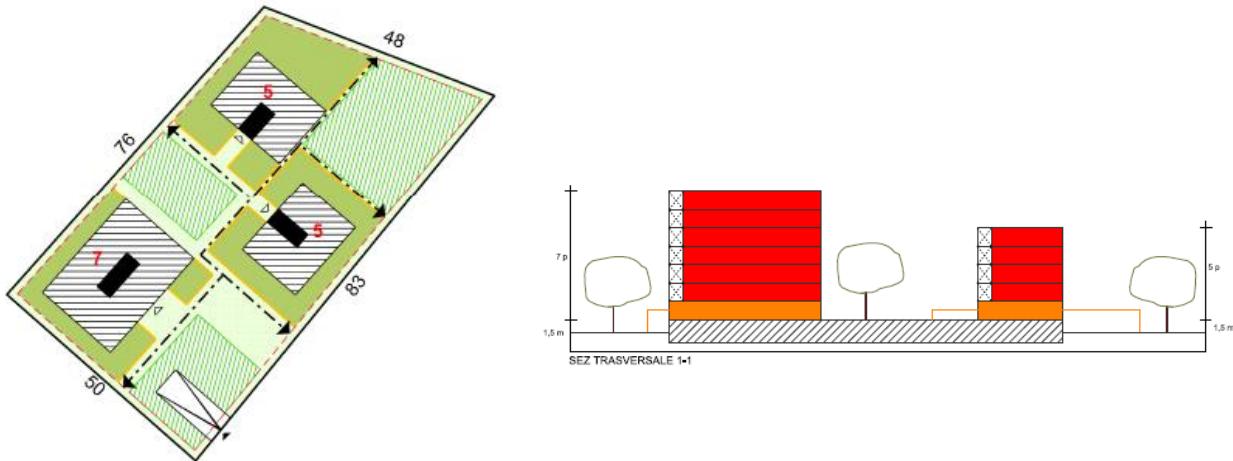
Gli edifici a blocco sono localizzati all'ingresso ovest del quartiere Sanpolino, articolati in 3 nuclei residenziali, di forma e dimensione variabile, distribuiti nel verde pubblico. Il progetto offre una proposta di aggregazione delle unità abitative secondo una modalità diversa rispetto alle tipologie edilizie più consuete: una serie di nuclei residenziali formati da tre o quattro edifici raccolti attorno ad una piccola corte verde. È un'ipotesi di sub-articolazione del quartiere con un'ampia modulazione dimensionale e morfologica dell'intervento. Ogni nucleo è diverso come ogni edificio è diverso. C'è un'esplicita volontà di creare condizioni ottimali per la formazione di micro-comunità capaci di offrire, in una dimensione più solidale dell'abitare urbano, occasioni di relazioni sociali ravvicinate, elementi di riconoscibilità differenziata e possibilità di personalizzazione. Per tali edifici viene indicato una sagoma indicativa sia per la pianta che per l'alzato. Entro la sagoma indicata è possibile ricavare logge, patii e portici. Sono altresì indicati allineamenti e ed orientamenti prescrittivi. Le altezze previste sono di 3, 4 e 5 piani, cui si aggiunge un piano interrato o seminterrato adibito a garage.

***Relazione Illustrativa***

Una parte della pianta dovrà essere mantenuta aperta, a portico, a passaggio pedonale, in modo tale da garantire la permeabilità pedonale all'interno del complesso residenziale.

La copertura dovrà essere inclinata. Al suo interno potranno, eventualmente, essere ricavate tasche per la realizzazione di terrazze singole per gli alloggi posti all'ultimo livello.

Al piano interrato, dovrà essere previsto un patio aperto al centro del lotto edificabile in cui andranno messi a dimora degli alberi ad alto fusto. Non dovranno essere previste alcune recinzioni.

**Relazione Illustrativa****A.7.a.c1 - EDIFICI COMPOSTI - Aggregazioni di palazzine (H4)**

L'intervento è caratterizzato dall'aggregazione di più corpi di fabbrica che segnano l'angolo nord-est del quartiere di Sanpolino geometricamente definito da via Gatti e via Lucio Fiorentini. Contestualmente, tali fabbricati si pongono quale testata del tessuto residenziale posto in adiacenza su via Lucio Fiorentini. Gli edifici, a prevalente destinazione residenziale, sono collocati all'interno del lotto alternati a spazi sistemati a verde.

L'intervento prevede tre corpi di fabbrica: all'interno di ciascun edificio è possibile ricavare logge, porticati, passaggi coperti, patii e/o cavedi. Le altezze previste degli edifici sono di 5 (edifici prospicienti le strade) e 7 piani (edificio interno verso il parco di San Polo) a cui si aggiunge un piano interrato adibito a garage.

Di massima e quando possibile, la progettazione e, quindi, gli interventi edilizi dovranno rispondere alle seguenti prestazioni:

- la presenza di alloggi con doppio affaccio. L'assortimento relativamente alle dimensioni, alla distribuzione e all'aggregazione delle unità immobiliari dovrà tener conto delle nuove esigenze abitative offrendo tipologie di alloggi differenti, modulari e flessibili, tali da consentire ampliamenti o ridefinizioni in funzione dell'utilizzo, in locazione o in vendita (anche in locazione con patto di futura vendita), nonché delle necessità dell'utenza. L'aggregazione dei corpi di fabbrica dovrà cercare di garantire sia la sicurezza dei residenti sia la circolazione dell'aria;
- nell'ambito dell'intervento, anche in corpi edilizi separati, potranno essere previsti spazi comuni condominiali quali: atrio di ingresso, ricoveri per biciclette, depositi per attrezzi, locale per la raccolta differenziata dei RSU, eventuali spazi condivisi a servizio degli alloggi, oltre a quote di "altre" destinazioni d'uso ammesse (artigianato di servizio, produzione di beni immateriali, commercio ed attività ricettive e direzionali). Di regola dette attività dovranno essere collocate al piano terra degli edifici e facoltativamente ai piani primo ed ultimo;

**Relazione Illustrativa**

- oltre il numero dei piani indicato, è sempre possibile realizzare sottotetti abitabili, purché la superficie abitabile degli stessi non superi il 60% di quella del piano sottostante;
- ove al piano terra siano previsti alloggi, o porzioni di alloggi, gli stessi dovranno in genere essere dotati di giardino privato;
- i garage devono essere previsti di massima al piano interrato (di uno o due livelli) all'interno del sedime trasformabile del lotto e dovranno avere uno sviluppo planimetrico tale da limitare il numero delle rampe d'accesso e da consentire all'interno del lotto edificabile una quota di superficie permeabile. Ogni alloggio potrà disporre di un solo posto-auto. È anche prevista per alcune tipologie la possibilità di realizzare i posti-auto pertinenziali negli spazi scoperti dei lotti edificabili;
- le corti d'accesso rivolte verso la strada sono aree d'ingresso che possono essere trattate con pavimentazioni non permeabili o con ghiaino;
- all'interno dei lotti edificabili dovrà essere garantita una superficie permeabile;
- la copertura potrà essere piana o a due falde inclinate. Se praticabile, potrà essere adibita a terrazza comune condominiale o a terrazze private per i singoli alloggi posti all'ultimo livello.

***Relazione Illustrativa***

**ALLEGATI**

