

Comune

PISOONE

Provincia

BRESCIA

Progetto

REALIZZAZIONE NUOVO FABBRICATO
CON DESTINAZIONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE
ALL'INTERNO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE
URBANISTICA DENOMINATO ATU-3 "ROVINA"

Committenti

ERREGI SRL, CIGLIA MARILENA, ZANARDINI GIOVANNI
MARIA, CANOBBIO CARLA MARIA, CANOBBIO IVANO,
CANOBBIO LUCA, CIGLIA GIUSEPPE, CIGLIA MARIA

Commessa

123/2025

Scala

//

Il Progettista

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

Allegato

A

Data

21/05/2026

I Committenti

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

Oggetto

relazione tecnico-illustrativa

File

COMMESSE\ANNO_2025\ANNO_2025\123-25_ERREGI_

ATU_NEZIOLE_02.25\TAVOLE_07.25.dwg

L'impresa

Revisioni

Rev.	Data	Appr.
0	21/05/2026	

STUDIO TECNICO
ZANARDINI

zanardini dott. ing. jacopo
zanardini per. ind. gian piro
loc. s. gerolamo n.29 - pisogne (bs)
mail jacopo.zanardini@inwind.it
mobile 328/2932271 - 339/3714894

**Realizzazione nuovo fabbricato con destinazione
industriale/artigianale all'interno dell'Ambito di
Trasformazione Urbanistica denominato ATU-3 "ROVINA**

Relazione tecnico-illustrativa

Sommario

1 - Premessa	2
2 - Descrizione dell'esistente.....	6
3 - Descrizione degli interventi in progetto	7
3.1 – Definizione di area oggetto di intervento mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)	8
3.2 – Trasformazione di area residua della porzione di ATU-3 sita ad est della SP BS 510 in area compresa nell'ambito Aree Agricole Agrosilvopastorali (AG3).....	11
3.3 – Ridefinizione dell'area destinata ad interventi di mitigazione paesistica/ecologica.....	12
3.4 – Modifica della viabilità prevista dal PGT vigente all'interno dell'ATU-3 e realizzazione di opere di urbanizzazione	13
3.5 – Stralcio dalla porzione di ATU-3 ad est della SP BS 510 di area catastalmente individuata da porzione di mappali n°11649 e 11672 sulla quale è presente infrastruttura stradale.....	14
3.6 – Corretta indicazione della fascia di rispetto stradale della SP BS 510	14
4 – La variante al PGT	15
5 – Quadro delle cessioni e degli standards di intervento	19
6 – Caratteristiche nuovo fabbricato	20

1 - Premessa

La presente viene redatta a supporto di richiesta di Permesso di Costruire per realizzazione nuovo fabbricato con destinazione industriale/artigianale all'interno dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica (A.T.U. o anche indicato nel seguito come ATU) denominato ATU-3 "ROVINA".

La società che propone l'intervento è la Società ERREGI S.R.L. che ha sede legale in Comune di Pisogne (BS), Via Govine Superiore n°32 e sede operativa in Comune di Pian Camuno (BS), Via Dossi n°52.

E' stata fondata dall'attuale Legale Rappresentante Sig. Romele Giuseppe, ed opera nel settore del montaggio di strutture prefabbricate dall'anno 1992.

Attualmente, insieme ai figli Sigg. Romele Claudia e Romele Manuel, si avvale della collaborazione di n°50 dipendenti, tra operai addetti al montaggio delle strutture prefabbricate nei vari cantieri ed impiegati tecnici ed amministrativi nella sede operativa di Pian Camuno.

Dispone inoltre di un vasto parco di autogrù e di piattaforme aeree, per le quali offre anche un servizio di noleggio.

Opera in tutto il nord Italia ed ha lavorato in subappalto per grandi società produttrici di edifici prefabbricati, nonché preso parte al montaggio di strutture prefabbricate per cantieri prestigiosi; non ultima la collaborazione per la realizzazione degli edifici (impianti sportivi e palazzine per gli atleti) per le Olimpiadi Invernali MILANO-CORTINA 2026.

Dall'anno 2021 la propria sede legale si trova nel capannone in Comune di Pian Camuno (BS), Via Dossi n°52, per il quale ha sottoscritto contratto di locazione.

In data 28.04.2026, a mezzo pec, ha ricevuto dal proprietario dell'immobile comunicazione di diniego di rinnovo del suindicato contratto di locazione a partire dal 30.04.2027.

Pertanto la società necessita di trovare quanto prima una nuova sede operativa.

Come ambito di intervento per la sede logistica più idonea è stato preso in considerazione il territorio del Comune di Pisogne, nel quale è presente la sede legale della ditta e dove è nato e cresciuto il legale rappresentante, nonché dove sono cresciuti i figli, lavoratori nella ditta stessa.

Considerato che i mezzi dei quali dispone la società sono anche di notevoli dimensioni come ubicazione ideale per l'insediamento della nuova sede operativa è stata individuata un'area limitrofa alla SP BS 510 accessibile dalla SP I PISOGNE – DARFO B.T. passando per Via Del Cottonificio, per fare in modo che il transito sulle infrastrutture stradali principali (SP BS 510 e SP I) sia il più diretto possibile, al fine di evitare percorsi su strade locali che spesso non hanno le caratteristiche dimensionali e strutturali necessarie a supportare tale carico viabilistico.

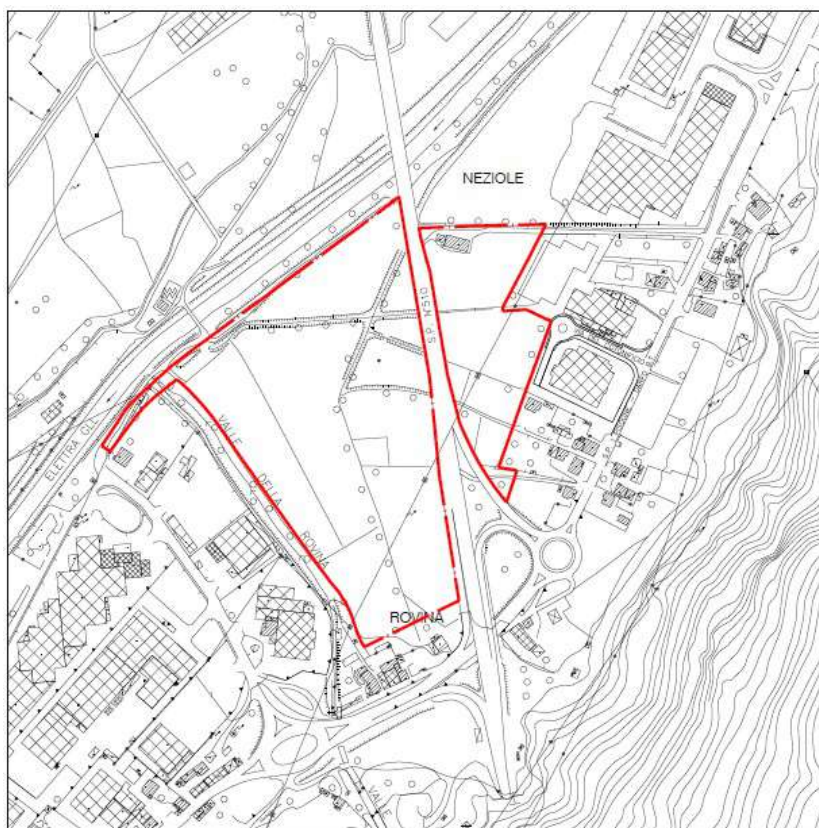
L'ambito oggetto di intervento, per le caratteristiche in precedenza indicate, è stato individuato in porzione dell'ATU-3 "ROVINA".

Trattasi di area localizzata a nord del territorio comunale, adiacente i comparti produttivi di Via Neziole (posto a nord-est) e di Via San Girolamo (posto a sud-ovest), divisa in due dalla Strada Provinciale SP BS 510 e costituita pertanto da due porzioni site rispettivamente ad ovest ed a est della SP BS 510.

Si riportano a seguire la localizzazione dell'area e gli estratti aerofotogrammetrico e di PGT



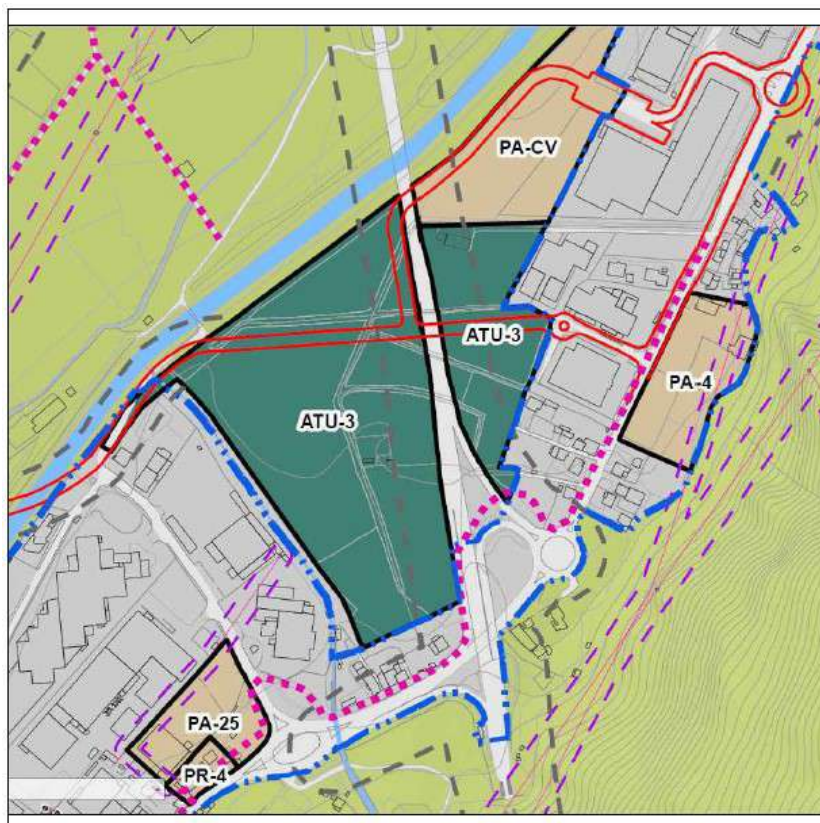
LOCALIZZAZIONE AREA DI INTERVENTO (FONTE GOOGLE MAPS)



ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CARTA DELLE REGOLE – ELABORATO V-PR.02 Q1



ESTRATTO DOCUMENTO DI PIANO - ELABORATO V-DP.01



ESTRATTO DOCUMENTO DI PIANO - ELABORATO V-DP.D.02

2 - Descrizione dell'esistente

L'ATU-3 "ROVINA" è caratterizzato da area localizzata a nord del territorio comunale, adiacente i comparti produttivi di Via Neziole (posto a nord-est) e di Via San Girolamo (posto a sud-ovest), divisa in due dalla Strada Provinciale SP BS 510 e costituita pertanto da due porzioni site rispettivamente ad ovest ed a est della SP BS 510.

All'interno dell'ATU-3 "ROVINA" il vigente PGT prevede nuova strada che consenta di collegare Via Del Cotonificio sia con Via Neziole, posta a nord-est, che con Via San Girolamo, posta a sud-ovest.

L'area oggetto di richiesta è costituita da porzione dell'ATU-3 sita ad ovest della SP BS 510 ed ha una superficie complessiva di mq.15633.

I mappali che la costituiscono sono di seguito elencati:

MAPPALE	INTESTAZIONE	QUOTA DI PROPRIETA'	SUPERFICIE DA VISURA CATASTALE [mq]
11668	CIGLIA MARILENA	1 / 1	75
11284	CIGLIA MARILENA ZANARDINI GIOVANNI MARIA	1 / 2 1 / 2	1545
7028	CIGLIA MARILENA	1 / 1	2170
7029	CIGLIA MARILENA ZANARDINI GIOVANNI MARIA	1 / 2 1 / 2	2160
11653	CANOBBIO CARLA MARIA CANOBBIO IVANO CANOBBIO LUCA CIGLIA GIUSEPPE CIGLIA MARIA ERREGI S.R.L.	3 / 12 1 / 12 1 / 12 3 / 12 3 / 12 1 / 12	1910
4457	CANOBBIO CARLA MARIA CANOBBIO IVANO CANOBBIO LUCA CIGLIA GIUSEPPE CIGLIA MARIA ERREGI S.R.L.	3 / 12 1 / 12 1 / 12 3 / 12 3 / 12 1 / 12	3585
11657	CANOBBIO CARLA MARIA CANOBBIO IVANO CANOBBIO LUCA CIGLIA GIUSEPPE CIGLIA MARIA ERREGI S.R.L.	3 / 12 1 / 12 1 / 12 3 / 12 3 / 12 1 / 12	3335
TOTALE COMPLESSIVO			14780

Si precisa altresì che:

- nella porzione di ATU-3 oggetto di richiesta è presente fosso irriguo, classificato come reticolo idrico minore, individuato come area demaniale;
- ERREGI S.R.L. ha sottoscritto con i Sigg. CANOBBIO CARLA MARIA, CANOBBIO IVANO, CANOBBIO LUCA, CIGLIA GIUSEPPE e CIGLIA MARIA contratto preliminare di vendita condizionato con il quale si impegna all'acquisto delle quote di loro proprietà dei terreni individuati dai mappali n°11653, 4457 e 11657 qualora venga autorizzata la richiesta oggetto della presente;
- ERREGI S.R.L. ha sottoscritto con i Sigg. CIGLIA MARILENA e ZANARDINI GIOVANNI MARIA contratto preliminare di vendita condizionato con il quale si impegna all'acquisto di una porzione di mq.250 dei terreni individuati dai mappali n°7028, 7029 e 11284 qualora venga autorizzata la richiesta oggetto della presente.

I mappali che costituiscono tale porzione di ATU-3-attualmente hanno le seguenti destinazioni:

- mappali n°11668, 11284, 7028, 7029, 11653, 4457: ATU-3 "ROVINA";
- mappale n°11657: ATU-3 "ROVINA" – area per interventi di mitigazione paesistica/ecologica.

3 - Descrizione degli interventi in progetto

Con la presente richiesta di Permesso di Costruire si intende procedere con la realizzazione di nuovo fabbricato con destinazione ad uso industriale/artigianale con relativa palazzina ad uso direzionale/residenziale a supporto dell'attività industriale/artigianale da parte di ERREGI S.R.L., nel quale andrà a trasferire la propria sede operativa.

Chiaramente la realizzazione dell'intervento richiesto dalla ditta si pone non direttamente in contrasto con le previsioni del PGT **ma semplicemente le attua direttamente senza dover passare attraverso l'approvazione del Piano Attuativo dell'ATU-3 "ROVINA"**, che comporterebbe il coinvolgimento di un numero troppo elevato di soggetti privati con interessi anche diversi da quelli dei proponenti che potrebbe comportare:

1. la dilatazione dei tempi di attuazione e di costruzione del fabbricato in oggetto a causa della sua complessità, sia in termini di soggetti da coinvolgere che di realizzazione dell'intervento sia per complessità progettuale che per costo delle opere e relativo investimento iniziale;
2. l'esito incerto dell'attuazione dell'ATU nel suo complesso in quanto risultano presenti interessi diversi rispetto allo scopo principale dei proponenti che intendono invece solamente poter realizzare in tempi brevi e certi (o quasi) la propria sede operativa.

Poiché è palese per i proponenti che il rilascio del Permesso di Costruire si pone in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico, ovvero del vigente Piano di Governo del Territorio, si richiede che venga valutata dagli enti interessati la possibile applicazione di quanto previsto dall'art.8 del

D.P.R. n°160 del 09.09.2010, ovvero del rilascio del Permesso di Costruire in variante allo strumento urbanistico.

Per attuare l'intervento con Permesso di Costruire si propone la seguente variante allo strumento urbanistico.

Come indicato il PGT vigente prevede un'ATU-3 molto esteso con relative problematiche di applicazione già indicate.

La variante si propone di:

1. individuare l'area oggetto di intervento mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) nella porzione di ATU-3 sita ad est della SP BS 510, con contestuale individuazione delle aree oggetto di cessione a seguito del rilascio del Permesso di Costruire (convenzionato proprio per la necessità di procedere con la realizzazione di opere di urbanizzazione e di cedere le relative aree);
2. trasformare un'area residua della porzione di ATU-3 sita ad est della SP BS 510 in area compresa nell'ambito Aree Agricole Agrosilvopastorali (AG3);
3. ridefinire, per la porzione di ATU-3 sita ad est della SP BS 510, l'area destinata ad interventi di mitigazione paesistica/ecologica;
4. modificare la viabilità prevista dal PGT vigente all'interno dell'ATU-3 e realizzare una serie di opere di urbanizzazione;
5. stralciare dalla porzione di ATU-3 sita ad est della SP BS 510 area catastalmente individuata da porzione di mappali n°11649 e 11672, sulla quale è presente infrastruttura stradale;
6. indicare correttamente la fascia di rispetto stradale dalla SP BS 510, strada classificata dal piano viario della Provincia di Brescia come strada di tipo "C" (30 metri anziché 40 metri come indicato nel vigente PGT).

3.1 – Definizione di area oggetto di intervento mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)

L'area oggetto di intervento mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) ha superficie complessiva di mq.8940 ed è individuata dai mappali n°11653, 4457 e 11657. E' intenzione della Società ERREGI S.R.L., comproprietaria per la quota di 1/12 di tali mappali, di stralciarla dall'ATU-3 "ROVINA" e prevedere nuovo Permesso di Costruire Convenzionato PCC con le destinazioni d'uso, gli indici e i parametri all'interno dei valori massimi previsti per l'ATU-3 "ROVINA" (rif. DOCUMENTO DI PIANO – Elaborato V-DP.D.02), di seguito definiti:

- destinazioni d'uso ammesse (rif. art. 7 NTA Piano delle Regole):
 - principali: artigianato e industria;
 - complementari:
 - artigianato di servizio alla residenza;
 - attività terziarie;

- autotrasporti;
- esercizi di vicinato;
- medie strutture di vendita;
- pubblici esercizi;
- distributori di carburante;
- parcheggi privati;
- indici e parametri:
 - Indice di utilizzazione territoriale (Iut): 0,70 mq/mq
 - Rapporto di copertura (Rc): 65%;
 - Altezza massima (h max): 14,00 m;
 - Rapporto di permeabilità (Rp): 15%;
 - Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m;
 - Distanza dai confini (Dc): 5,00 m;
 - Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m.

Il Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) avrà pertanto i seguenti parametri urbanistici:

- superficie complessiva: mq.8940;
- superficie lotto sul quale verrà realizzato nuovo fabbricato: mq.7408;
- superficie aree in cessione: mq.8940 – mq.7408 = mq.1532 (dei quali mq.339 destinati ad opere di urbanizzazione primaria interne all'area oggetto di intervento mediante PCC (OUP) e mq.1193 destinati ad interventi di mitigazione paesistica/ecologica);
- SLP massima ammessa: mq.3100,00;
- Rapporto di copertura (Rc): 65% (Confermato);
- Altezza massima (h max): 14,00 m (Confermato);
- Rapporto di permeabilità (Rp): 15% (Confermato);
- Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o altezza massima edifici (Confermato);
- Distanza dai confini (Dc): 5,00 m (Confermato);
- Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m (Confermato).

Con la presente si intende altresì richiedere la possibilità, per le attività produttive con superficie pari o superiore a 300 mq di SLP, di realizzazione gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia per un massimo di superficie utile residenziale di mq. 200 per ogni attività produttiva, così come previsto per gli ambiti P1 – PRODUTTIVI INDUSTRIALI-ARTIGIANALI (rif. art. 35 NTA Piano delle Regole).

Ciò consentirà la realizzazione di nuovo fabbricato ad uso industriale/artigianale con relativa palazzina ad uso direzionale/residenziale a supporto dell'attività industriale/artigianale.

Il nuovo fabbricato sarà costituito da:

- fabbricato ad uso industriale/artigianale ad un piano fuori terra e soppalco al piano primo, con SC mq.2405,84, SLP piano terra mq.2405,84, SLP soppalco piano primo mq.229,58, altezza piano terra sotto trave m.10,00 e sotto tegolo m.11,00, altezza soppalco sotto trave m.2,50 e sotto tegolo m.3,50;
- palazzina ad uso direzionale/residenziale a supporto dell'attività industriale/artigianale a tre piani fuori terra con SC mq.154,51, SLP mq.463,53 ed altezza interna per ciascun piano m.3,00.

Detto fabbricato industriale/artigianale verrà destinato a deposito dei mezzi e delle attrezzature di ERREGI S.R.L., necessari per il montaggio delle strutture prefabbricate nei vari cantieri.

Si precisa che all'interno di tale fabbricato non vi sarà la presenza fissa di dipendenti e non vi sarà svolta alcuna lavorazione, ad eccezione della manutenzione ordinaria ai mezzi ed alle attrezzature.

Nella nuova palazzina:

- il piano terra sarà adibito parte a spogliatoi per i dipendenti della ditta che verranno impiegati nei cantieri e parte ad uso uffici per gli impiegati tecnici ed amministrativi;
- il piano primo sarà adibito parte ad uso uffici e parte a destinazione residenziale, nel quale verrà ricavata unità immobiliare;
- il piano secondo sarà adibito a destinazione residenziale, nel quale verranno ricavate n°2 unità immobiliari.

Tali unità immobiliari verranno messe a disposizione da ERREGI S.R.L. ai dipendenti che risiedono lontano da Pisogne.

Il nuovo fabbricato avrà i seguenti dati stereometrici:

- nuovo fabbricato ad uso industriale/artigianale:
 - SC mq.2405,84;
 - SLP mq.2405,84 + mq.229,58 = mq.2635,42;
- nuova palazzina ad uso direzionale/residenziale:
 - SC mq.154,51;
 - SLP mq.463,53;

per complessivi:

- SC mq.2405,84 + 154,51 = mq.2560,35;
- SLP mq.2635,42 + 463,53 = mq.3098,95.

Considerato che:

- il lotto sul quale verrà realizzato il nuovo fabbricato ha una superficie di mq.7408;

- l'area oggetto di cessione destinata ad opere di urbanizzazione primaria interne all'area oggetto di intervento mediante PCC ha una superficie di mq.339;
- l'area oggetto di cessione come verde, destinata ad interventi di mitigazione paesistica/ecologica così come previsto dal Documento di Piano, ha una superficie di mq.1193;

si determina:

- $S_f = \text{mq.}7408$;
- $S_t = \text{mq.}7408 + 339 + 1193 = \text{mq.}8940$.

Si verifica pertanto che:

- $R_c = 2560,35 / 8940 \times 100 = 28,64\% < R_c \text{ max} = 65\%$;
- $SLP = \text{mq.}3098,95 < SLP \text{ massima ammessa} = \text{mq.}3100,00$.

All'interno dell'area sarà prevista superficie permeabile con estensione di mq.1114, superiore al minimo previsto del 15% della superficie del lotto (min. 15% mq.7408 = min. mq.1111,20).

3.2 – Trasformazione di area residua della porzione di ATU-3 sita ad est della SP BS 510 in area compresa nell'ambito Aree Agricole Agrosilvopastorali (AG3)

Tale area, avente superficie complessiva di mq.6693 è costituita da:

- porzione con superficie di mq.6532, individuata dai mappali n°11668, 11284, 7028 e 7029, di proprietà dei Sigg. CIGLIA MARILENA e ZANARDINI GIOVANNI MARIA;
- porzione con superficie di mq.161 nella quale è presente fosso irriguo, classificato come reticolo idrico minore, individuato come area demaniale.

Con la presente richiesta di Permesso di Costruire si intende stralciare tale area dall'ATU-3 "ROVINA" ed includerla nell'ambito Aree Agricole Agrosilvopastorali (AG3) con le destinazioni d'uso, gli indici e i parametri e le modalità di intervento previste dall'art. 42 delle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT.

Detta area, come definito dall'Aggiornamento dei criteri attuativi della L.R. 12/2005 e s.m.i. – Modalità per la pianificazione comunale" andrà a costituire nuovo nodo ecologico urbano, intesa come propaggine del territorio rurale, cioè spazio di interscambio tra l'ambiente urbanizzato circostante ed il territorio rurale. ed andrà a fungere da filtro verde tra le aree urbanizzate esistenti, poste a nord ed a est, e l'area sulla quale verrà edificato il nuovo fabbricato, posta a sud.

Tale variante, tra l'altro, si propone anche come riduzione del consumo di suolo, obiettivo principale per le amministrazioni pubbliche anche in funzione dei disposti della Legge Regionale n.31 del 28 novembre 2014. L'area infatti ha una superficie di circa mq.6330 destinata (volendo considerare l'intera area compresa quella del fabbricato, mq.202, e del fosso irriguo, mq.161, si tratta di mq.6693), o mantenuta quale zona agricola di pertinenza del cascinale esistente e pertanto può rientrare di diritto tra le attività agro-silvo-pastorali, ovvero

quale verde legato alle strutture e alle trasformazioni connesse all'attività agricola diretta (es. serre temporanee o sistemazioni agrarie) che non incidono sulla permeabilità del terreno.

Inoltre non rientrano nel bilancio ecologico del consumo di suole anche le aree a diretta vicinanza della SP BS 510 contigue alle fasce di rispetto, aree verdi incolte interne all'urbanizzato destinate ad interventi di mitigazione paesistica/ecologica. Tali aree hanno una superficie complessiva di mq.2105 e sono costituite da:

- area oggetto di cessione con il presente Permesso di Costruire Convenzionato come verde, destinata ad interventi di mitigazione paesistica/ecologica, con superficie di mq.1193;
- area compresa nell'ATU-3 "ROVINA" residuale alla presente variante, individuate dai mappali n°11645 e 11673, anch'esse destinate ad interventi di mitigazione paesistica/ecologica, con superficie di mq.912.

3.3 – Ridefinizione dell'area destinata ad interventi di mitigazione paesistica/ecologica

Il vigente Piano di Governo del Territorio prevede per l'ATU-3 "ROVINA": (rif. DOCUMENTO DI PIANO – Elaborato V-DP.D.02):

- superficie territoriale: mq.74090, distinta in due comparti, aventi superficie territoriale rispettivamente di mq.16633 (porzione ad est della SP BS 510) mq.57457 (porzione ad ovest della SP BS 510);
- superficie per interventi di mitigazione (indirizzo): mq.15500 mq;

pertanto il rapporto tra superficie per interventi di mitigazione e superficie territoriale complessiva è di $\text{mq.15500} / \text{mq.74090} = 20,92\%$.

A seguito della presente richiesta di Permesso di Costruire si avrà:

- superficie area oggetto di intervento mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PCC): mq.8940;
- superficie area residua da includere nell'ambito Aree Agricole Agrosilvopastorali (AG3): mq.6693, di cui mq.6532 di proprietà privata e mq.161 di fosso irriguo;

per complessivi mq.15633.

Prevedendo di stralciare dall'ATU-3 "ROVINA" l'area, avente superficie mq.88, catastalmente individuata da porzione di mappali n°11649 e 11672 di proprietà PROVINCIA DI BRESCIA, sulla quale insiste infrastruttura stradale (Strada Provinciale SP BS 510), la superficie residua dell'ATU-3 sarà così definita: $\text{mq.74090} - \text{mq.15633} - \text{mq.88} = \text{mq.58369}$.

Conseguentemente la superficie per interventi di mitigazione paesistica/ecologica prevista per l'ATU-3 residua sarà di $\text{mq.58369} \times 20,62\% = \text{mq.12211}$.

Considerato che all'interno dell'area oggetto di intervento mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) è prevista area in cessione, destinata ad interventi di mitigazione paesistica/ecologica, avente superficie di mq.1193, ne consegue che la superficie complessiva delle aree per interventi di mitigazione paesistica/ecologica sarà di $\text{mq.12211} + 1193 = \text{mq.13404}$.

Quindi a seguito della presente variante si ha:

- superficie complessiva ambito industriale/artigianale: superficie ATU-3 residua + superficie area oggetto di intervento mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) al netto delle opere di urbanizzazione (OUI) = mq.58369 + mq.8940 – mq.339 = 66970;
- superficie per interventi di mitigazione (indirizzo): mq.13404 mq;

pertanto il rapporto tra le due è di $\text{mq.13404} / \text{mq.66970} = 20,01\%$, di poco inferiore rispetto a quanto attualmente previsto (20,92%), e comunque superiore o prossimo alla quota del 20% (percentuale prevista per la cessione delle aree standards all'interno dell'art. 12 delle NTA del Piano dei Servizi del vigente PGT).

3.4 – Modifica della viabilità prevista dal PGT vigente all'interno dell'ATU-3 e realizzazione di opere di urbanizzazione

All'interno dell'ATU-3 "ROVINA" il vigente PGT prevede nuova strada che consenta di collegare Via Del Cottonificio sia con Via Neziole, posta a nord-est, che con Via San Girolamo, posta a sud-ovest.

Con la presente variante viene proposta all'Amministrazione Comunale la modifica del tracciato con una soluzione più funzionale, meno impattante e più economica, ovvero meno gravosa all'interno della previsione realizzativa dell'ATU-3

Detta proposta prevede la sola realizzazione della strada che collegherà Via Neziole con Via San Girolamo, eliminando il collegamento con Via del Cottonificio, che verrà definita compiutamente nell'ambito della prossima variante del vigente PGT.

Contestualmente si rileva come l'area per la quale prevedere nuovo Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) ed in generale Via del Cottonificio siano carenti di parcheggi pubblici.

Infatti attualmente sono presenti:

- n°7 posti auto disposti parallelamente a Via del Cottonificio;
- n°14 posti auto, di cui uno per persone diversamente abili, disposti parallelamente alla strada interna perpendicolare a Via del Cottonificio.

Per ovviare a tale carenza gli accessi all'area per la quale prevedere nuovo Permessi di Costruire Convenzionato (PCC) saranno arretrati rispetto al filo stradale, consentendo la realizzazione di n°9 nuovi parcheggi pubblici con dimensioni cm.270x550 con annessa area di manovra con accessi al nuovo fabbricato avente profondità cm.700.

Esternamente a tale area:

- verrà eliminato il marciapiede sulla strada interna, necessario per realizzare gli accessi al lotto;
- verrà eliminata l'isola spartitraffico esistente;
- verrà eliminato il verde pubblico esistente con contestuale realizzazione di n°2 nuovi parcheggi pubblici, aventi dimensioni cm.270x495, e di n°5 nuovi parcheggi pubblici per motocicli aventi larghezza cm.120.

Considerato che per il nuovo accesso al lotto dalla strada interna verranno eliminati n°3 parcheggi pubblici con la presente richiesta Via del Cotonificio sarà dotata di n°8 nuovi parcheggi pubblici per auto e n°5 parcheggi pubblici per motocicli, aggiuntivi rispetto a quanto esistente.

Si provvederà inoltre:

- allo spostamento di n°2 punti luce illuminazione pubblica esistenti;
- all'installazione di nuovo punto luce illuminazione pubblica a servizio del nuovo parcheggio e della nuova area di manovra con accessi al nuovo fabbricato.

3.5 – Stralcio dalla porzione di ATU-3 ad est della SP BS 510 di area catastalmente individuata da porzione di mappali n°11649 e 11672 sulla quale è presente infrastruttura stradale

L'attuale perimetrazione dell'ATU-3 "ROVINA" comprende area, avente superficie mq.88, catastalmente individuata da porzione di mappali n°11649 e 11672 di proprietà PROVINCIA DI BRESCIA.

Considerato che su tale area insiste infrastruttura stradale (Strada Provinciale SP BS 510), con la presente si intende stralciare tale area dalla porzione di ATU-3 sita ad est della SP BS 510.

3.6 – Corretta indicazione della fascia di rispetto stradale della SP BS 510

La SP BS 510 è classificata dal Regolamento viario della Provincia di Brescia come strada di tipo "C" (link: https://www.provincia.brescia.it/area_letturaDocumento/7577/pagsistema.html).

La fascia di rispetto per tale tipo di strade è di m.30, anziché m.40, come indicato negli elaborati del vigente PGT.

Comune	Sigla Strada	Nome sugli atti	Classe funzionale	Centro abitato (CA)	prog. iniziale	prog. finale
CAPRIOLO	BSSPEXSS469D1	SPBS 469bis SEBINA OCCIDENTALE "Variante Palazzolo S/O - Capriolo"	C		32+560	33+756
PALAZZOLO SULL'OGGIO	BSSPEXSS469D1	SPBS 469bis SEBINA OCCIDENTALE "Variante Palazzolo S/O - Capriolo"	C		33+756	36+685
ERBUSCO	BSSPEXSS469D1	SPBS 469bis SEBINA OCCIDENTALE "Variante Palazzolo S/O - Capriolo"	C		36+685	37+308
COLOGNE	BSSPEXSS469D1	SPBS 469bis SEBINA OCCIDENTALE "Variante Palazzolo S/O - Capriolo"	C		37+308	38+010
GUSSAGO	BSSPEXSS510	SPBS 510 SEBINA ORIENTALE	I	CA	0+000	1+110
GUSSAGO	BSSPEXSS510	SPBS 510 SEBINA ORIENTALE	F		1+110	2+557
CASTEGNATO	BSSPEXSS510	SPBS 510 SEBINA ORIENTALE	F		2+557	3+054
GUSSAGO	BSSPEXSS510	SPBS 510 SEBINA ORIENTALE	F		2+557	3+054
RODENGO - SAIANO	BSSPEXSS510	SPBS 510 SEBINA ORIENTALE	F		3+054	3+400
CASTEGNATO	BSSPEXSS510	SPBS 510 SEBINA ORIENTALE	F		3+054	3+400
RODENGO - SAIANO	BSSPEXSS510	SPBS 510 SEBINA ORIENTALE	F		3+400	3+758
RODENGO - SAIANO	BSSPEXSS510	SPBS 510 SEBINA ORIENTALE	B		3+758	6+050
RODENGO - SAIANO	BSSPEXSS510	SPBS 510 SEBINA ORIENTALE	C		6+050	7+827
PASSIRANO	BSSPEXSS510	SPBS 510 SEBINA ORIENTALE	C		7+827	8+020
RODENGO - SAIANO	BSSPEXSS510	SPBS 510 SEBINA ORIENTALE	C		7+827	8+020
PASSIRANO	BSSPEXSS510	SPBS 510 SEBINA ORIENTALE	C		8+020	9+568
MONTICELLI BRUSATI	BSSPEXSS510	SPBS 510 SEBINA ORIENTALE	C		9+568	9+670
PROVAGLIO D'ISEO	BSSPEXSS510	SPBS 510 SEBINA ORIENTALE	C		9+670	13+494
ISEO	BSSPEXSS510	SPBS 510 SEBINA ORIENTALE	C		13+494	14+410
MARONE	BSSPEXSS510	SPBS 510 SEBINA ORIENTALE	I	CA	20+225	30+640
MARONE	BSSPEXSS510	SPBS 510 SEBINA ORIENTALE	C		30+640	33+145
PISOGNE	BSSPEXSS510	SPBS 510 SEBINA ORIENTALE	C		33+145	41+353

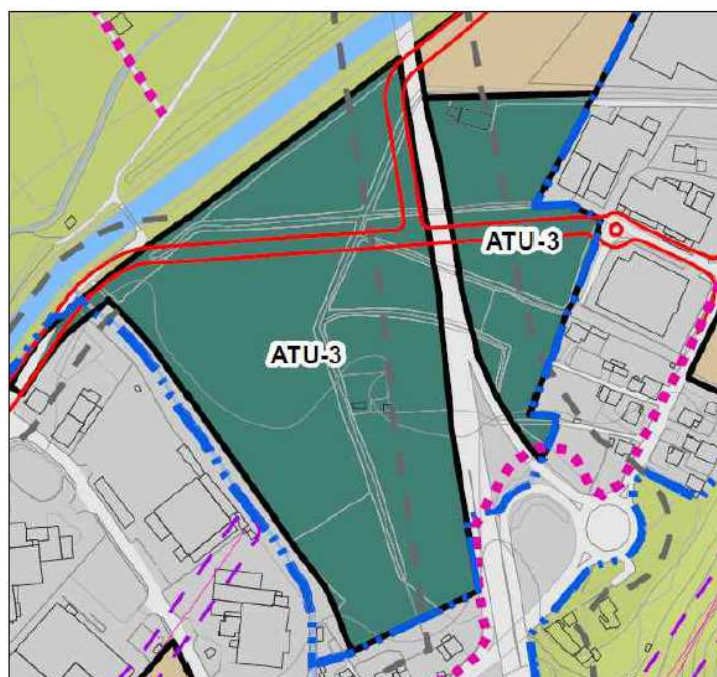
Con la presente si intende indicare correttamente, per l'area oggetto di richiesta, la fascia di rispetto prevista che è fissata in m.30 come indicato nell'estratto del Regolamento viario citato:

STRADA					
Classificazione della strada (stato di fatto)	Collocazione della strada rispetto alla delimitazione e del centro abitato	a (fascia ridotta)	b (fascia ridotta)	d (fascia intera)	e (fascia intera)
B	FUORI	20 m	20 m	40 m	40 m
C	FUORI	10 m	10 m	30 m	30 m
F extraurbana	FUORI	Art. 6 comma 2	Art. 6 comma 2	20 m	20 m
E	DENTRO	PGT	PGT	-	-
F urbana	DENTRO	PGT	PGT	-	-

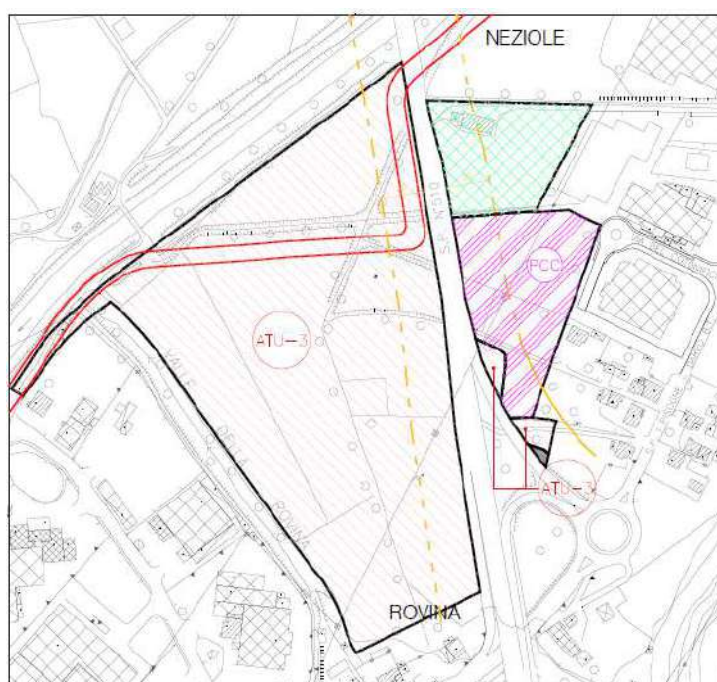
4 – La variante al PGT

La presente variante comporterà le seguenti modifiche al vigente PGT:

1. l'individuazione di area per la quale prevedere nuovo Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) nella porzione di ATU-3 sita ad est della SP BS 510, con contestuale individuazione delle aree oggetto di cessione a seguito del rilascio del Permesso di Costruire;
2. la trasformazione di un'area residua della porzione di ATU-3 sita ad est della SP BS 510 in area compresa nell'ambito Aree Agricole Agrosilvopastorali (AG3);
3. la ridefinizione, per la porzione di ATU-3 sita ad est della SP BS 510, dell'area destinata ad interventi di mitigazione paesistica/ecologica;
4. la modifica della viabilità prevista dal vigente PGT all'interno dell'ATU-3;
5. la realizzazione di opere di urbanizzazione con conseguente nuove aree per dotazioni pubbliche o di uso pubblico;
6. lo stralcio dalla porzione di ATU-3 sita ad est della SP BS 510 di area catastalmente individuata da porzione di mappali n°11649 e 11672, sulla quale è presente infrastruttura stradale;
7. l'indicazione corretta della fascia di rispetto stradale dalla SP BS 510;
8. la complessiva ripermimetrazione, con conseguente riduzione, della superficie da mq.74090 a mq.58369 dell'ATU-3 "ROVINA".



ATTUALE PERIMETRAZIONE ATU-3 "ROVINA"
ESTRATTO DOCUMENTO DI PIANO - ELABORATO V-DP.01



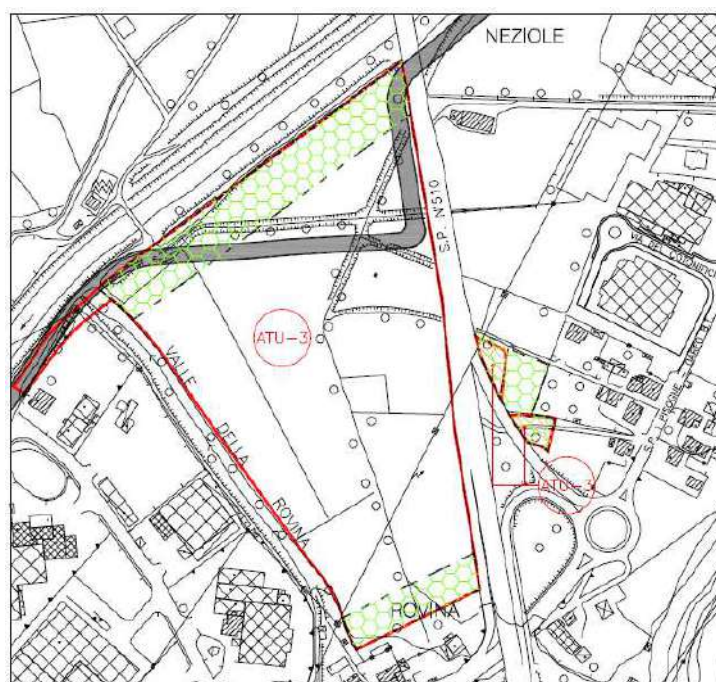
PERIMETRAZIONE ATU-3 "ROVINA" A SEGUITO DI VARIANTE AL PGT
MODIFICA DOCUMENTO DI PIANO - ELABORATO V-DP.01

LEGENDA - DOCUMENTO DI PIANO ELABORATO V-DP.01

	= ATU-3 AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA "ROVINA"
	= PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PCC
	= AREE APPARTENENTI AL SISTEMA AGRICOLO E DI SALVAGUARDIA
	= VIABILITA' DA POTENZIARE/RIQUALIFICARE - TRACCIATO DESUNTO DAGLI ATTUALI ELABORATI DI PGT
	= INFRASTRUTTURE VIARIE
	= FASCIA DI RISPETTO STRADALE



ATTUALE PERIMETRAZIONE ATU-3 "ROVINA"
ESTRATTO DOCUMENTO DI PIANO - ELABORATO V-DP.D.02



PERIMETRAZIONE ATU-3 "ROVINA" A SEGUITO DI VARIANTE AL PGT
MODIFICA DOCUMENTO DI PIANO - ELABORATO V-DP.D.02

LEGENDA — DOCUMENTO DI PIANO ELABORATO V-DP.D.02

- | | |
|---|---|
|  | = ATU-3 AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA "ROVINA" |
|  | = AREE PER INTERVENTI DI MITIGAZIONE PAESISTICA/ECOLOGICA |
|  | = INDIRIZZI PER L'ASSETTO VIARIO |

Pertanto, a seguito della presente richiesta di Permesso di Costruire, i mappali che costituiscono la porzione di ATU-3 oggetto di richiesta avranno le seguenti destinazioni:

- mappali n°11668, 11284, 7028, 7029: ambito Aree Agricole Agrosilvopastorali (AG3);
- mappale n°11653: Permesso di Costruire Convenzionato (PCC);
- mappale n°4457: parte Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) e parte dotazioni pubbliche o di uso pubblico;
- mappale n°11657: parte Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) e parte area per interventi di mitigazione paesistica/ecologica.
- area demaniale nella quale è presente fosso irriguo: ambito Aree Agricole Agrosilvopastorali (AG3).

5 – Quadro delle cessioni e degli standards di intervento

Come già accennato in precedenza la presente variante prevede la trasformazione dall'area da intervento soggetto a pianificazione attuativa (ATU) ad intervento edilizio con sottoscrizione della convenzione urbanistica e cessioni delle aree a standards, con il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato.

Così come illustrato in precedenza si provvederà:

- internamente alla porzione di ATU-3 oggetto di richiesta alla realizzazione di n°9 nuovi parcheggi pubblici con annessa area di manovra con accessi al nuovo fabbricato;
- esternamente alla porzione di ATU-3 oggetto di richiesta alla realizzazione di n°2 nuovi parcheggi pubblici e di n°5 nuovi parcheggi pubblici per motocicli.

Come graficamente indicato nella Tavola 11:

- le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria interne alla porzione di ATU-3 oggetto di richiesta (OUI) hanno una superficie di mq.339;
- le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria esterne alla porzione di ATU-3 oggetto di richiesta (OUE) hanno una superficie di mq.52;
- le aree da cedere all'Amministrazione Comunale a lavori ultimati hanno una superficie di mq.1193 + 339 = **mq.1532**;
- le aree a standard previste hanno una superficie di mq.1461, superiori alle aree a standard richieste di $\text{mq.3100} \times 20\% = \text{mq.620}$ (**eccedenza mq.1461 – mq.620 = mq.841**) (rif. art. 12 comma 3, lettera m) delle NTA del Piano dei Servizi, dotazioni minime dovute per i servizi pubblici da reperire relativamente all'ambito produttivo: 20% SLP); pertanto non sarà necessario provvedere alla monetizzazione degli standard mancanti, ma sarà invece possibile procedere con la monetizzazione delle maggiori aree cedute nell'ambito dell'art. 13 delle NTA del Piano dei Servizi ovvero del relativo comma 4 il quale prevede appunto: *“Nei casi per i quali le determinazioni di Piano dispongano una cessione di aree a standard superiore a quanto stabilito dal precedente Art. 12 - DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI, questa viene economicamente riconosciuta, secondo il parametro*

calcolato al 50% del valore assegnato alla monetizzazione, a scomputo della quota dovuta per i servizi pubblici di interesse generale di qualità di cui al precedente comma 3”.

Avendo riconosciuto e stimato il Comune di Pisogne la quota di monetizzazione delle aree standards in 70,00 €/mq l'importo riferibile all'art. 13 è pari a 35,00 €/mq, analogo tra l'altro a quanto previsto dal comma 3 del medesimo articolo per le “quote connesse ai servizi pubblici di interesse generale” per la destinazione produttiva (35,00 €/mq di SLP).

Con l'attuazione diretta, contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione del Permesso di Costruire oggetto del presente procedimento, si comunica che:

- verranno cedute all'Amministrazione Comunale l'area per interventi di mitigazione paesistica/ecologica, avente superficie di mq.1193 e le aree urbanizzate come parcheggi pubblici ed area di manovra aventi superficie di mq.339, per complessivi mq.1532;
- non sarà necessario provvedere alla monetizzazione degli standard mancanti;
- verranno versati gli standard di qualità **previsti dall'art.13 delle NTA del Piano dei Servizi** per un importo così definito:
 - SLP massima prevista mq.3100,00;
 - importo per standard di qualità dovuti in funzione della SLP: $\text{mq.3100,00} \times \text{€ } 35,00/\text{mq} = \text{€ } 108.500,00$;
 - aree standard eccedenti: mq.841;
 - monetizzazione aree standard eccedenti: $\text{mq.841} \times \text{€ } 35,00/\text{mq} = \text{€ } 29.435,00$;
 - importo per standard di qualità da versare al momento del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato: $\text{€ } 108.500,00 - \text{€ } 29.435,00 = \text{€ } 79.065,00$.

6 – Caratteristiche nuovo fabbricato

Il nuovo fabbricato descritto nel paragrafo 3.1 sarà realizzato con:

- struttura in c.a. prefabbricato;
- manto di copertura con struttura costituita da tegoli in c.a. e soprastante pacchetto isolato e coibentato, con lattoneria in alluminio;
- tamponamento esterno in pannelli prefabbricati disposti in direzione verticale, con forometria come indicata sugli elaborati grafici allegati;
- parapetti balconi ai piani primo e secondo con barriera metallica.

Gli accessi al nuovo fabbricato saranno così definiti:

- accesso carraio avente larghezza m.6,50 ed accesso pedonale su Via Del Cotonificio, previo arretramento per consentire la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici con annessa area di manovra;
- accesso carraio avente larghezza m.7,00 sulla strada interna perpendicolare a Via del Cotonificio, previa eliminazione di n°3 parcheggi pubblici esistenti;

- accesso pedonale a fianco del parcheggio esistente per persone diversamente abili.

Considerato il fatto che:

- l'accesso al lotto da Via del Cottonificio ha una quota di circa 189,50 mslm;
- i piazzali e gli accessi dei fabbricati esistenti in adiacenza sono impostati ad una quota di circa 189,60 mslm;

il nuovo parcheggio pubblico con annessa area di manovra con accessi al fabbricato ed il piazzale del nuovo fabbricato verranno impostati pressoché alla medesima quota (quota parcheggio pubblico con annessa area di manovra circa 189,55 mslm, quota piazzale nuovo fabbricato circa 189,60 mslm).

Ciò comporterà il reinterro del lotto per un'altezza variabile da cm.80 a cm.150.

Contestualmente in corrispondenza del fosso irriguo, classificato come reticolo idrico minore, sarà necessario realizzare manufatto in c.a. di contenimento terreno avente sviluppo circa ml.60 ed altezza massima fuori terra circa m.1,70 (rif. Tavola 8), da realizzare nella fascia di rispetto del reticolo idrico minore.

I richiedenti

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

Il Tecnico Progettista

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

Pisogne, lì 19.05.2026