

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

C

Data

21/05/2026

I Committenti

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

Oggetto

rapporto preliminare ai fini
dell'esclusione dal procedimento
di valutazione ambientale
strategica (VAS)

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 pietero
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**

**Rapporto preliminare ai fini dell'esclusione dal
procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS)**

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
4.1 – La variante agli elaborati costituenti il Documento di Piano.....	16
4.2 – La variante agli elaborati costituenti il Piano delle Regole	20
5 – Gli effetti della variante	22
5.1 – Sistema della mobilità.....	22
5.2 – Sistema insediativo e di consumo di suolo	23
5.3 – Sistema paesistico	25
5.4 – Sistema della Rete Ecologica Comunale	26
5.5 – Siti Natura 2000	27
5.6 – Aria, natura ed energia	28
5.7 – Sottosuolo e sismicità.....	28
6 – Considerazioni conclusive e valutazioni degli impatti	29

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.

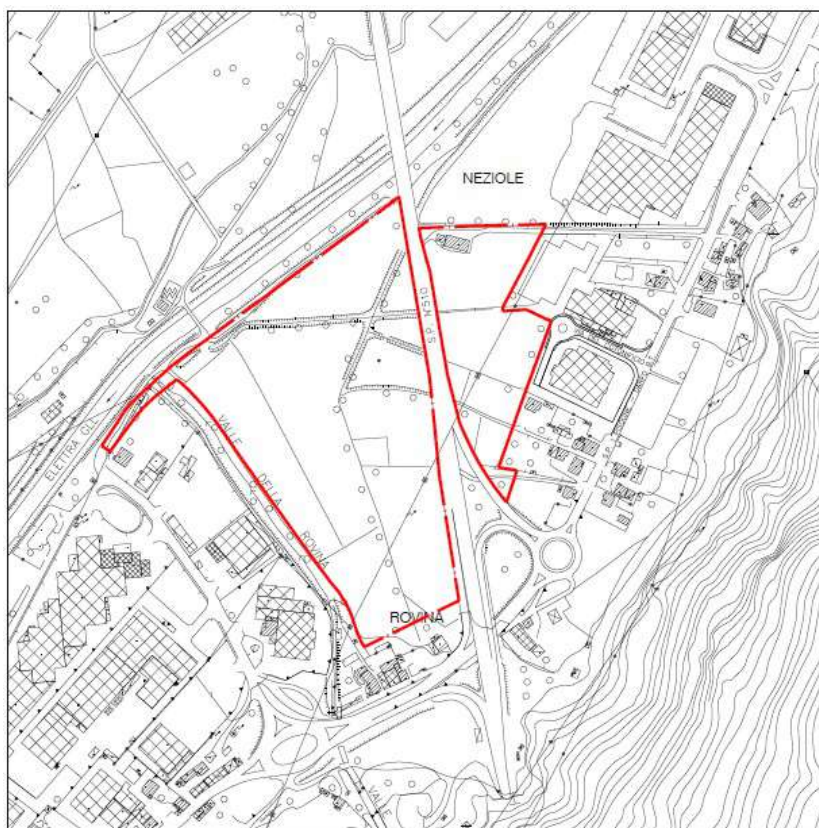
L'ambito oggetto di intervento, per le caratteristiche in precedenza indicate, è stato individuato in porzione dell'ATU-3 "ROVINA".

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



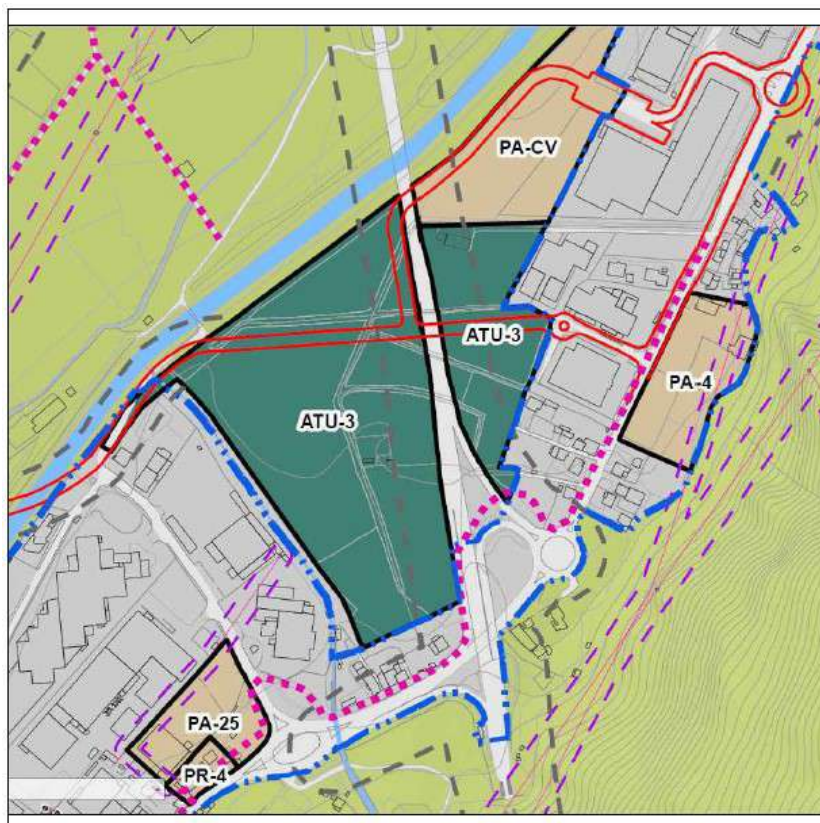
LOCALIZZAZIONE AREA DI INTERVENTO (FONTE GOOGLE MAPS)



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:

MAPPAL	INTESTAZIONE	QUOTA DI PROPRIETA'	SUPERFICIE DA VISURA CATASTALE [mq]
11668	CIGLIA MARILENA	1 / 1	75
11284	CIGLIA MARILENA	1 / 2	1545
	ZANARDINI GIOVANNI MARIA	1 / 2	
7028	CIGLIA MARILENA	1 / 1	2170
7029	CIGLIA MARILENA	1 / 2	2160
	ZANARDINI GIOVANNI MARIA	1 / 2	
11653	CANOBBIO CARLA MARIA	3 / 12	1910
	CANOBBIO IVANO	1 / 12	
	CANOBBIO LUCA	1 / 12	
	CIGLIA GIUSEPPE	3 / 12	
	CIGLIA MARIA	3 / 12	
	ERREGI S.R.L.	1 / 12	
4457	CANOBBIO CARLA MARIA	3 / 12	3585
	CANOBBIO IVANO	1 / 12	
	CANOBBIO LUCA	1 / 12	
	CIGLIA GIUSEPPE	3 / 12	
	CIGLIA MARIA	3 / 12	
	ERREGI S.R.L.	1 / 12	
11657	CANOBBIO CARLA MARIA	3 / 12	3335
	CANOBBIO IVANO	1 / 12	
	CANOBBIO LUCA	1 / 12	
	CIGLIA GIUSEPPE	3 / 12	
	CIGLIA MARIA	3 / 12	
	ERREGI S.R.L.	1 / 12	
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 Cotonificio 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 Cotonificio, 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 Cotonificio siano carenti di parcheggi pubblici.

Infatti attualmente sono presenti:

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

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".

Il Comune di Pisogne è dotato di Piano di Governo del Territorio - Variante Generale n°2, approvata con D.C.C. n°66 del 06.12.2018 e n°78 del 28.12.2018, pubblicata sul BURL n°9 in data 27.02.2019.

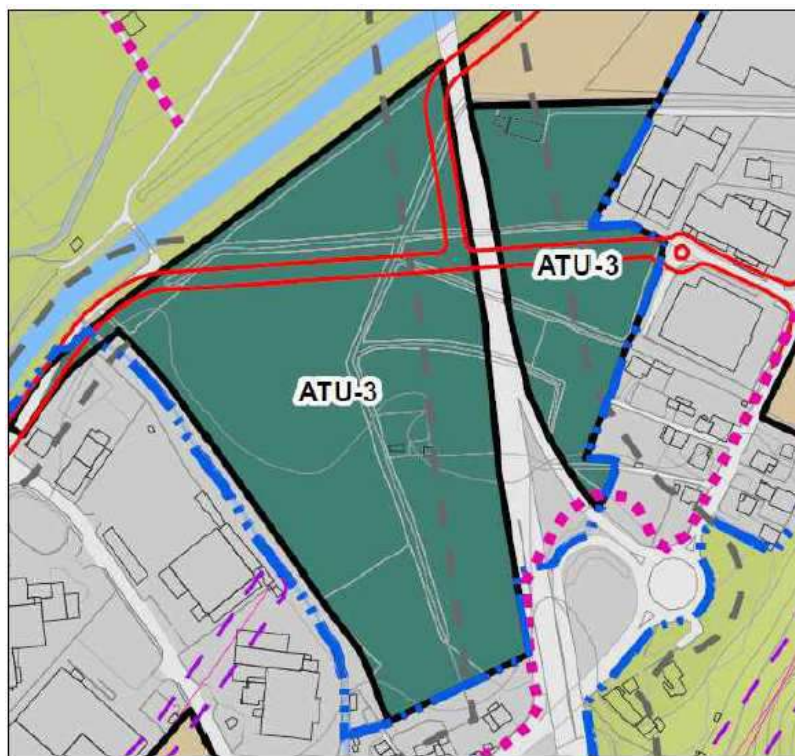
A seguito della richiesta inoltrata dai richiedenti l'Amministrazione Comunale provvederà ad avviare il procedimento previsto dall'art.8 del D.P.R. n°160 del 09.09.2010, ovvero del rilascio del Permesso di Costruire in variante allo strumento urbanistico.

La variante agli elaborati costituenti il vigente PGT verrebbe attuata attraverso la modifica sia degli elaborati costituenti il Documento di Piano, che attraverso quelli costituenti il Piano delle Regole.

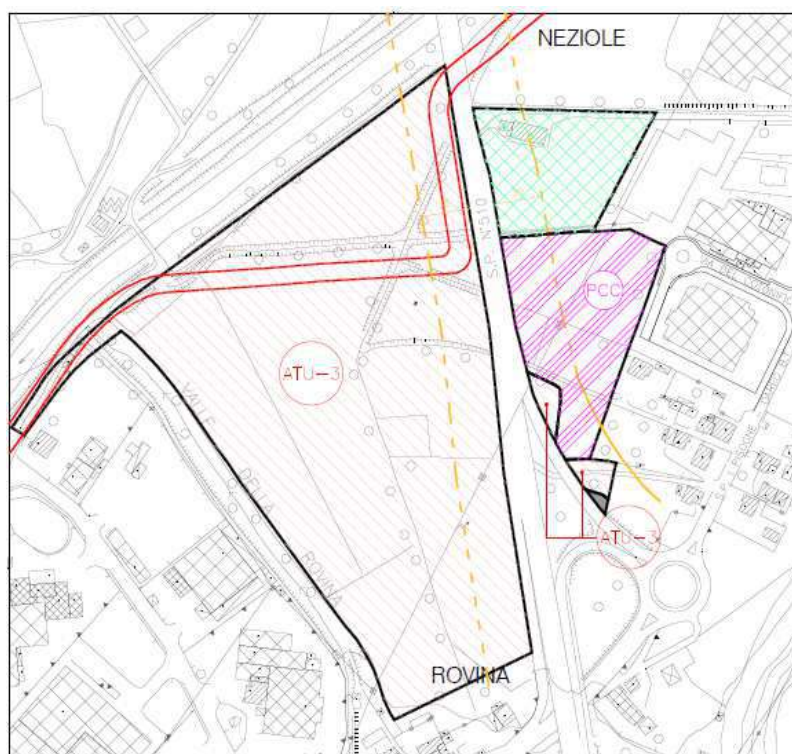
4.1 – La variante agli elaborati costituenti il Documento di Piano

La variante agli elaborati costituenti il Documento di Piano verrebbe attuata attraverso la modifica di:

- elaborato V-DP.01 CARTA DELLE PREVISIONI DI PIANO ed elaborati ad essi connessi, modificando l'attuale perimetrazione ed introducendo le perimetrazioni in variante al PGT a seguire:



**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

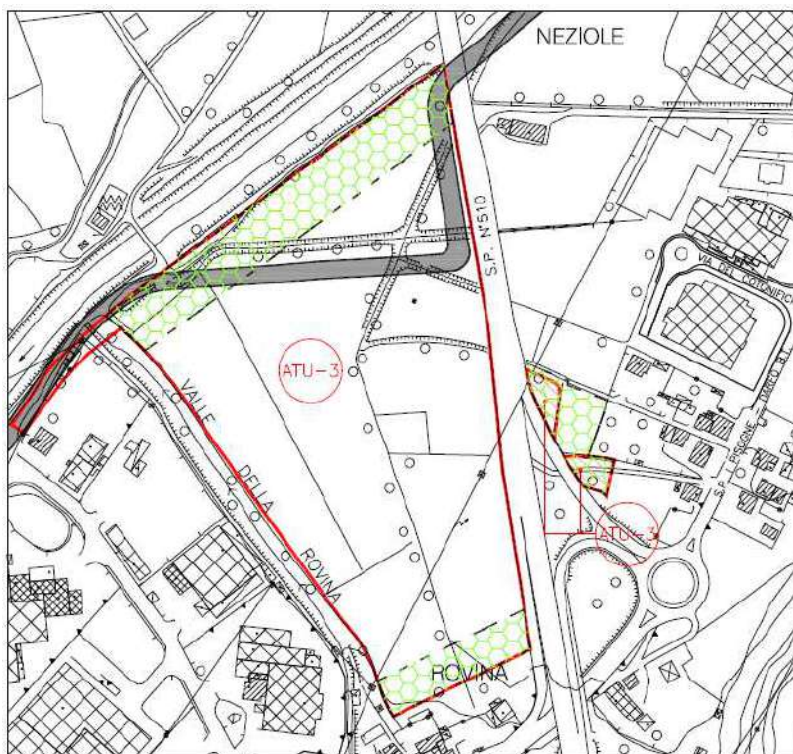
- elaborato V-DP.D.02 DOCUMENTO DI PIANO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SCHEDE NORMATIVE DEGLI ATU E PII, mediante la modifica dell'art. 27, paragrafo ATU-3 Ambito di trasformazione urbanistica “ROVINA” come di seguito descritto:

ESTRATTO ORTOGRAFICO CON IDENTIFICAZIONE DEL COMPARTO DI TRASFORMAZIONE



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

ESTRATTO ORTOGRAFICO *MODIFICATO* CON IDENTIFICAZIONE DEL COMPARTO DI TRASFORMAZIONE



**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

ARTICOLO VIGENTE

A-Superficie territoriale: 74.090 mq

B-Superficie per interventi di mitigazione (indirizzo): 15.500 mq

ARTICOLO MODIFICATO (MODIFICHE IN *ROSSO*)

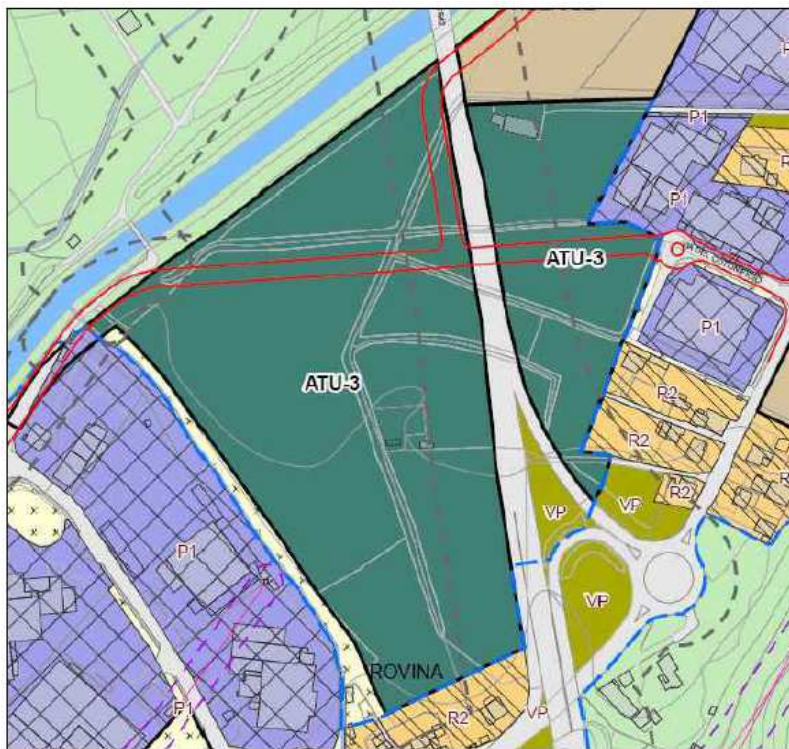
A-Superficie territoriale: 58.369 mq

B-Superficie per interventi di mitigazione (indirizzo): 13.404 mq

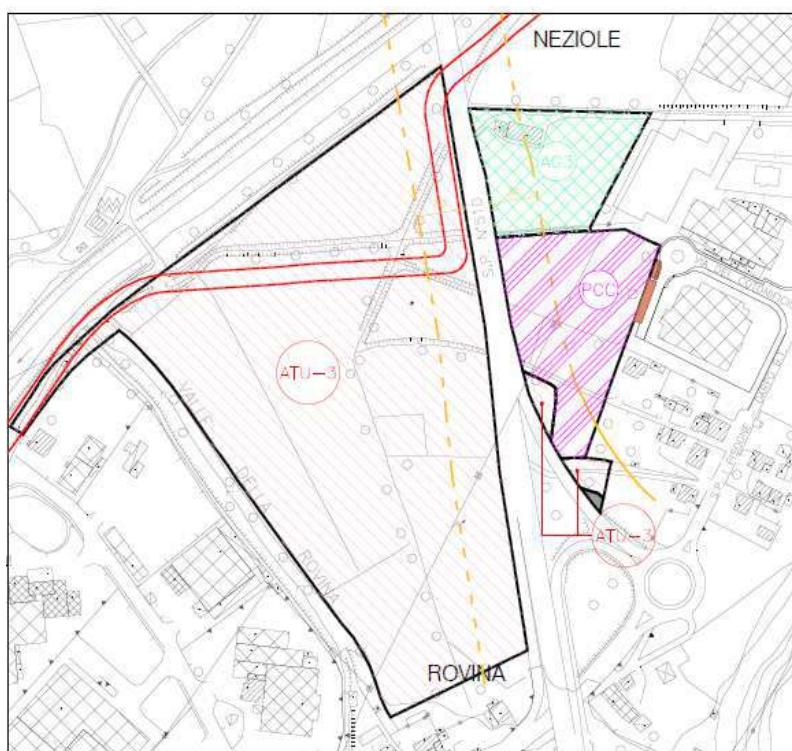
4.2 – La variante agli elaborati costituenti il Piano delle Regole

La variante agli elaborati costituenti il Piano delle Regole verrebbe attuata attraverso la modifica di:

- elaborati V-PR.01 CARTA DELLE REGOLE - SINTESI, V-PR.02 Q1 CARTA DELLE REGOLE Q1 ed elaborati ad essi connessi, modificando l'attuale perimetrazione ed introducendo le perimetrazioni in variante al PGT a seguire:



ATTUALE PERIMETRAZIONE ATU-3 "ROVINA"
ESTRATTO CARTA DELLE REGOLE - ELABORATO V-PR.02 Q1



**PERIMETRAZIONE ATU-3 "ROVINA" A SEGUITO DI VARIANTE AL PGT
MODIFICA CARTA DELLE REGOLE - ELABORATO V-PR.02 Q1**

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

	= ATU-3 AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA "ROVINA"
	= PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PCC
	= DOTAZIONI PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO
	= AREE ACROSILVOPASTORALI AC3
	= VIABILITA' DA POTENZIARE/RIQUALIFICARE – TRACCIATO DESUNTO DAGLI ATTUALI ELABORATI DI PGT
	= INFRASTRUTTURE VIARIE
	= FASCIA DI RISPETTO STRADALE

- elaborato V-PR.D.01 PIANO DELLE REGOLE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, mediante la modifica dell'art. 38.1 comma 21 come di seguito descritto:

ARTICOLO VIGENTE

ART. 38 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI DOMINIO DEL PIANO DELLE REGOLE

38.3 Permessi di costruire convenzionati

... omissis...

ARTICOLO MODIFICATO (MODIFICHE IN ROSSO)

ART. 38 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI DOMINIO DEL PIANO DELLE REGOLE

38.3 Permessi di costruire convenzionati

... omissis...

12. Per il comparto identificato con la sigla "PCC-XX" in Via del Cottonificio è ammessa una SLP massima di mq.3100 con le destinazioni d'uso, gli indici e i parametri previsti per l'ATU-3 "ROVINA" con la possibilità, per le

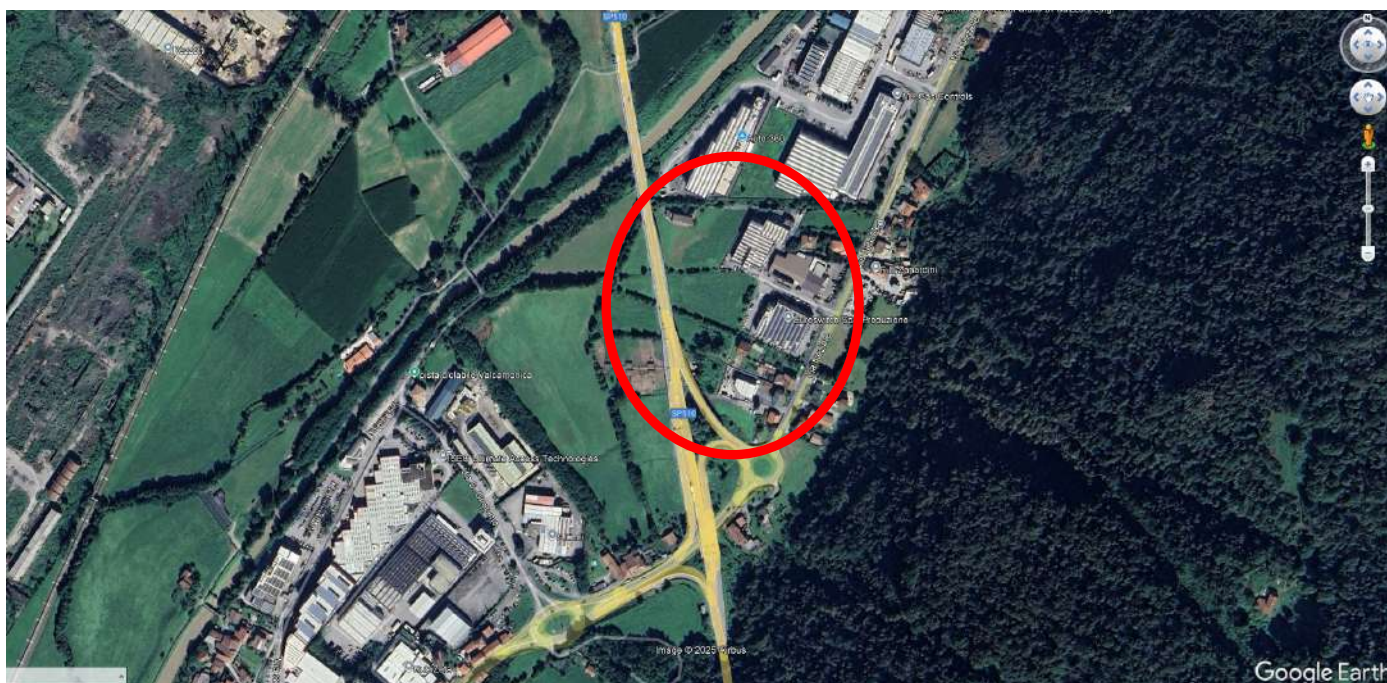
attività produttive con superficie pari o superiore a 300 mq di SLP, di realizzazione gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia per un massimo di superficie utile residenziale di mq. 200 per ogni attività produttiva.

5 – Gli effetti della variante

L'obiettivo del presente capitolo è effettuare la ricostruzione dei possibili effetti sul contesto urbano limitrofo derivanti dalle opere da realizzare, costituenti variante al vigente PGT.

5.1 – Sistema della mobilità

In questo paragrafo vengono descritti gli eventuali effetti che l'intervento di progetto potrebbe causare sul sistema della mobilità comunale e sovracomunale.



LOCALIZZAZIONE AREA DI INTERVENTO (FONTE GOOGLE MAPS)

DESCRIZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI

Con la presente variante viene proposta all'Amministrazione Comunale:

- la modifica del tracciato stradale previsto dal vigente PGT all'interno dell'ATU-3 "ROVINA" con una soluzione più funzionale, meno impattante e più economica, ovvero meno gravosa all'interno della previsione realizzativa dell'ATU-3, che prevede la sola realizzazione della strada che collegherà Via Neziole con Via San Girolamo, eliminando il collegamento con Via del Cotonificio;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne alla porzione di ATU-3 oggetto di richiesta, quali:
 - 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;
 - eliminazione del marciapiede sulla strada interna, necessario per realizzare gli accessi al lotto;

- eliminazione dell'isola spartitraffico esistente;
- eliminazione del 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.

INTERVENTI COMPENSATIVI E/O MITIGATIVI

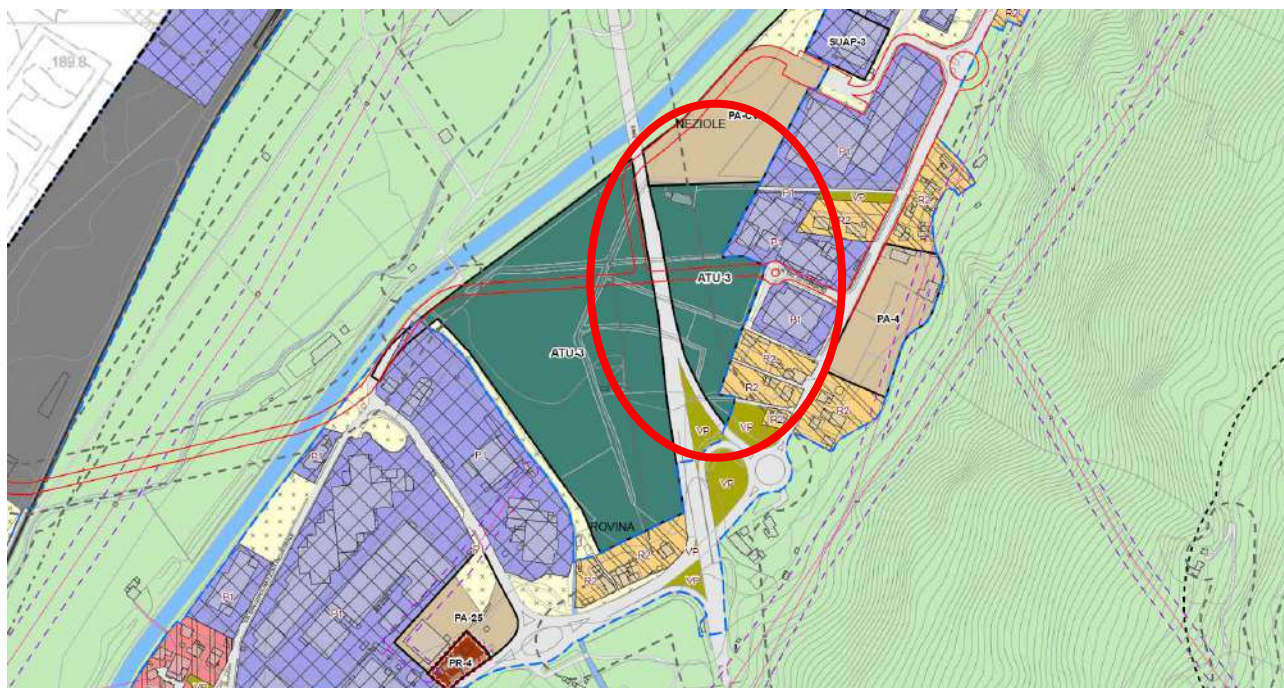
Dal punto di vista della mobilità l'intervento prevede la modifica del tracciato stradale attualmente previsto dal vigente PGT con una soluzione più funzionale, meno impattante e più economica, ovvero meno gravosa all'interno della previsione realizzativa dell'ATU-3.

Contestualmente 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.

Pertanto non essendo previsti effetti negativi a seguito di tali proposte progettuali non si prevedono interventi compensativi e/o mitigativi.

5.2 – Sistema insediativo e di consumo di suolo

In questo paragrafo vengono descritti gli eventuali effetti che l'intervento di progetto potrebbe causare per effetto del consumo di suolo.



**ESTRATTO CARTA DELLE REGOLE - ELABORATO V-PR.02 Q1
CON INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO**

DESCRIZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI

Il consumo di suolo indotto dagli interventi in progetto è legato all'edificazione del nuovo fabbricato e delle relative opere di urbanizzazione primaria, con le caratteristiche descritte nel capitolo 3.

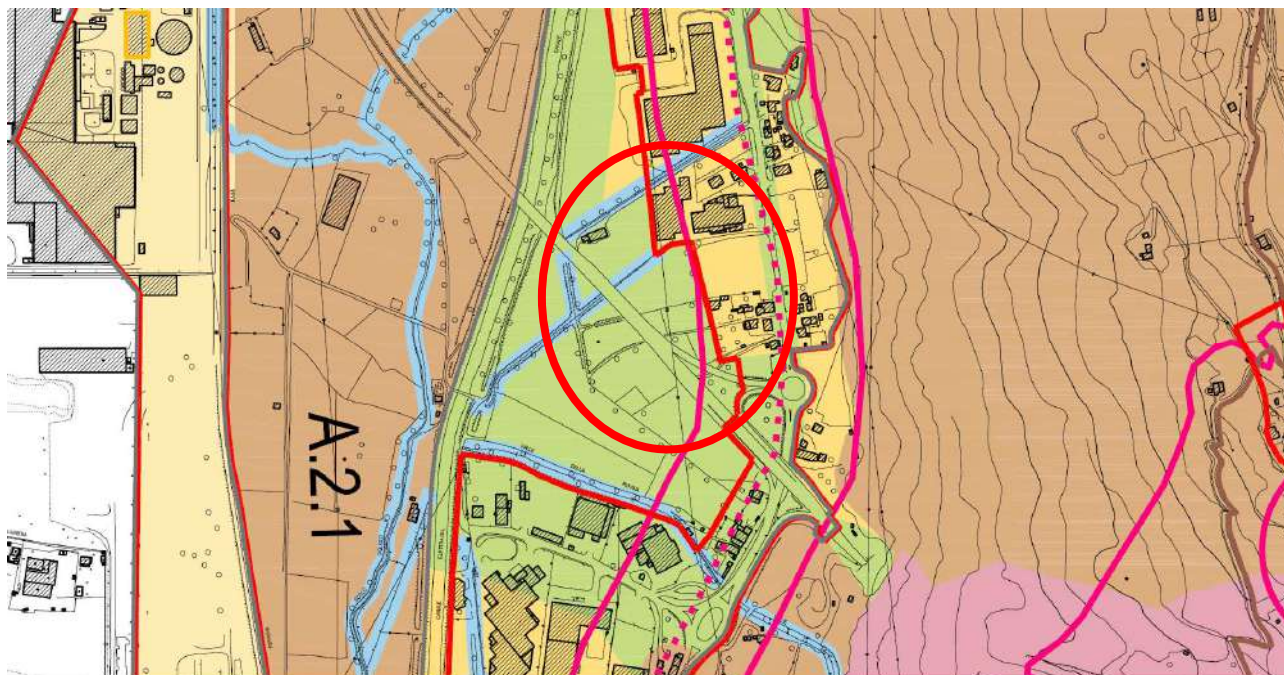
INTERVENTI COMPENSATIVI E/O MITIGATIVI

Si prevedono i seguenti interventi compensativi e/o mitigativi:

- la 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), avente superficie complessiva di mq.6693 che 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;
- la ridefinizione dell'area destinata ad interventi di mitigazione paesistica/ecologica, mantenendo però il rapporto tra superficie per interventi di mitigazione (indirizzo) e 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) di poco inferiore (20,01%) 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).

5.3 – Sistema paesistico

In questo paragrafo vengono descritti gli eventuali effetti che l'intervento di progetto potrebbe causare sul sistema del paesaggio.



**ESTRATTO DOCUMENTO DI PIANO - ELABORATO DP.05.1
CON INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO**

DESCRIZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI

Dall'esame dell'impatto paesaggistico del progetto è risultato un valore pari a 3, cioè impatto sotto la soglia di rilevanza, determinato a fronte di:

- grado di sensibilità del sito: 3;
- grado di incidenza del progetto: 1.

INTERVENTI COMPENSATIVI E/O MITIGATIVI

Come documentato nell'esame di impatto paesistico:

- trattasi della realizzazione di nuovo fabbricato ad uso industriale/artigianale con relativa palazzina ad uso direzionale/residenziale a supporto dell'attività industriale/artigianale sul terreno sito in Via del Cotonificio, all'interno di area a destinazione industriale/artigianale;
- per tale fabbricato verranno utilizzati materiali, colori e stili costruttivi analoghi a quelli presenti nei fabbricati limitrofi, soprattutto a quelli adibiti ad attività industriale/artigianale.

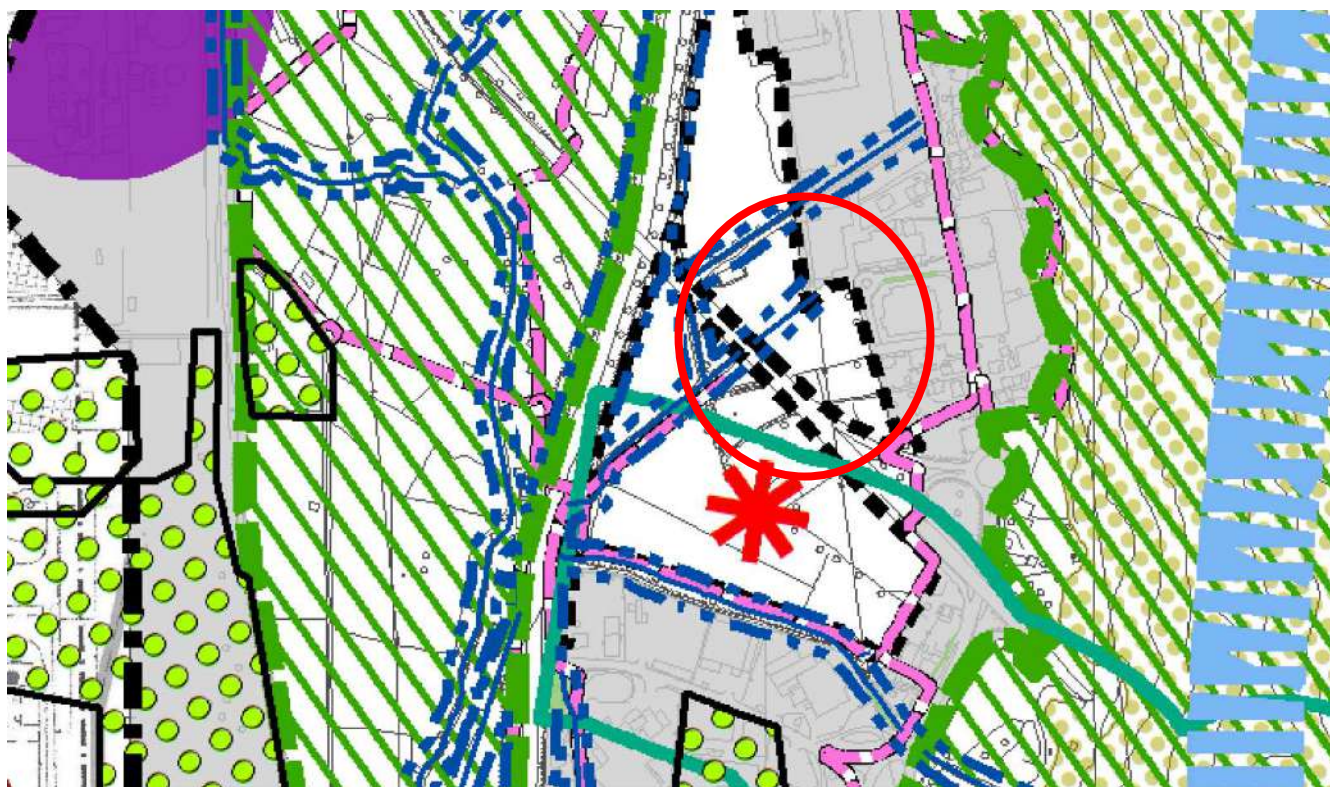
L'incidenza visiva delle opere risulterà molto bassa, in ragione del fatto che il nuovo fabbricato risulterà visibile da Via Del Cotonificio, strada a fondo chiuso che serve le varie attività industriali/artigianali presenti nell'intorno. Risulterà parzialmente visibile dalla Strada Provinciale SP BS 510, strada ad elevata percorrenza sopraelevata rispetto al piano campagna del sito oggetto dei lavori.

L'incidenza ambientale e simbolica delle opere risulterà molto bassa, considerando che nell'area in cui sorgerà il nuovo fabbricato sono già presenti opere costruite dall'uomo e di conseguenza quanto si andrà a realizzare non andrà a compromettere in alcun modo la valenza ambientale e simbolica dell'area, di per sé molto basse.

Pertanto non si prevedono particolari misure di mitigazione dell'intervento oggetto della presente.

5.4 – Sistema della Rete Ecologica Comunale

In questo paragrafo vengono descritti gli eventuali effetti che l'intervento di progetto potrebbe causare sul sistema della Rete Ecologica Comunale.



**ESTRATTO DOCUMENTO DI PIANO - ELABORATO DP.07.2
CON INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO**

DESCRIZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI

Come si evince dall'estratto cartografico l'area oggetto di intervento non interessa alcuna componente della Rete Ecologica Comunale.

INTERVENTI COMPENSATIVI E/O MITIGATIVI

Non si ritiene necessario attivare alcun intervento compensativo e/o mitigativo.

Inoltre la 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) e la ridefinizione dell'area destinata ad

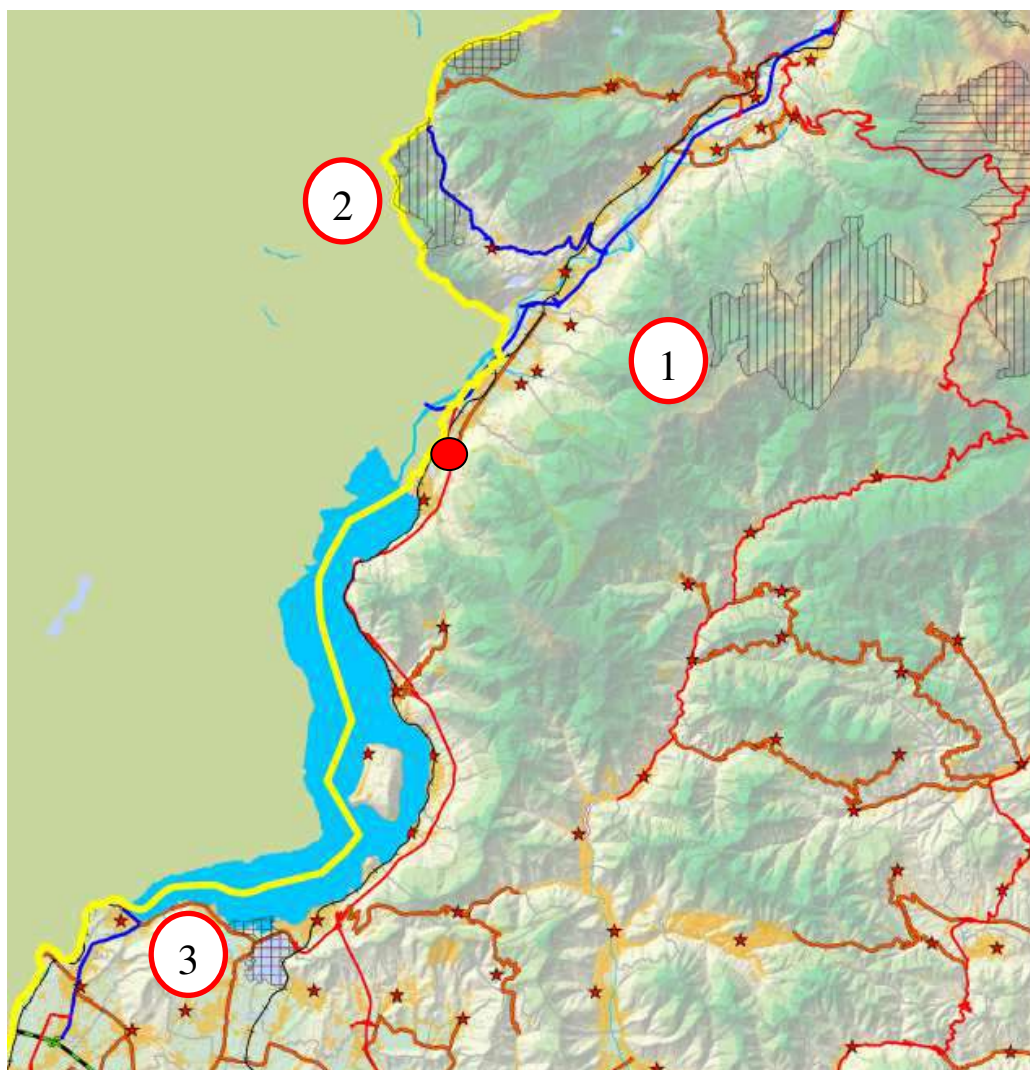
interventi di mitigazione paesistica/ecologica descritte nel capitolo 3 saranno in grado di garantire una buona integrazione con le componenti della rete ecologica Comunale.

5.5 – Siti Natura 2000

All'interno del Comune di Pisogne e nei comuni limitrofi non sono presenti siti appartenenti alla Rete Natura 2000 (Zone di Protezione Speciale ZPS, Siti di Importanza Comunitaria SIC e Zone Speciali di Conservazione ZSC).

I siti più vicini sono:

- 1) a nord-est la ZPS VAL GRIGNA (codice ZPS IT2070303), che interessa i Comuni di Berzo Inferiore, Bienno, Bovegno, Esine e Gianico, e che dista almeno 8/9 km dall'area oggetto della presente;
- 2) a nord-ovest la ZPS VAL DI SCALVE (codice ZPS IT2060304), che interessa il Comune di Angolo Terme, e che dista 15 km dall'area oggetto della presente;
- 3) a sud la ZPS TORBIERE DI ISEO (codice ZPS IT2070020), che interessa i Comuni di Corte Franca, Iseo e Provaglio di Iseo, e che dista almeno 20 km dall'area oggetto della presente.



**ESTRATTO GEOPORTALE PROVINCIA DI BRESCIA
CON INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO**

Considerato inoltre che le modifiche oggetto della presente non introducono effetti significativi sull'ambiente circostante, sotto tale aspetto non si ritiene necessario attivare alcun intervento compensativo e/o mitigativo.

Inoltre poiché il Comune di Pisogne, come indicato in precedenza, NON CONFINA con i comuni nei quali sono presenti i siti Natura 2000 più vicini indicati in precedenza, NON È NECESSARIO redigere lo STUDIO DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA ai sensi dell'art.6 D.P.R. n°120 del 12.03.2003 e s.m.i.

5.6 – Aria, natura ed energia

E' possibile constatare che gli interventi previsti in progetto non incidono su tali aspetti.

Pertanto non si ritiene necessario attivare alcun intervento compensativo e/o mitigativo.

5.7 – Sottosuolo e sismicità

L'area oggetto di intervento è compresa in Classe di Fattibilità Geologica 2 – GENERALE. Tale classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine, accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Nell'area oggetto di intervento è presente inoltre fosso irriguo, classificato come reticolo idrico minore.

Considerato che le scelte progettuali da adottare per la realizzazione dell'intervento saranno rispettose della peculiarità geologica dell'area non si ritiene necessario attivare alcun intervento compensativo e/o mitigativo.

Per quanto riguarda la sismicità l'intervento non costituisce pericolo per i fabbricati circostanti e sarà conforme alla normativa per le strutture in zona sismica (NTC 2018).

6 – Considerazioni conclusive e valutazioni degli impatti

Alla luce di quanto emerso nel precedente capitolo è possibile sostenere che l'intervento in progetto non comporta modifiche sostanziali al tessuto edificato ed al contesto urbano limitrofo.

Le integrazioni e le modifiche introdotte con la presente variante non incidono né contrastano con l'assetto e l'impostazione del vigente PGT.

Gli elementi di variante non comportano stravolgimenti all'assetto attuale del territorio confermando complessivamente le scelte dello strumento urbanistico vigente, in quanto la variante ha toccato punti della struttura del piano di stretta competenza.

Per questo e per tutti i motivi sopra esposti, si ritiene opportuno sostenere l'esclusione dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della suddetta variante al vigente PGT, in quanto le strategie introdotte con la variante e ivi analizzate non comportano impatti sostanziali e/o rilevanti.

I richiedenti

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

Il Tecnico Progettista

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

Pisogne, lì 09.06.2026