



# COMUNE DI PISOGNE

PROVINCIA DI BRESCIA

Viale Vallecamonica, 2 25055 Pisogne

Tel. 0364/883011 - Fax: 0364/8830240

C.F. - P.IVA : 00377510177

pec: [protocollo@pec.comune.pisogne.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.pisogne.bs.it)

E- mail: [info@comune.pisogne.bs.it](mailto:info@comune.pisogne.bs.it)

sito internet <http://www.comune.pisogne.bs.it>



**STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA –  
RIFACIMENTO PALESTRA POLISPORTIVA  
PALAROMELE  
CUP: D53B20000010005**

## **ELABORATO 01**

### **RELAZIONE DESCRITTIVA**

UFFICIO TECNICO  
COMUNALE

## 1 – PREMESSA

L'intervento in oggetto riguarda la realizzazione della nuova palestra polisportiva Palaromele realizzata al posto della palestra attuale. In questo studio di fattibilità vengono analizzate due soluzioni tra di loro sostanzialmente equivalenti.

## 2 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE



L'area dove verrà realizzata la nuova palestra è una vasta area, collocata poco all'esterno del centro storico di Pisogne, si sviluppa sull'incrocio di via Caduti del Lavoro con Via Padre Luigi Cagni. L'area è totalmente di proprietà comunale e occupa una superficie di circa 2700 mq. L'edificio, costruito nei primi anni '70 del secolo scorso, presenta delle carenze strutturali e anche uno spreco in campo di energia elettrica/riscaldamento in quanto gli infissi sono ammalorati e non rispettano le normative sul contenimento energetico degli edifici;

L'area, classificata catastalmente dal Foglio 1, mappale 12004, è identificata secondo il PGT vigente come PCC3 "Permessi di Costruire Convenzionati" con destinazione d'uso principale **residenziale**.

L'intervento sarà realizzabile con l'approvazione del progetto in base ai disposti dell'art. 14 del DPR 380/2001 che prevede:

**"Art. 14 (L) - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici"**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora [decreto legislativo n. 42 del 2004](#) - n.d.r.) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'[articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214](#), e successive modificazioni. *(comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera e), legge n. 164 del 2014)*

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'[articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#).

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli [articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444](#)."

Dalla lettura dell'articolo (Comma 1-bis) in precedenza citata sarà possibile, per la sola ristrutturazione edilizia mantenere la destinazione d'uso esistente (attività sportive) in deroga alla previsione del PGT. Per l'attuazione invece di un intervento che preveda la nuova localizzazione del volume di progetto si procederà alla preventiva approvazione del progetto in variante allo strumento urbanistico vigente (con relativa procedura di variante)

#### 4 – DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

La realizzazione della nuova palestra consiste nella completa demolizione di quella attuale e la ricostruzione della stessa sullo stesso mappale, ma leggermente spostate verso il confine sud. La palestra avrà le dimensioni 38 m x 36 m con il campo da gioco di 15 m x 28 m; verranno realizzati due spogliatoi per i giocatori, con l'ingresso esclusivo sul campo da gioco, lo spogliatoio dell'arbitro, dei servizi igienici per il pubblico, un magazzino per le attrezzature sportive e una zona bar.

La struttura verrà realizzata con un basamento in cemento armato, la copertura in legno lamellare e le pareti a est e a ovest in vetro.

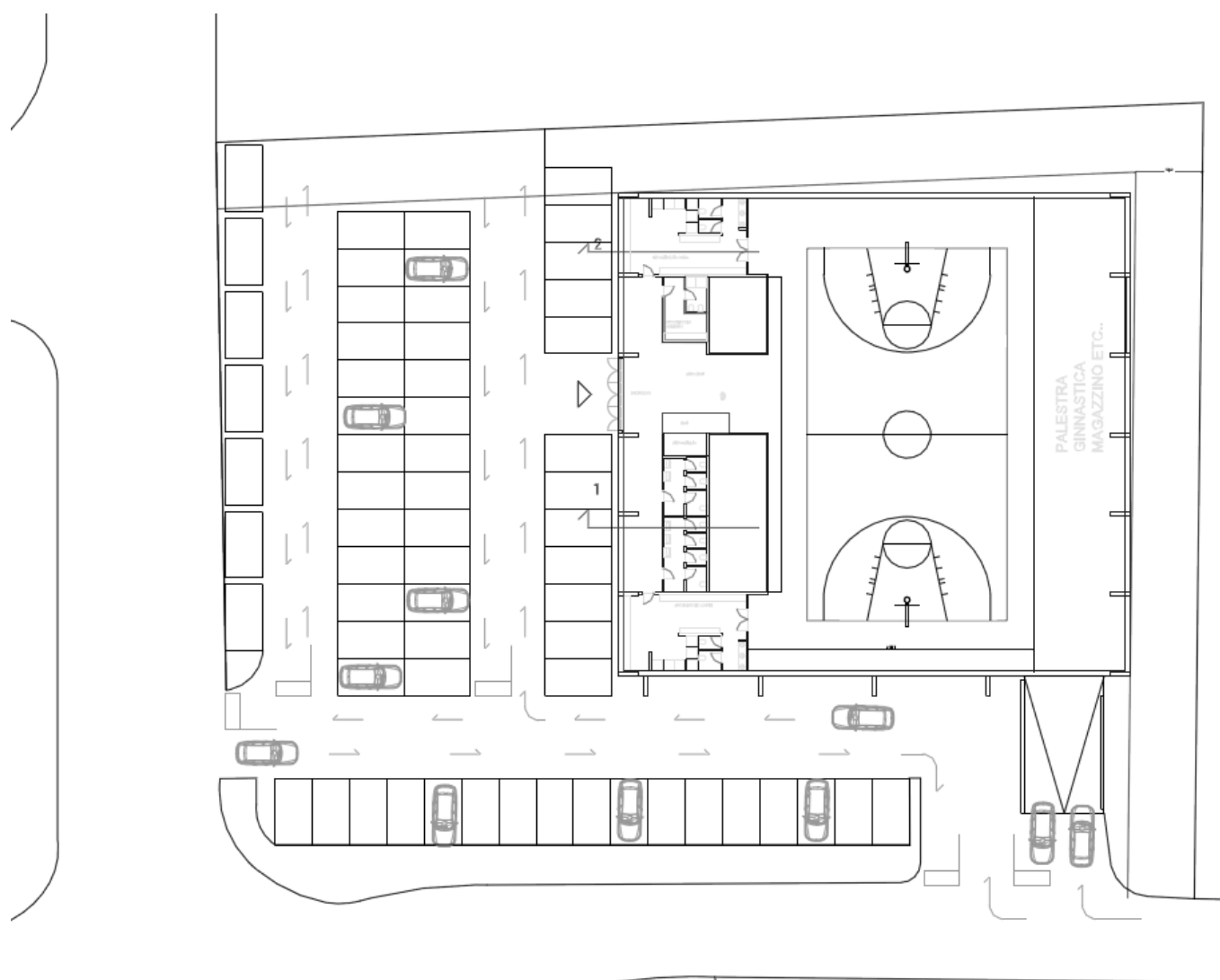
All'interno dell'opera verrà riqualificata l'intera viabilità locale con l'ampliamento del parcheggio a livello strada, passando dagli attuali 42 parcheggi ai 62 di progetto e in più verrà realizzato anche un parcheggio sotterraneo dalla capienza di 42 parcheggi per un totale di 108 parcheggi.

Il presente progetto preliminare prevede la realizzazione dell'edificio sul lato Ovest del lotto. Sarà comunque possibile la realizzazione dello stesso sul lato Est.

Il presente studio di fattibilità infatti analizza anche la soluzione con il parcheggio realizzato fuori terra e accesso pedonale da via Padre Cagni in prossimità dell'attuale scuola IPSIA. In questa soluzione sarà possibile anche predisporre dei parcheggi per disabili in prossimità del confine con la scuola IPSIA su via Padre Cagni.

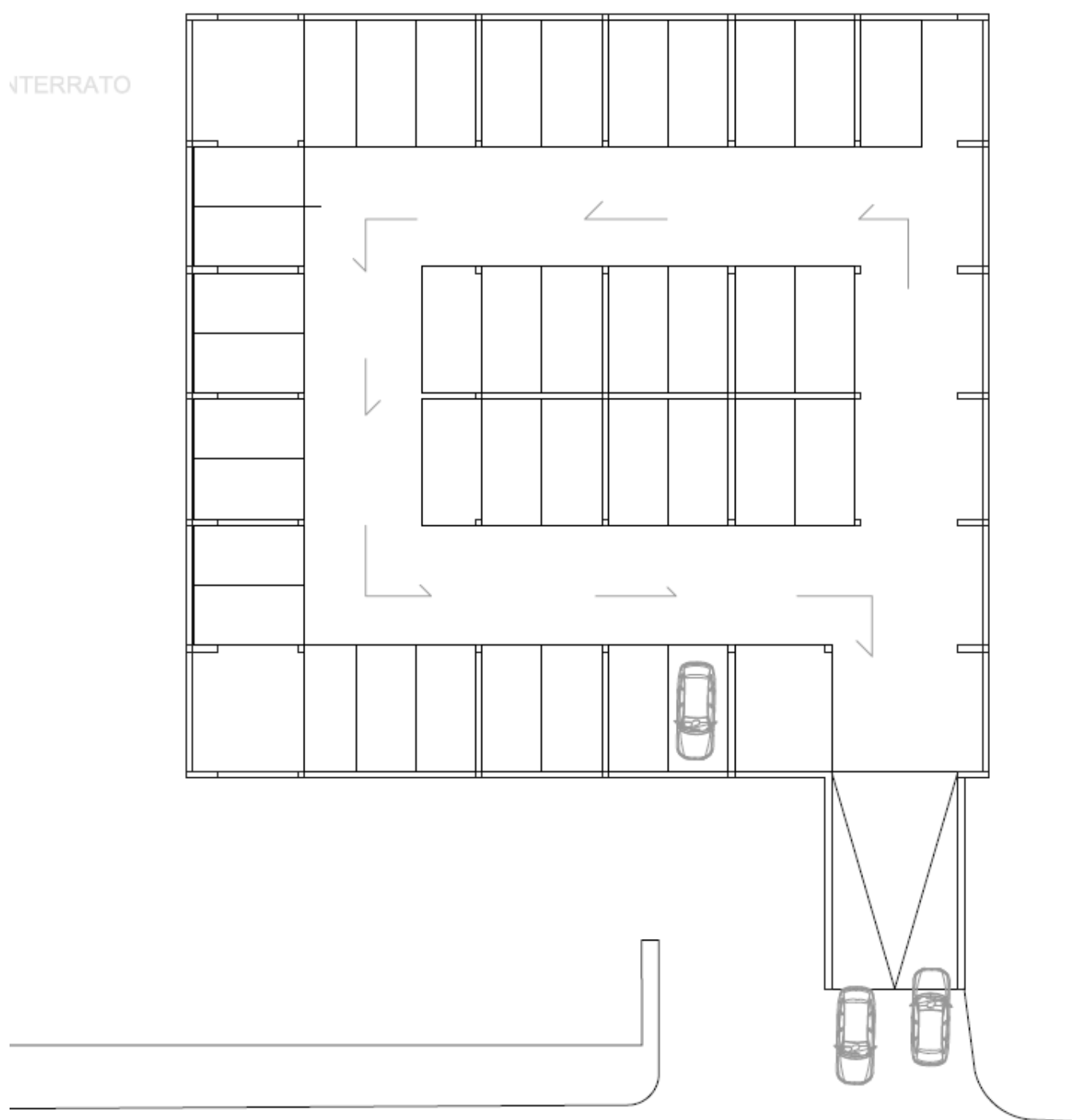
All'interno delle somme previste dal presente progetto sarà certamente possibile il recupero della struttura esistente, realizzando una nuova copertura e ristrutturando le pareti perimetrali con accesso ai contributi del Conto Termico, nel caso in cui non si decida di procedere con la ristrutturazione della struttura esistente.

## 5 – TAVOLE DI PROGETTO – SOLUZIONE 1

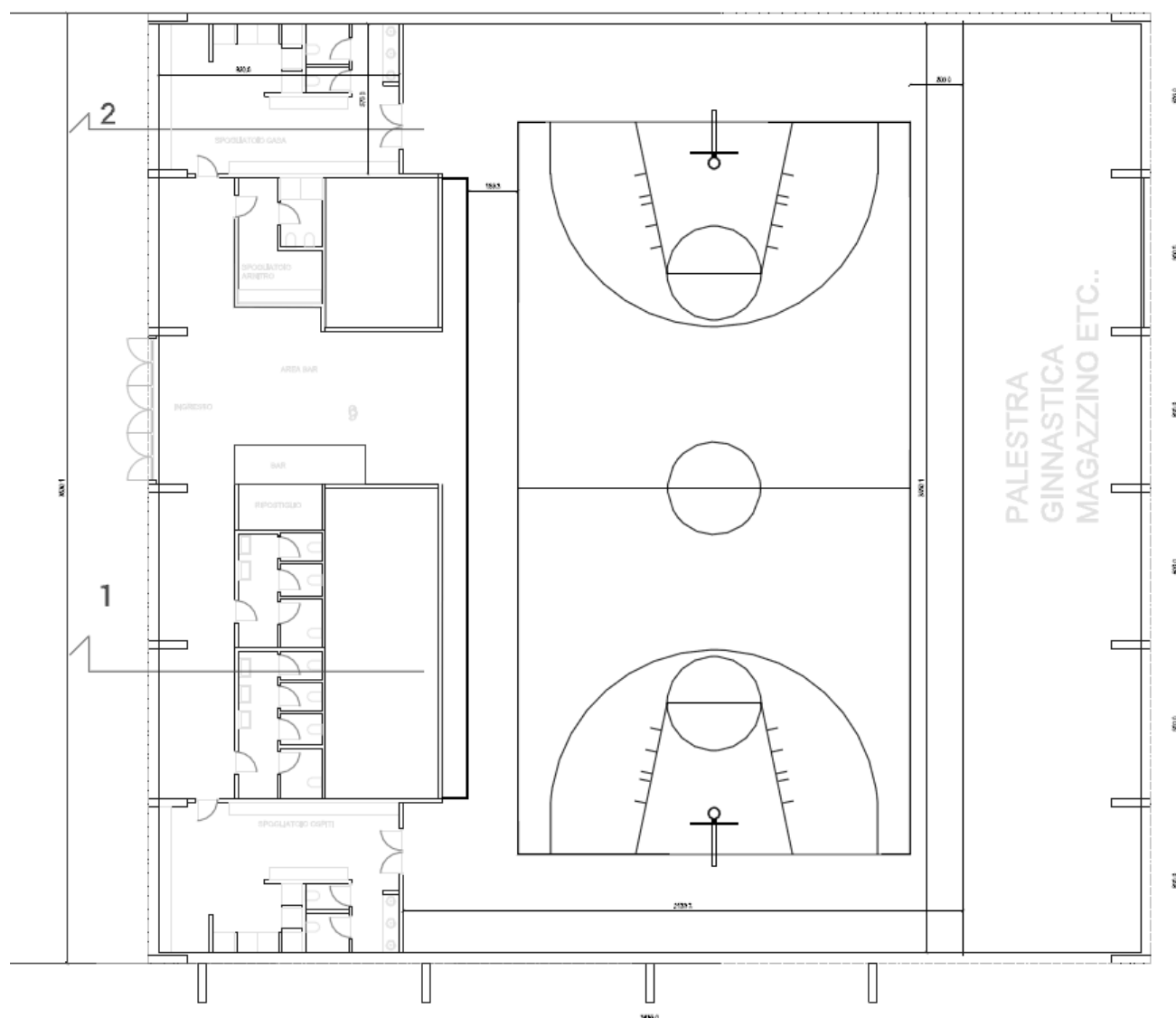


S01 - Tav. 1 - Planimetria Generale

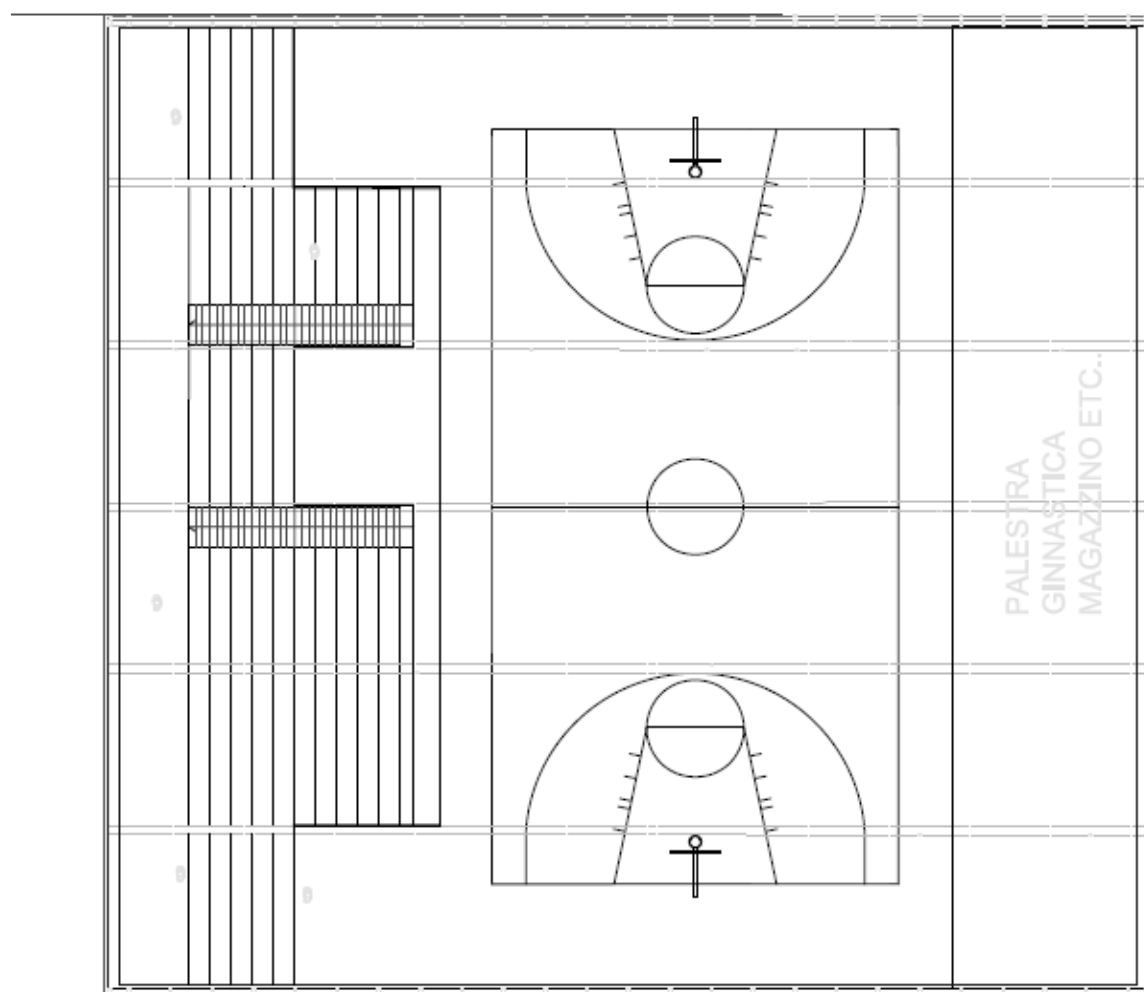
INTERRATO



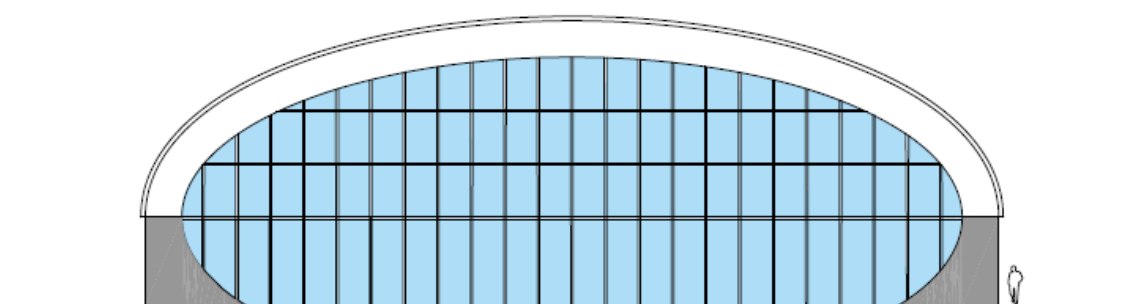
S01 - Tav. 2 – Pianta Parcheggi Interrati



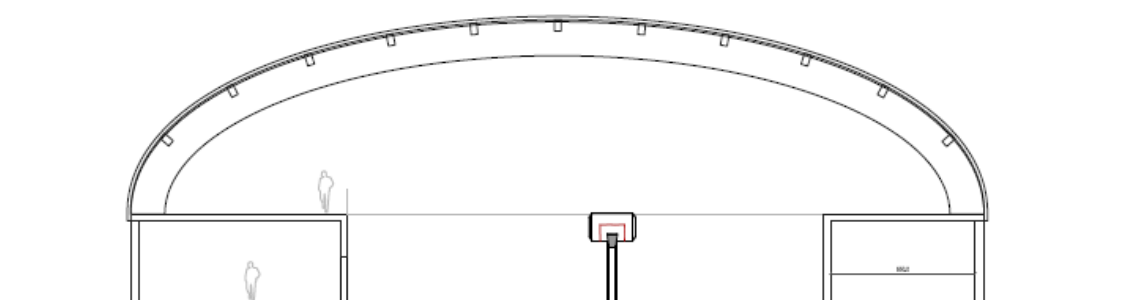
S01 - Tav. 3 - Pianta Palestra



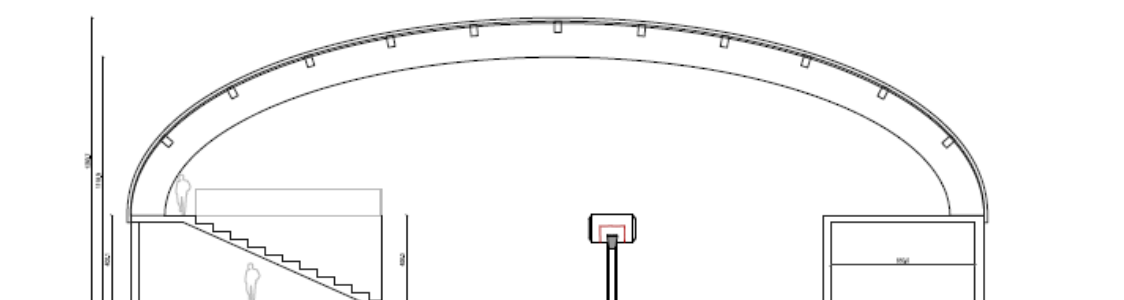
S01 - Tav. 4 - Pianta Spalti



PROSPETTO



SEZIONE 2

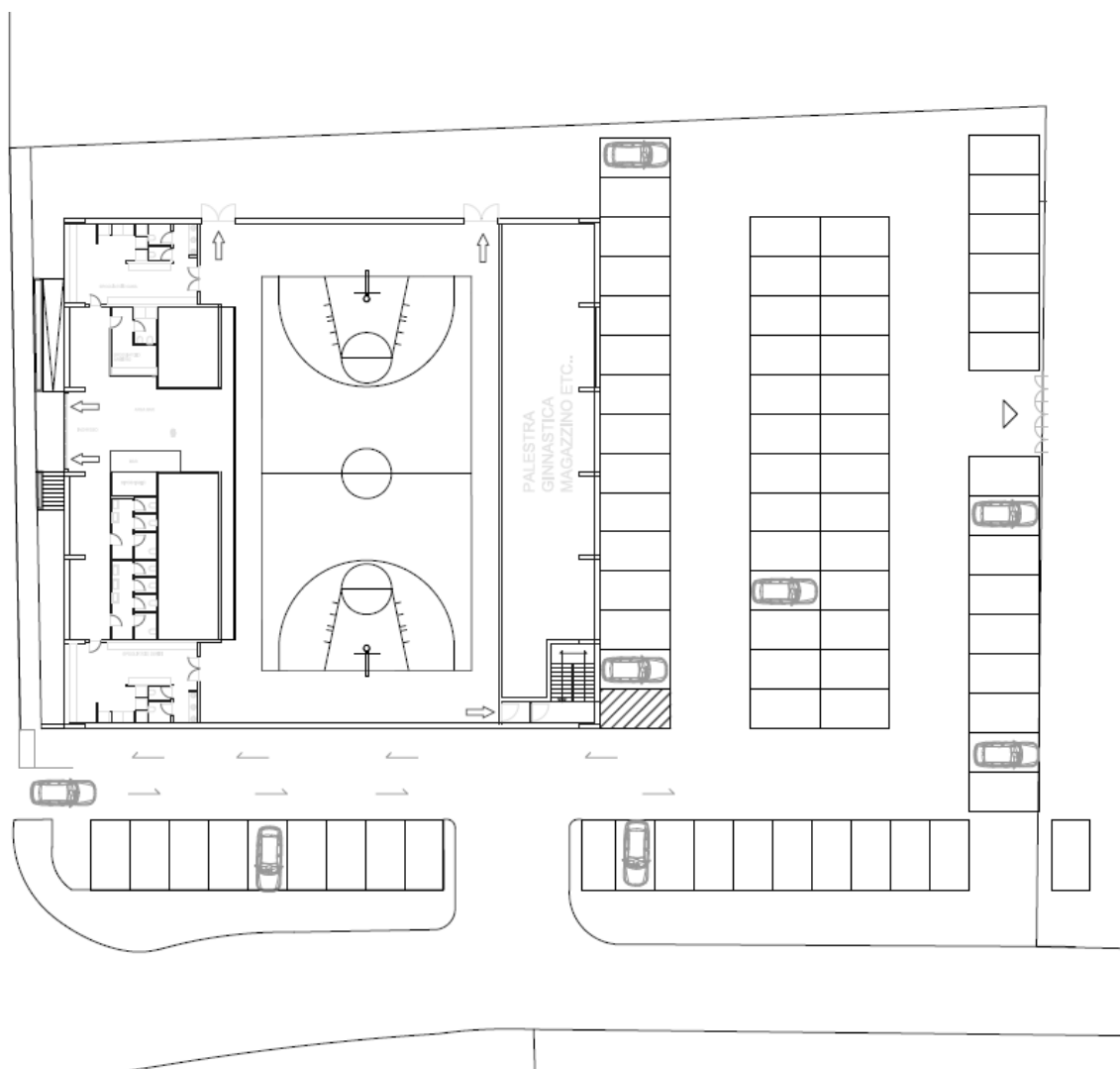


SEZIONE 1

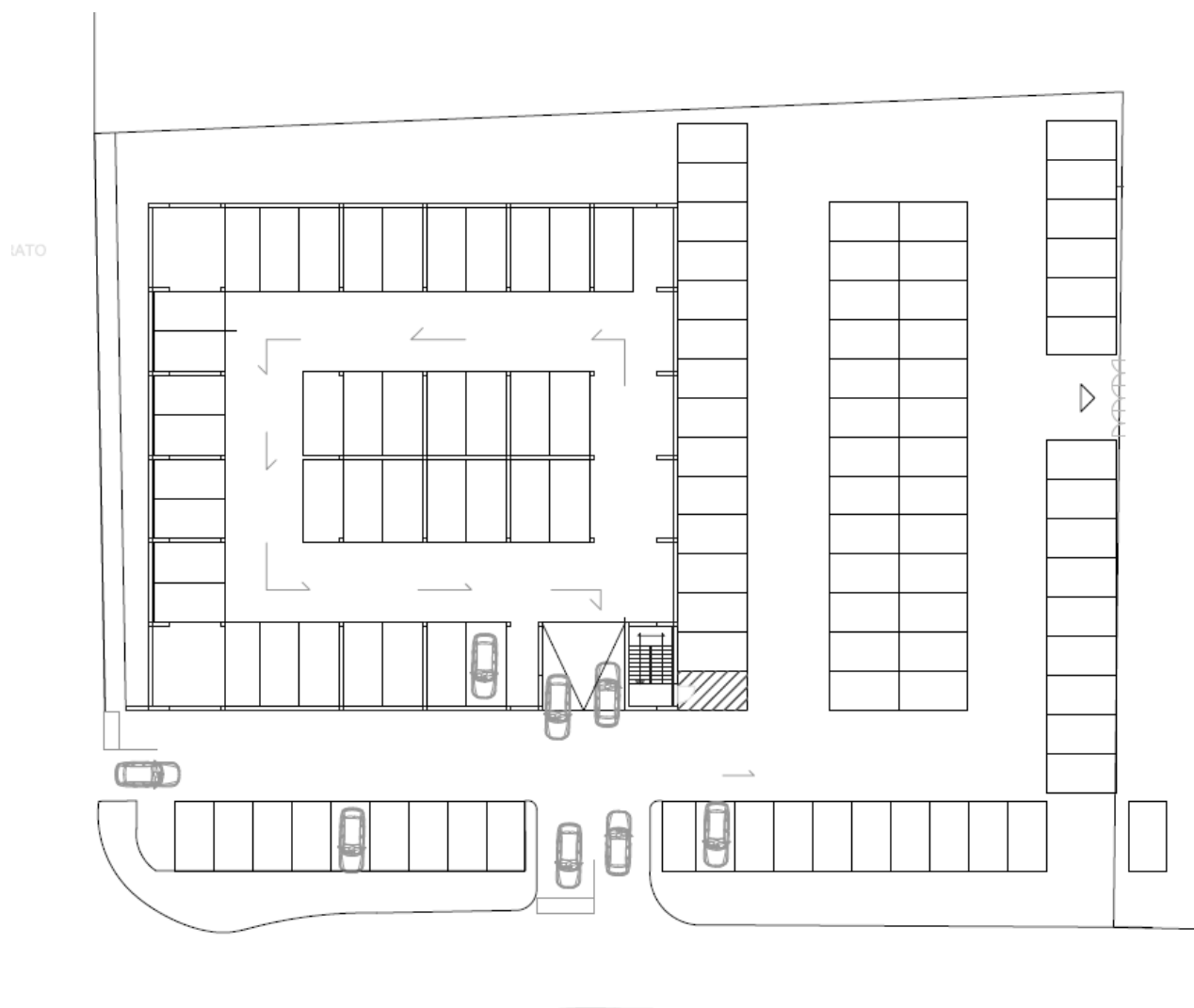
S01 - Tav. 5 – Prospetto e Sezioni



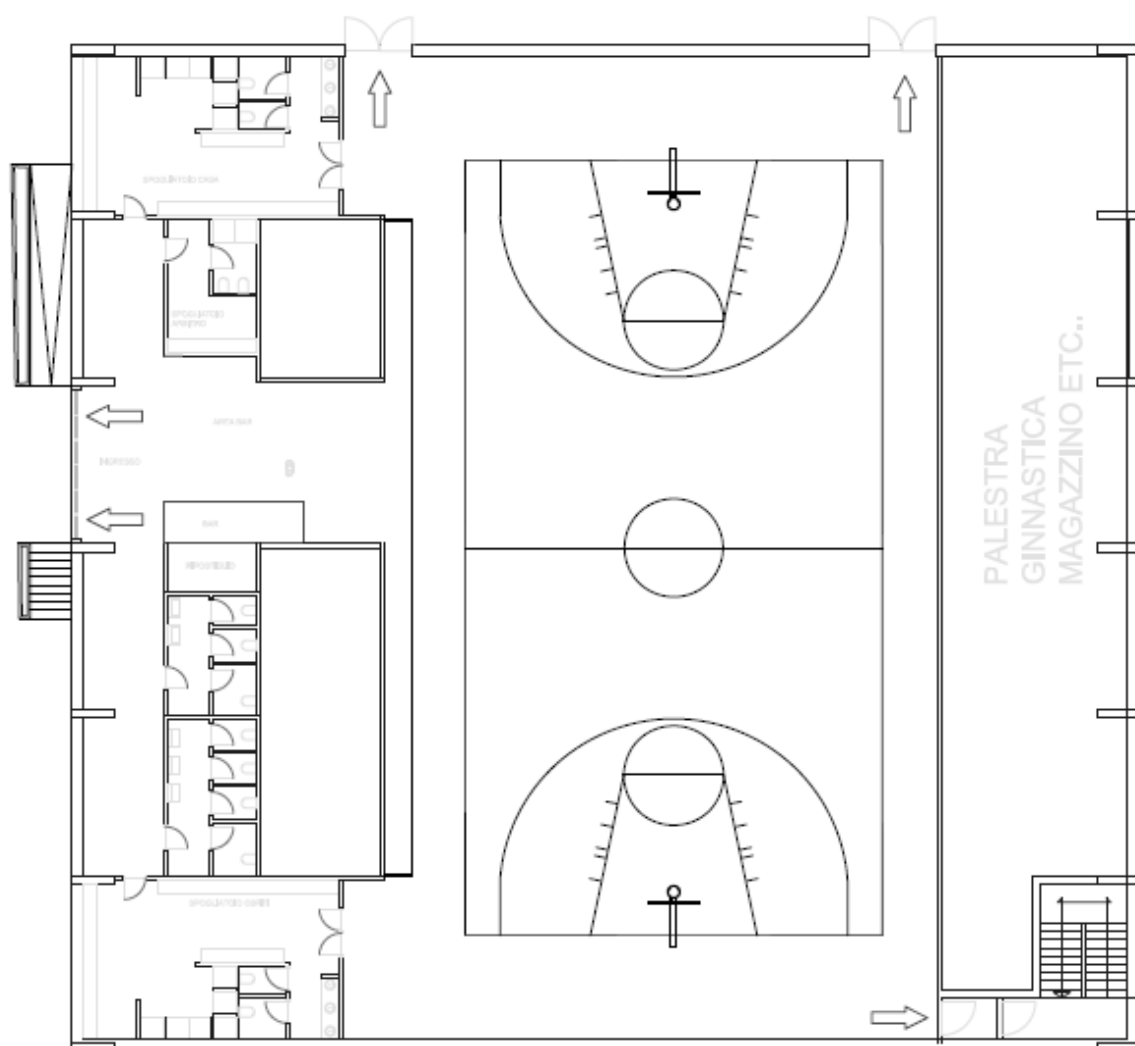
## 5 – TAVOLE DI PROGETTO – SOLUZIONE 2



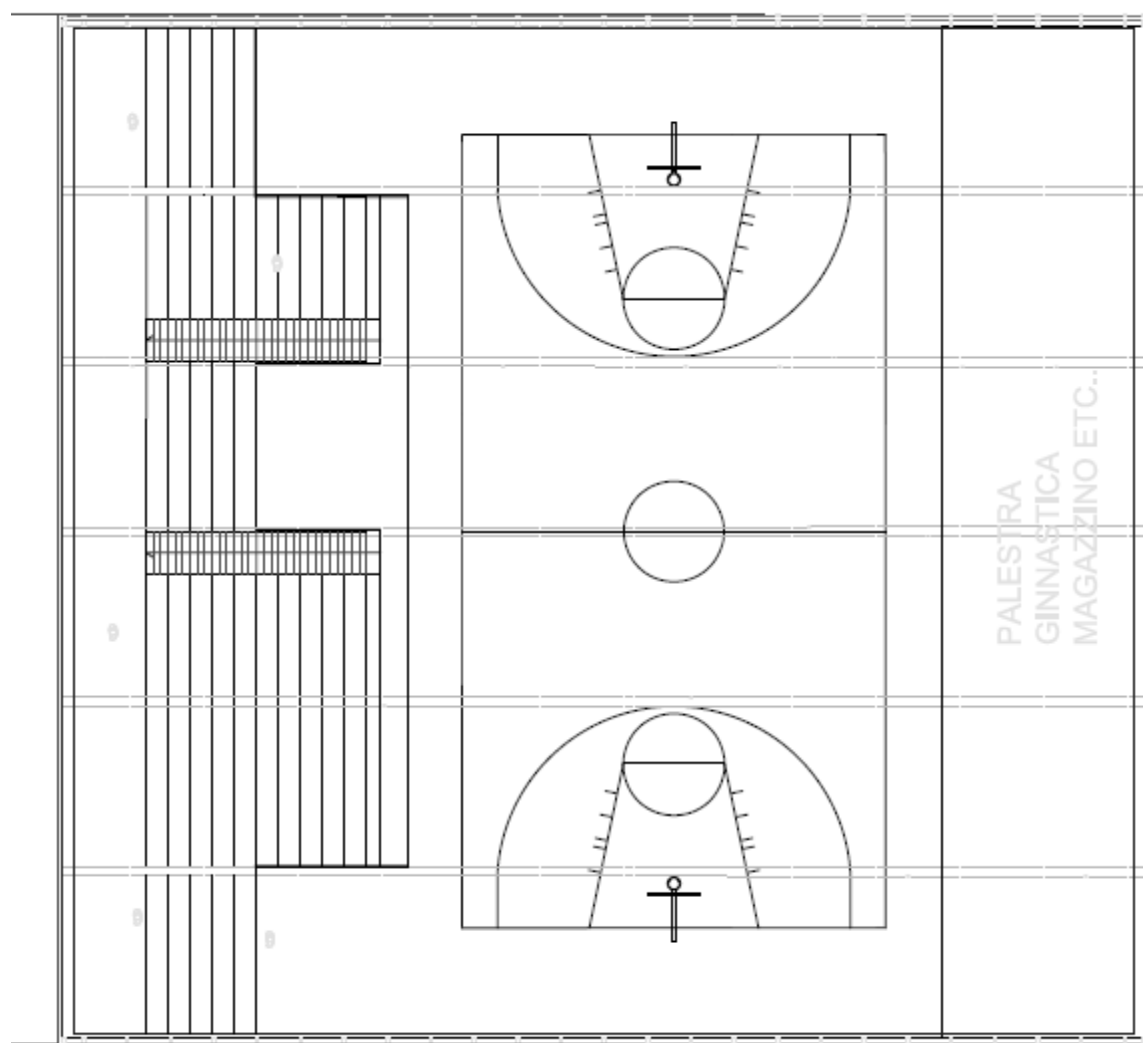
S02 - Tav. 1 – Planimetria Generale



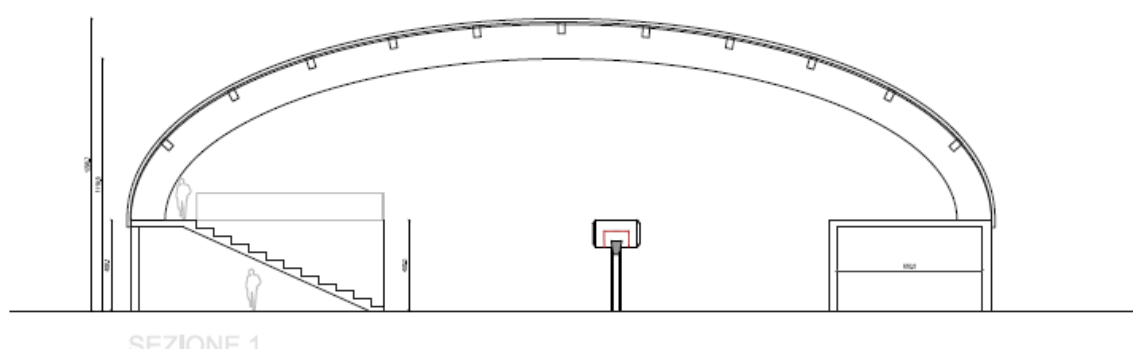
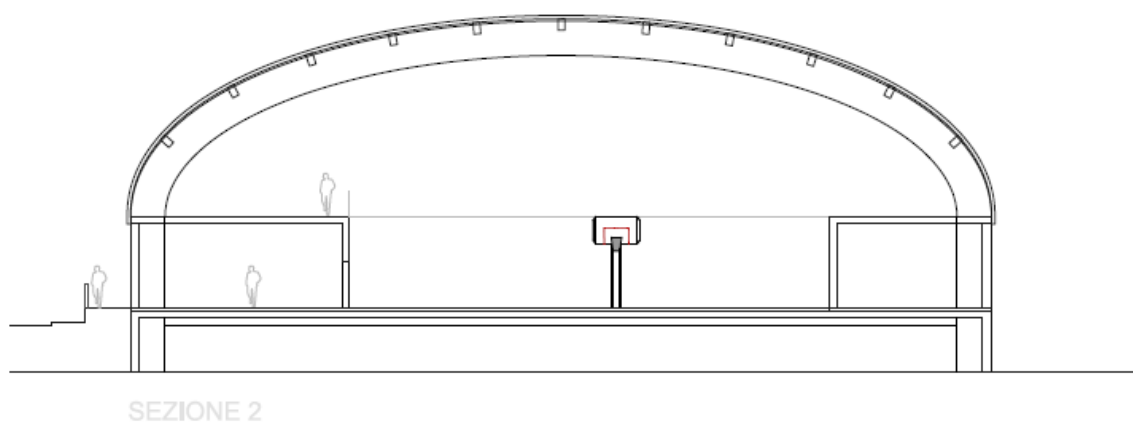
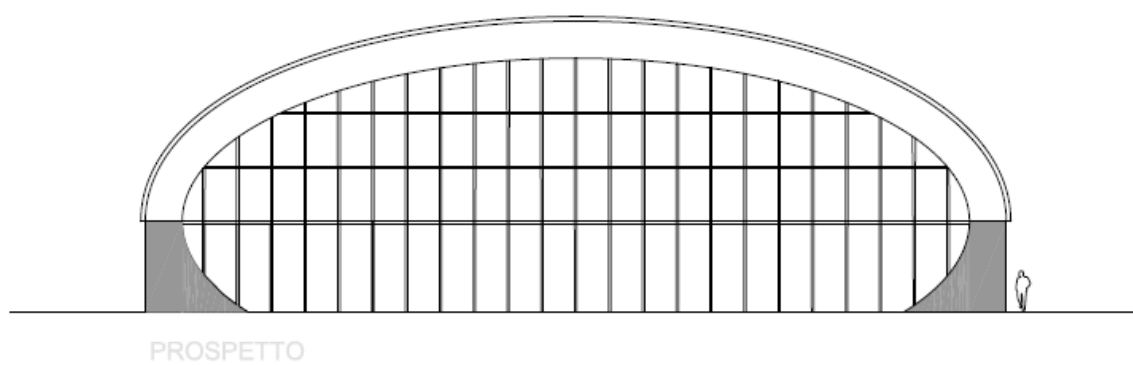
S02 - Tav. 2 – Pianta Parcheggi Interrati



S02 - Tav. 3 – Pianta Palestra



S02 - Tav. 4 – Pianta Spalti



S02 - Tav. 5 – Prospetti e Sezioni

## 6 - RELAZIONE FOTOGRAFICA



## 7 – QUADRO ECONOMICO

<b>A</b>	<b>LAVORI A BASE D'ASTA</b>		
	Lavori di Demolizione e sgombero dell'edificio esistente	€	100.000,00
	Parcheggio Interrato	€	500.000,00
	Realizzazione Edificio	€	1.400.000,00
	Parcheggio a Raso e Sistemazioni Esterne	€	200.000,00
	Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)	€	50.000,00
	<b>TOTALE IMPORTO DEI LAVORI</b>	€	<b>2.250.000,00</b>
<b>B</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>		
	IVA su lavori (10%)	€	225.000,00
	Progettazione e Spese Tecniche	€	348.920,00
	Spese Ufficio (RUP e amministrative)	€	45.000,00
	Spese per indagini Geologiche	€	19.032,00
	<i>Spese diritti, Arredi e Imprevisti</i>	€	112.048,00
	<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE</b>	€	<b>750.000,00</b>
	<b>TOTALE PROGETTO</b>		<b>3.000.000,00</b>

Il tecnico  
Ing. Venturini Angelo