



RELAZIONE TECNICA

***PIANO DI RECUPERO EDIFICIO DENOMINATO “VECCHIO
MOLINO”, COMPATIBILE CON IL VECCHIO PIANO DI
RECUPERO DECADUTO***

VIA SANT'ALBERTO, 6 - 25036 PALAZZOLO SULL'OGGIO (BS)

Palazzolo s/O, 02 aprile 2026

PROT 2024.16

INDICE

1	PREMESSA.....	2
2	INQUADRAMENTO.....	2
2.1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	2
2.1.1	<i>Piano di governo del territorio di Palazzolo sull'Oglio (PGT)</i>	<i>5</i>
2.2	INQUADRAMENTO CATASTALE.....	8
3	ANALISI DELLO STATO ATTUALE	8
3.1	ANALISI DELLO STATO DI FATTO – PIANO DI RECUPERO DECADUTO	8
4	PROGETTO.....	9
4.1	OPERE OGGETTO DI PIANO DI RECUPERO	9
4.2	INDICI EDILIZI E URBANISTICI DEL NUOVO PIANO DI RECUPERO	10
4.3	STANDARD URBANISTICI E OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	11

1 PREMESSA

La presente relazione tecnica ha per oggetto il **piano di recupero n. 4**, definito dal PGT vigente di Palazzolo sull'Oglio e denominato: **“Immobili via S. Alberto – ex Molino Betti”** sito in Via Sant'Alberto n.6 a Palazzolo sull'Oglio (BS), **compatibile con il vecchio piano di recupero approvato nel 2006** (Delibera di Giunta Comunale n.143 del 26/09/2006 e successiva Convenzione Urbanistica stipulata con atto a rogito del Notaio Frediani del 23/11/2006, n. 59927 di repertorio - n. 19.876 di raccolta).

2 INQUADRAMENTO

2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Le opere progettuali oggetto della presente relazione sono ubicate nel comune di Palazzolo sull'Oglio in Via Sant'Alberto n.6, comune della provincia di Brescia, situato a circa 34 km dal capoluogo, con un'estensione di 18,50 Km².

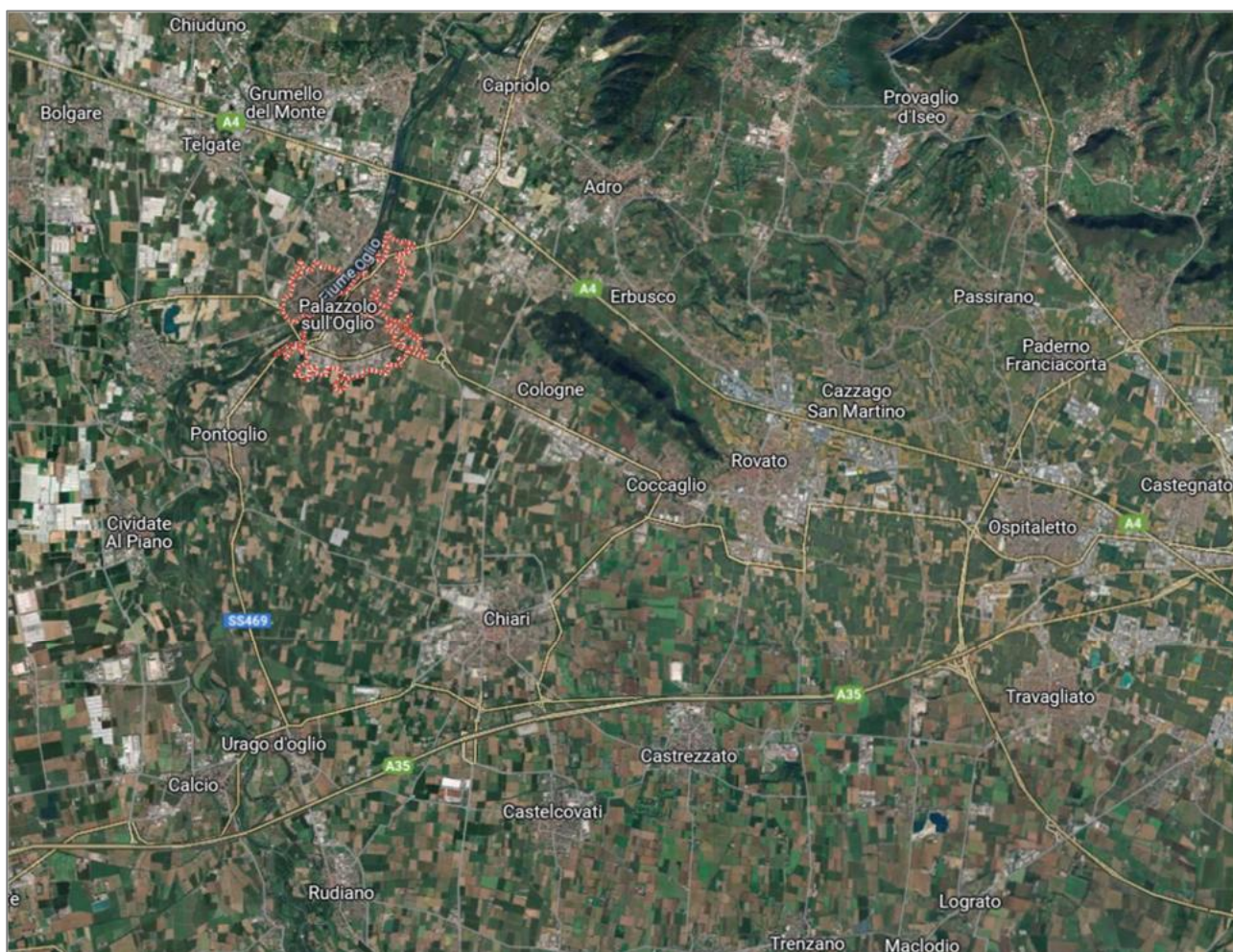


Figura 1. - Confini amministrativi del Comune Palazzolo sull'Oglio - In rosso è indicata l'area d'intervento

Il territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio confina a Nord con il comune di Capriolo; ad ovest con Castelli Calepio, Grumello del Monte, Telgate e Palosco; a sud con Pontoglio e Chiari; ad est con Cologno, Erbusco ed Adro.

I nuclei abitati principali, caratterizzati dai relativi centri storici, sono quelli del capoluogo, a sua volta suddiviso in rioni (Mura, Piazza, Riva, San Rocco e San Giuseppe); e quello di San Pancrazio posto a nord-est.

Le caratteristiche morfologiche ed ambientali del territorio hanno orientato il sistema insediativo originario, ancora riconoscibile, nella sua struttura, fino alle consistenti trasformazioni degli ultimi 50-60 anni, che si sono estese a macchia d'olio a partire dai nuclei storici.

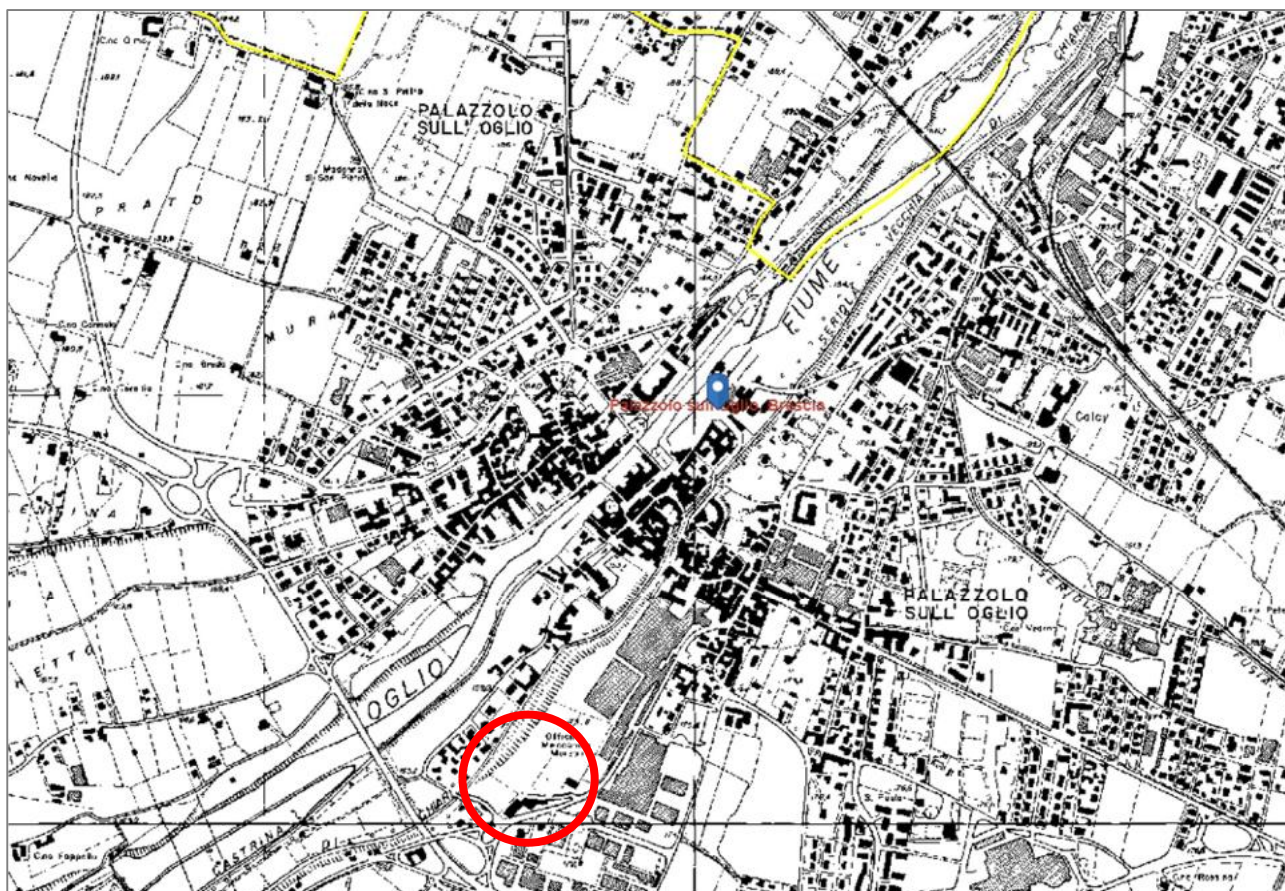
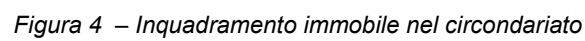


Figura 2 – Localizzazione geografica su base CTR (scala 1:10.000) - In colore rosso è indicata l'area d'intervento

L'immobile in parola è situato in Via Sant'Alberto n.6 Palazzolo sull'Oglio (BS), nella zona sud/ovest del paese ed in particolare nella zona nord/ovest dell'adiacente zona industriale (Fig. 3 e 4).



2.1.1 Piano di governo del territorio di Palazzolo sull'Oglio (PGT)

Il comune di Palazzolo sull'Oglio è dotato di PGT ai sensi della LR 12/2005 e s.m.i., approvato con DCC n. 43 del 21/07/2012 - BURL n. 1 del 02/01/2013 - Prima variante generale approvata con DCC n. 26 del 26/04/2017 - BURL n. 32 del 09/08/2017 - Seconda variante generale approvata con DCC n. 14 del 30/04/2022 - BURL n. 32 del 10/08/2022).

Il **Piano delle Regole**, documento costituente il Piano di Governo del Territorio e che disciplina il tessuto urbano consolidato, suddivide il territorio comunale in ambiti omogenei, e nello specifico classifica l'area interessata dall'intervento all'interno della zona "Piano di recupero n.4 – Classe 1b, aree urbane consolidate di valore storico-paesaggistico-ambientale, caratterizzate da insediamenti a media densità composta dall'aggregazione di unità immobiliari a cortina o blocco".

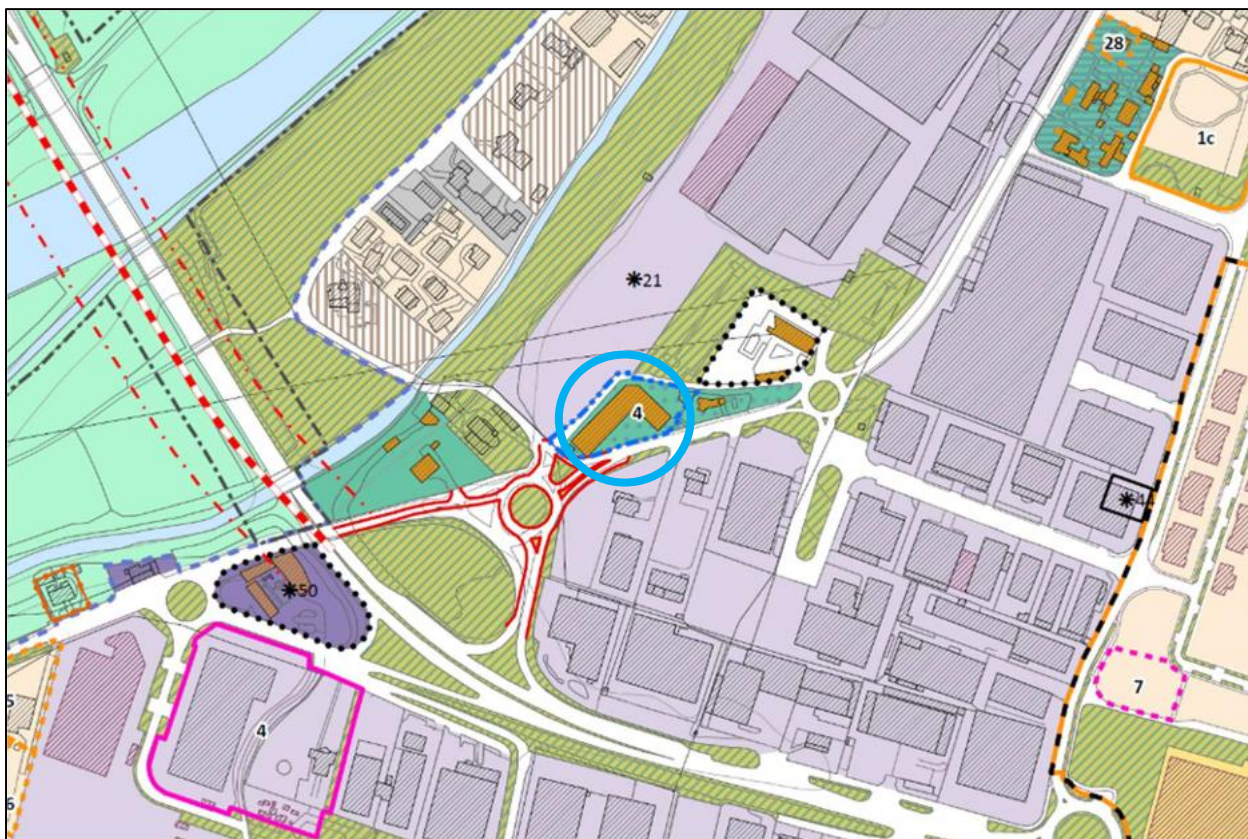


Figura 5 - Estratto P.G.T. – Ambiti del piano delle regole

Nello specifico il Piano di recupero n.4 è normato dall'art.28 del Piano delle Regole del PGT, che così recita:

"L'ambito del Piano di Recupero n. 4, compreso negli Ambiti di rigenerazione urbana, è già stato oggetto di un Piano di recupero approvato con deliberazione della Giunta comunale del 26/09/2006 – n. 143 e successiva Convenzione Urbanistica stipulata con atto a rogito del Notaio Frediani del 23/11/2006, n. 59927 di repertorio – n. 19.876 di raccolta. Tale Piano di Recupero è stato attuato solo in parte. Per il completamento degli interventi sia pubblici che privati del comparto in oggetto, dovrà essere approvato un nuovo Piano di Recupero, che nel rispetto delle capacità edificatorie e dei parametri edilizi del piano di recupero precedentemente approvato, dovrà

consentire il reperimento della dotazione di standard complessivamente prevista dal PR già approvato.

In caso di presentazione di progetti in variante rispetto al Piano di Recupero approvato ed a seguito dell'attuazione del Piano di Recupero, si applica la normativa prevista per la "Classe 1b – Aree urbane consolidate di valore storico-paesaggistico-ambientale, caratterizzate da insediamenti a media densità composte dall'aggregazione a cortina e/o a blocco".

Si riportano, sinteticamente, nel seguito le analisi rivolte alle due tavole del PGT maggiormente caratteristiche per la descrizione del contesto di inserimento del piano (**per maggiori dettagli si rimanda alla Autorizzazione di compatibilità paesistica protocollata in data 31/12/2024 n. 355/2024 prot. 49233**).

Lo studio paesistico comunale costituisce un'analisi di maggior dettaglio rispetto ai piani sovraordinati, per quanto riguarda gli aspetti paesistici, ed in particolare degli elaborati del Piano Paesaggistico Regionale del PTR (approvato con DCR n. VIII/951 del 19/01/2010), del PTCP provinciale (approvazione pubblicata sul Burl il 22/12/2009, adozione variante di adeguamento alla L.R. 12/2005 pubblicata sul Burl l'8/07/2009) nonché del P.T.C. del Parco Regionale Oglio Nord (approvato con DGR n.8 /548 del 4 agosto 2005, adozione variante il 12/11/2009).

Pur nei limiti della visualizzazione grafica delle tavole predisposte, e considerando la effettiva interazione dei quadri paesistici (legata alla reciprocità e all'associazione delle varie componenti), lo studio alla scala comunale si è sviluppato attraverso l'analisi sintetica delle seguenti tipologie di paesaggio:

- il paesaggio fisico e naturale;
- il paesaggio agrario;
- il paesaggio storico-culturale, la rilevanza paesistica e le componenti valorizzative;
- il paesaggio urbano e gli ambiti di criticità e di degrado.

Si analizzano gli elaborati del PGT volti a ricostruire gli elementi costitutivi del paesaggio e, in particolare, i caratteri paesaggistici dell'area nella quale si trova l'immobile.

In relazione alla componente paesistica si fa riferimento alle sole tavole del documento di piano:

La tavola 15 – carta del Paesaggio del documento di piano, a parte la presenza del vincolo, non evidenzia la presenza di alcun elemento di rilevanza paesaggistica; inquadra l'area di intervento all'interno del **paesaggio urbano** come ambiti urbanizzati di valore storico-paesaggistico-ambientale.

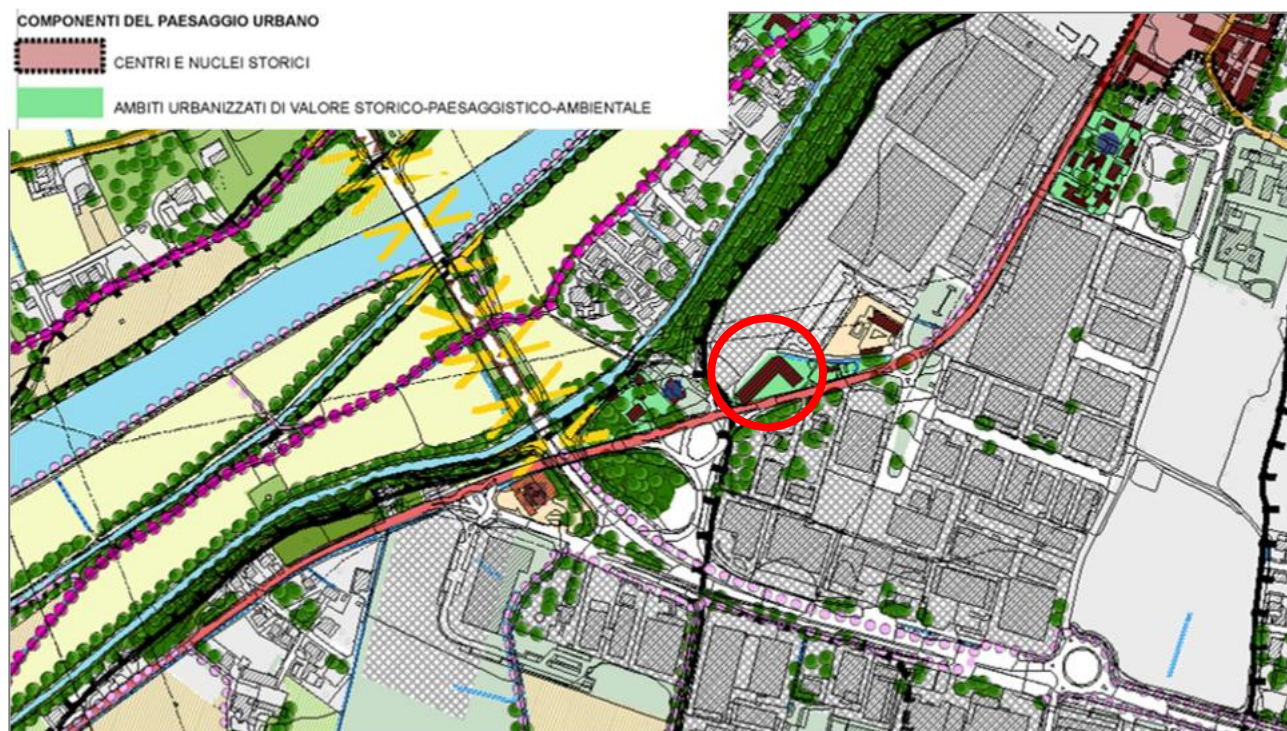


Figura 6 – Estratto PGT di Palazzolo sull'Oglio: Tavola 15 - Carta del Paesaggio

La tavola 25 – Carta delle Sensibilità Paesaggistiche del documento di piano, definisce ai sensi dell'Articolo 35 delle Norme Tecniche del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), la sensibilità paesistica del sito, secondo i criteri proposti dalle Linee guida per l'esame paesistico dei progetti (D.G.R. 8 novembre 2002 – N. 7/11045): l'area di intervento è inserita in classe di **sensibilità 4: alta**.

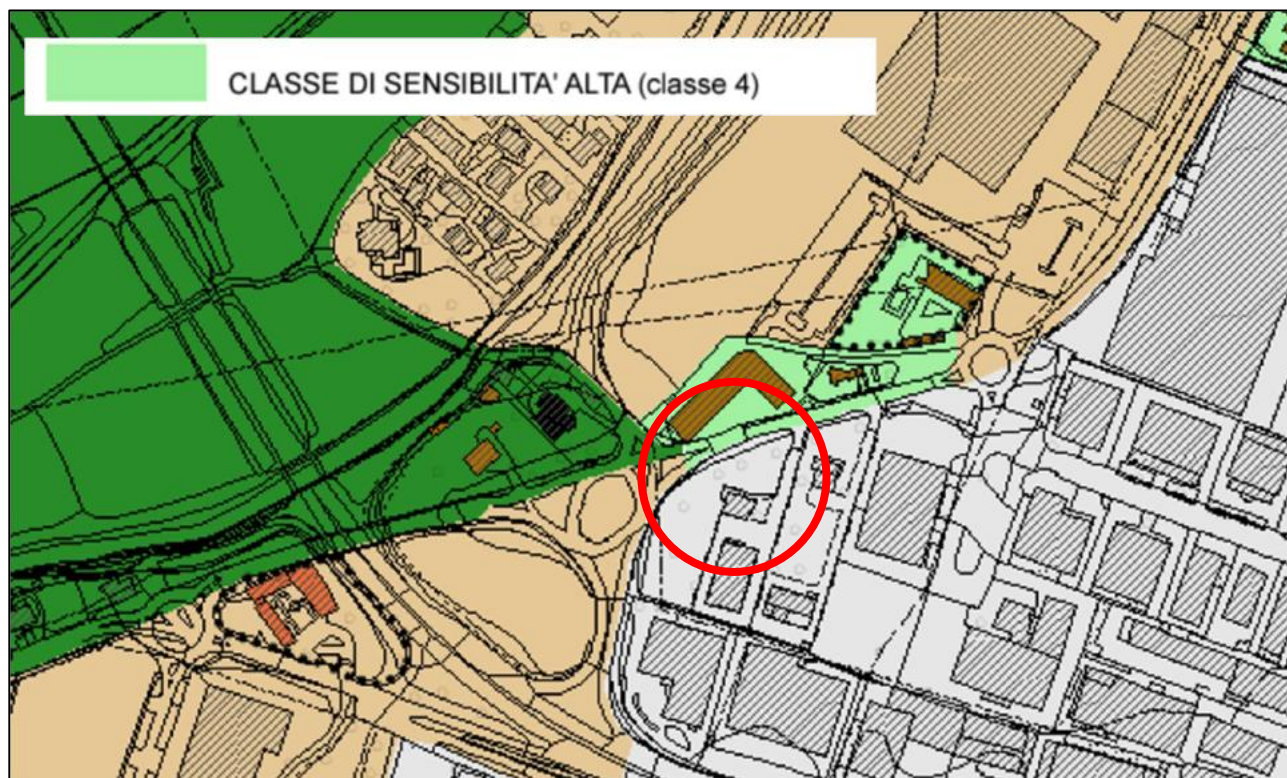


Figura 7 – Estratto P.G.T. – Classi di sensibilità paesaggistica

2.2 Inquadramento catastale

L'immobile è sito nel Comune di Palazzolo sull'Oglio in Via Sant'Alberto n.6 ed è individuato catastalmente al Foglio 30, particella 2, subalterno 702 graffato alle particelle 538 sub. 1 e 539 sub. 1, categoria F/4 e al Foglio 30, particella 2, subalterno 703, categoria F/1 (Fig. 8).



Figura 8 – Estratto mappa catastale foglio 30 - individuazione dell'edificio oggetto di intervento

3 ANALISI DELLO STATO ATTUALE

3.1 ANALISI DELLO STATO DI FATTO – Piano di recupero decaduto

Le prime opere di ristrutturazione del vecchio opificio risalgono alla prima pratica di richiesta di autorizzazione paesistica del 2006 che prevedeva la totale demolizione del primo corpo di fabbrica di forma trapezoidale adibito a depositi e autorimessa con successiva ricostruzione di forma rettangolare e la ristrutturazione del secondo corpo di fabbrica adibito a vecchio molino, in parte vincolato; tale ristrutturazione ha previsto una riorganizzazione degli spazi interni e delle aperture anche per la parte vincolata per cercare di garantire un miglior aspetto architettonico e un impatto visivo sobrio ed elegante.

Oltre alla ristrutturazione dei piani fuori terra si è prevista anche la realizzazione di un grande piano interrato sottostante il corpo di fabbrica demolito e tutto il cortile interno, non interessando il secondo corpo di fabbrica non demolito.

Il risultato della progettazione e delle relative lavorazioni sul fabbricato originario è l'ottenimento di un unico corpo di fabbrica di forma regolare a L trasformato in unità residenziali per i piani fuori terra

e in autorimesse e cantine per il piano interrato: nello specifico è formato da 12 appartamenti per piano per un totale di 36 appartamenti collegati da 3 vani scala comuni dotati di vani ascensori per i piani fuori terra e da 34 autorimesse e una centrale termica per il piano interrato, accessibile dai 3 vani scala comuni e da uno scivolo sul lato nord; nel cortile interno e negli spazi circostanti non interessati dalla costruzione sono stati ricavati altri 20 posti auto scoperti.

I lavori si interrompono circa nel 2009 e allo stato attuale l'immobile non risulta ultimato, con le condizioni di seguito elencate:

- Strutture verticali, orizzontali e copertura ultimate, alcune delle quali degradate dal tempo e dagli eventi atmosferici;
- Murature perimetrali ultimate e provviste di intonaci completi per le parti esterne e parziali per le parti interne, anch'essi degradati dal tempo e dagli eventi atmosferici;
- Tramezze interne ultimate parzialmente con alcune porzioni provviste di intonaci e altre prive di qualsiasi finitura;
- Forometrie esterne realizzate e in alcuni casi provviste di falso-telaio in ferro;
- Assenza di qualsiasi tipo di infisso;
- Opere di urbanizzazione primaria parzialmente eseguite e prive di collaudo;
- Aree esterne non ultimate con cortile interno consistente nel solo solaio di copertura del piano interrato;

Da una prima analisi circa lo stato dei luoghi e lo stato di fatto depositato in Comune nell'iter del vecchio Piano, si sono riscontrate alcune difformità: diversa pendenza di una porzione di copertura, diversa posizione di alcune tramezze interne e diversa posizione e dimensione di alcune forometrie esterne

Per tal ragione, si è provveduto a sanare lo stato dei luoghi attraverso:

- **Compatibilità paesistica (Richiesta di compatibilità n. 355/2025 del 31/12/2024 prot. 49233, Provvedimento di accertamento rilasciato in data 24/06/2025)**
- **Scia in sanatoria (Istanza n. 180/2025, del 23/06/2025 prot. 24586)**

4 PROGETTO

4.1 OPERE OGGETTO DI PIANO DI RECUPERO

Le opere oggetto del presente piano di recupero intendono **mantenere gli obiettivi previsti nel precedente piano di recupero approvato nel 2006** e ormai decaduto.

Nello specifico, le opere prevedono l'ultimazione dell'intero fabbricato, come precedentemente approvato, e il suo adeguamento (involucro e impianti) alle vigenti normative.

Nel dettaglio verrà mantenuta la medesima distribuzione interna, verranno realizzati n.36 residenze, 12 per piano, con le seguenti caratteristiche.

- 12 bilocali

- 24 trilocali

Si elencano sinteticamente nel seguito le principali attività che saranno oggetto del piano e approfondite dalle successive (alla approvazione del Piano) pratiche edilizie dirette:

- Ultimazione opere di urbanizzazione primaria.
- Ultimazione locale interrato.
- Realizzazioni impianti interni.
- Installazione dei 3 ascensori.
- Ultimazione finiture interne.
- Installazione serramenti interni ed esterni.
- Applicazione di cappotto termico sulle facciate e realizzazione della finitura colorata.
- Sistemazione manto di copertura coibentato con installazione impianto fotovoltaico.
- Ultimazione spazi esterni.

Il tutto verrà meglio descritto nel successivo Permesso di costruire che verrà presentato a seguito dell'approvazione del presente Piano di recupero.

4.2 INDICI EDILIZI E URBANISTICI DEL NUOVO PIANO DI RECUPERO

Ai sensi delle disposizioni del Piano delle Regole “Per il completamento degli interventi sia pubblici che privati del comparto in oggetto, dovrà essere approvato un nuovo Piano di Recupero, che nel rispetto delle capacità edificatorie e dei parametri edilizi del piano di recupero precedentemente approvato, dovrà consentire il reperimento della dotazione di standard complessivamente prevista dal PR già approvato”, il nuovo piano avrà i seguenti indici edilizi e urbanistici:

DATI VECCHIO PIANO

ST	2.628,37 mq
SC	981,18 mq
Hmax	13,89 m
SLP di progetto	2.943,45 mq
Volume teorico (2.943,45 x 3)	8.830,35 mq
Posti auto	57
Verde drenante	308,27 mq

DATI NUOVO PIANO – PROGETTO

ST	2.630,62 mq
SC	985,52 mq
Hmax (colmo)	12,92 m
SLP di progetto	2.956,56 mq
Volume teorico (2.956,56 x 3)	8.869,68 mq

Posti auto	52
Verde drenante	332,55 mq

Non essendo cambiata la sagoma dell'edificio in esame, si ritengono non corretti i dati indicati nel vecchio piano, ovvero:

- **mq di Superficie Lorda di Pavimento (SLP);**
- **mq di Superficie Coperta (SC);**

Per quanto riguarda la Tavola "TAV.10_PDR Vecchio Molino_Opere di urbanizzazione Dettaglio C", il progetto si ritiene indicativo in quanto verrà valutato ed eventualmente modificato in fase di realizzazione per valutarne la sicurezza e adottare la migliore soluzione.

4.3 STANDARD URBANISTICI E OPERE DI URBANIZZAZIONE

Si riportano interamente gli articoli della precedente Convenzione sopra citata in merito alle opere di urbanizzazione e agli standard urbanistici; si precisa che questi ultimi, non essendo stati reperiti all'interno del lotto, sono stati monetizzati ai sensi dell'art.10 della Convenzione medesima.

Di seguito si riporta lo stralcio della bozza della nuova convenzione da stipulare a seguito dell'approvazione del presente piano di recupero, con evidenza della differenza da versare per la monetizzazione degli standard urbanistici.

BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA ATTUALE DA STIPULARE

ART. 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. *Il Soggetto attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui al successivo articolo 6, e di seguito descritte:*

- Il marciapiede a sud est del lotto ed esterno al comparto, parallelo alla via Sant'Alberto è già stato realizzato dal Comune di Palazzolo sull'Oglio.
- Rifacimento viabilità stradale interna al comparto con realizzazione nuova strada e rotatoria a fine strada verso la discesa di via Santissima Trinità, comprensiva di segnaletica orizzontale e verticale.
- Realizzazione di 8 nuovi parcheggi ad uso pubblico, in asfalto, delimitati da cordoli in granito e aiuole.
- Realizzazione nuova recinzione a confine tra la strada pubblica e i nuovi parcheggi ceduti con le aree esterne di proprietà della committenza.
- Realizzazione di illuminazione pubblica su tutto il tratto di strada interna al comparto e ai parcheggi realizzati ex novo e sul tratto di strada esterna al comparto di collegamento alla rotonda di via Sant'Alberto, mediante lampioni di 7 metri di altezza, con cono luce adeguato.

- Realizzazione di nuova fognatura di collegamento tra l'edificio e la fognatura esistente in prossimità della rotonda di via Sant'Alberto, con tubature in pressione.
- Realizzazione di aree a verde con relativo impianto di irrigazione.
- Realizzazione collegamento rete Telecom.
- Realizzazione nuova cabina ENEL con demolizione di fabbricato esistente predisposto in precedenza.
- Realizzazione nuovo stacco da acquedotto con nuovo contatore comune per le 36 utenze.

2. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto preliminare integrante il Piano di Recupero, con le eventuali osservazioni accolte e gli eventuali emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o, comunque, concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali.

3. Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro 12 (dodici) mesi dalla stipula della presente Convenzione. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dal Soggetto attuatore, a propria cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al punto precedente, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, comporta il decadimento della presente Convenzione urbanistica.

4. Ai sensi dell'articolo 5 "Urbanizzazione primaria" dell'Allegato I.12 "Opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione (Articolo 13, comma 7)" del D.Lgs. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici), per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), del Codice, calcolato secondo le disposizioni di cui all'articolo 14, comma 9, del Codice, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l'articolo 16, comma 2-bis, del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

5. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del Direttore Lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate.

6. Il Soggetto attuatore assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria qui di seguito indicate.

ART. 5 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. Il soggetto attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.), delle infrastrutture a rete, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 12, comma 2, di seguito descritte:

Rete fognaria e rete acquedotto:

* è stato acquisito dall'Ente gestore del servizio – società "Acque Bresciane Srl" (Protocollo Acque Bresciane: 0028320 del 02/03/2026 e Preventivo n. 15623 del 31/03/2026)

Rete elettrica:

* è stato acquisito dall'Ente gestore del servizio – "e-distribuzione" – il relativo preventivo di spesa, presentato al protocollo comunale in data 20 febbraio 2025 e registrato al n. 7515 di protocollo;

2. Le suddette opere sono altresì rappresentate sugli elaborati:

- TAV.04_PDR Vecchio Molino_Planimetria generale PRG
- TAV.05_PDR Vecchio Molino_Planimetria generale schema fognario e rete idrica
- TAV.08_PDR Vecchio Molino_Planimetria generale SVP
- TAV.09_PDR Vecchio Molino_Opere di urbanizzazione Dettaglio A – B
- TAV.10_PDR Vecchio Molino_Opere di urbanizzazione Dettaglio C
- TAV.11_PDR Vecchio Molino_Sezioni SDF-PRG
- TAV.12_PDR Vecchio Molino_Sezioni SVP
- TAV.13_PDR Vecchio Molino_illuminazione pubblica

ART. 6 - DIMENSIONAMENTO DELLA DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del Piano delle Regole della vigente seconda Variante generale al PGT, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo, sono così quantificate:

- Piano delle Regole: articolo 28.6 – punto 4 - "Piano di Recupero n. 4 Immobili via Sant'Alberto – ex Molino Betti", che prevede "...Per il completamento degli interventi sia pubblici che privati del comparto in oggetto, dovrà essere approvato un nuovo Piano di Recupero, che nel rispetto delle capacità edificatorie e dei parametri edilizi del piano di recupero precedentemente approvato, dovrà consentire il reperimento della dotazione di standard complessivamente prevista dal PR già approvato".

2. L'articolo 9 "Dimensionamento di aree per attrezzature e servizi pubblici" della Convenzione urbanistica di cui all'atto in data 23/11/2006 dal Notaio Simone Frediani, n. 59927 di repertorio – n. 19.876 di raccolta, debitamente registrato.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi della vigente seconda Variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) non prevedono nel comparto del Piano Attuativo la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 8 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

Gli standard urbanistici previsti sono stati completamente assolti.

Si precisa inoltre che oltre agli standard precedentemente previsti e assolti è stata individuata un'ulteriore area da asservire ad usi pubblico, identificata catastalmente al Foglio 30, particella 2, subalterno 703.