

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA DI BRESCIA

CITTÀ DI ROVATO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
III VARIANTE GENERALE

PIANO DELLE REGOLE

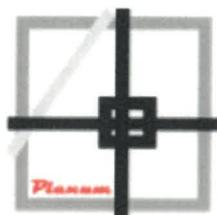
P 1.1

USO DEL SUOLO

PER IL TERRITORIO COMUNALE

PROGETTISTA

Pian. ALESSIO LODA



**Planum**

Studio Tecnico Associato Cadenelli Consuelo & Loda Alessio

Via Breda 22 - 25079 Vobarno (BS)

tel - fax: 0365374499 - web: [planumstudio.it](http://planumstudio.it)

email: [info@planumstudio.it](mailto:info@planumstudio.it) - pec: [pec@pec.planumstudio.it](mailto:pec@pec.planumstudio.it)

R.IVA - C.F.:03871130989

COMMITTENTE

CITTA' DI ROVATO

Via Lamarmora, 7

CAP - 25038 - ROVATO (BS)

Tel. 030 77131 - Fax 030 7713217

P. IVA 00563420983 - C.F. 00450610175

Sindaco: TIZIANO BELOTTI

Assessore all'Urbanistica: DANIELA DOTTI

Responsabile Area Tecnica: GIOVANNI DE SIMONE

COMMESSA: 092RVT

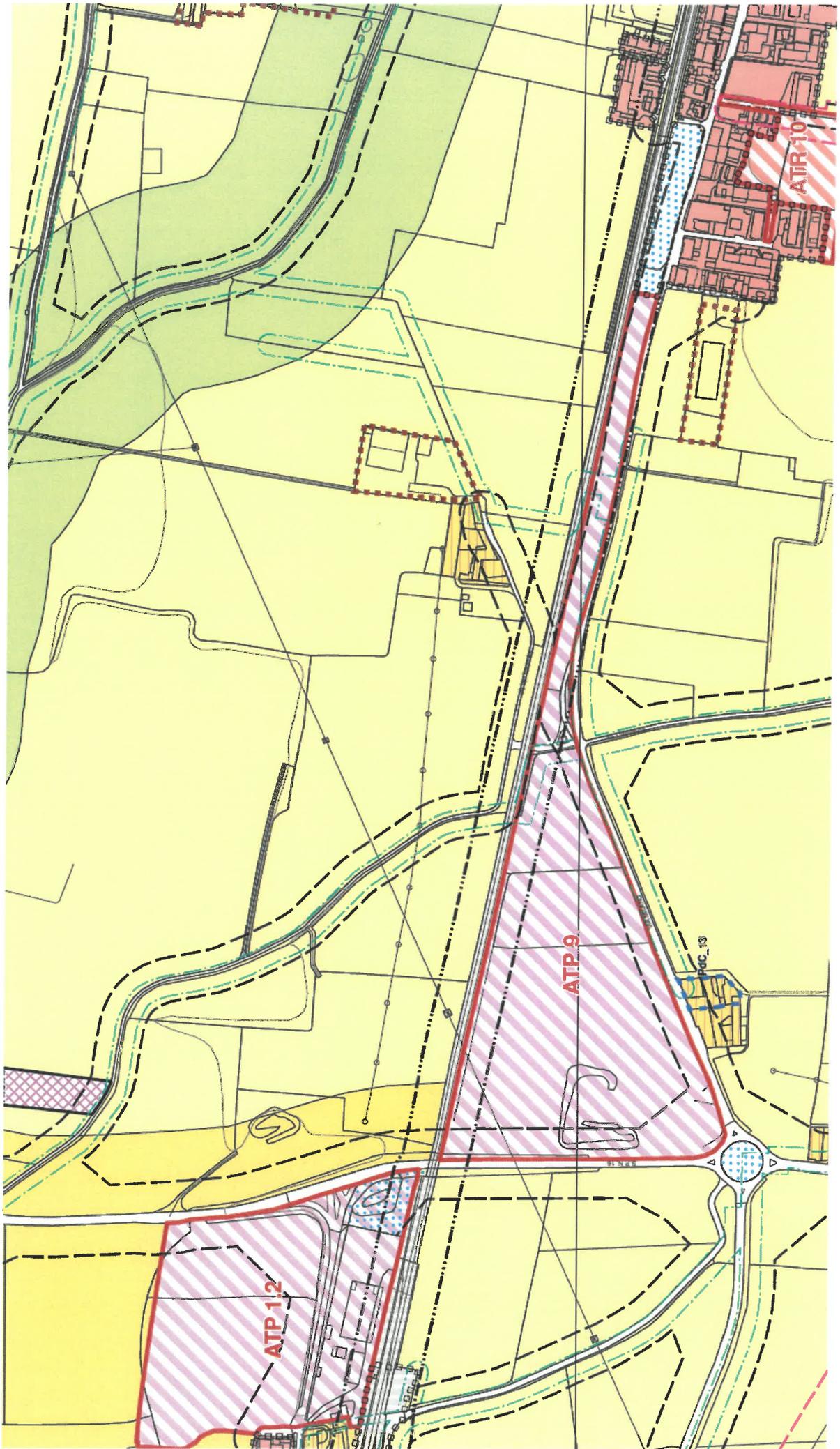
FASE: 05 - APPROVAZIONE

REVISIONE: 00

DATA: GENNAIO 2024

SCALA 1:5.000

P1.1 PR



**LEGENDA**

-  Confine amministrativo comunale
-  Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC)

**Sistema insediativo**

**Tessuto storico**

-  Centri storici e nuclei urbani di antica formazione
-  Edifici isolati di particolare valore storico e ambientale

**Tessuto consolidato**

-  B1 - Tessuto a destinazione residenziale prevalente a bassa densità
-  B2 - Tessuto a destinazione residenziale prevalente a media densità
-  B3 - Tessuto a destinazione residenziale prevalente ad alta densità
-  B4 - Tessuto a destinazione residenziale prevalente di impianto unitario e concluso
-  VUS - Verde Urbano di Salvaguardia
-  Edifici di particolare interesse
-  D1 - Produttivo artigianale e industriale
-  D2 - Capisaldi della produzione industriale
-  D3 - Distributori di carburanti
-  Impianti di distribuzione di carburanti esistenti
-  DC - Aree destinate ad attività commerciali e direzionali

**Tessuto in trasformazione**

-  C att - Aree a destinazione residenziale prevalente in piani attuativi approvati
-  D att - Aree a destinazione produttiva prevalente in piani attuativi approvati
-  DC att - Aree a destinazione commerciale e/o direzionale prevalente all'interno di piani attuativi approvati
-  Lotti con disposizioni particolari

**Territorio rurale**

-  E1 - Aree agricole della pianura produttiva
-  E2 - Aree agricole periurbane e di non trasformazione
-  Aree idriche

**Aree agricole con caratteri paesaggistici**

-  E3 - Aree agricole di tutela paesaggistica ed ecologica
-  E4 - Monte Orfano
-  E5 - Aree pedecollinari del Monte Orfano
-  AR - Aree di riqualificazione del territorio rurale

**Edificato rurale**

-  AE - Cascinie di carattere tipologico ambientale

**Ambiti assoggettati a specifica tutela proposti**

-  PLIS Macogna

**Ambiti di escavazione attiva o dismessa**

-  Aree di escavazione in atto o autorizzate

**Infrastrutture per la mobilità**

-  Aree destinate alla viabilità ferroviaria
-  Aree per infrastrutture per la mobilità di progetto

**Strumenti attuativi**

-  PDC PR/PA - Permessi di Costruire convenzionali e Piani Attuativi obbligatori
-  P. n. - Piani Attuativi adottati o approvati
-  A.U.A. - Ambiti soggetti a Autorizzazione Unica Ambientale
-  n. - Piani di Recupero adottati o approvati

**DOCUMENTO DI PIANO**

-  n - Ambito di Trasformazione residenziale
-  n - Ambito di Trasformazione commerciale e direzionale
-  n - Ambito di Trasformazione produttivo

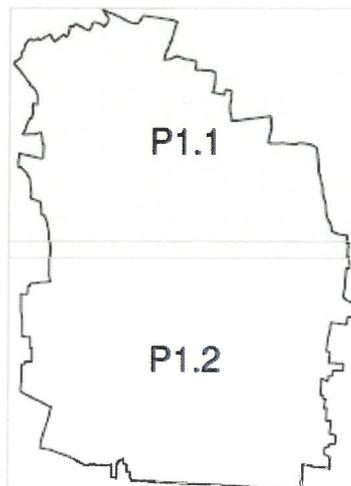
**PIANO DEI SERVIZI**

-  Servizi pubblici

**LIMITI DI RISPETTO**

-  Stradale
-  Ferroviario
-  Captazione acque sorgive
-  Reticolo Idrico Minore
-  Elettroliti
-  Depuratore
-  Corridoio di Salvaguardia per Infrastrutture in previsione
-  Zona di Rispetto Criteriale
-  n - Varchi a rischio di occlusione (art. 52 - Normativa del P.T.C.P.)

**QUADRO UNIONE**



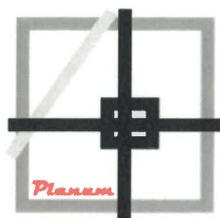
# CITTÀ DI ROVATO



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO III VARIANTE GENERALE

### DOCUMENTO DI PIANO P0 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA  
Pian. ALESSIO LODA



**Planum**

**Studio Tecnico Associato Cadenelli Consuelo & Loda Alessio**

Via Breda 22 - 25079 Vobarno (BS)  
tel - fax: 0365374499 - web: [planumstudio.it](http://planumstudio.it)  
email: [info@planumstudio.it](mailto:info@planumstudio.it) - pec: [pec@pec.planumstudio.it](mailto:pec@pec.planumstudio.it)  
P.IVA - C.F.:03871130989

COMMITTENTE  
**CITTA' DI ROVATO**  
Via Lamarmora, 7  
CAP - 25038 - ROVATO (BS)  
Tel. 030 77131 - Fax 030 7713217  
P. IVA 00563420983 - C.F. 00450610175

Sindaco: TIZIANO BELOTTI  
Assessore all'Urbanistica: DANIELA DOTTI  
Responsabile Area Tecnica: GIOVANNI DE SIMONE

COMMESSA: 092RVT  
FASE: 05-APPROVAZIONE  
REVISIONE: 01  
DATA: GENNAIO 2024

**P0 DP**

## ART. 28 ATP 9 – COZZANOLI

### 28.1 Obiettivi

1. Dare attuazione ad una previsione del PRG vigente di un'area già compromessa dalla presenza di un'attività economica.
2. Miglioramento delle condizioni di contesto.
3. Formazione di una connessione verde e ciclabile tra l'abitato di Lodetto e la SP16
4. Formazione di una fascia di rispetto paesaggistico a tutela della Chiesetta Torcolotti.

### 28.2 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 2.500 mq di SV
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - artigianato e industria (5.2)
  - logistica (5.3)
  - autotrasporto (5.5)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - attività commerciali - distributori di carburante (3.8)
  - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - motel (4.2)
  - aree di sosta (4.6)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
  - case funerarie (7.3)
3. Per le attività produttive 5.2 e 5.3 con superficie pari o superiore a 500 mq di SL, nelle destinazioni, gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia sono limitati ad un massimo di SU residenziale di 120 mq per ogni attività.
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### 28.3 Indici e parametri

1. Superficie territoriale (ST): 76.645 mq
2. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 0,40 mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 50%
4. Altezza dell'edificio massima: 12,00 m
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 15%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8

8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

#### **28.4 Modalità di intervento**

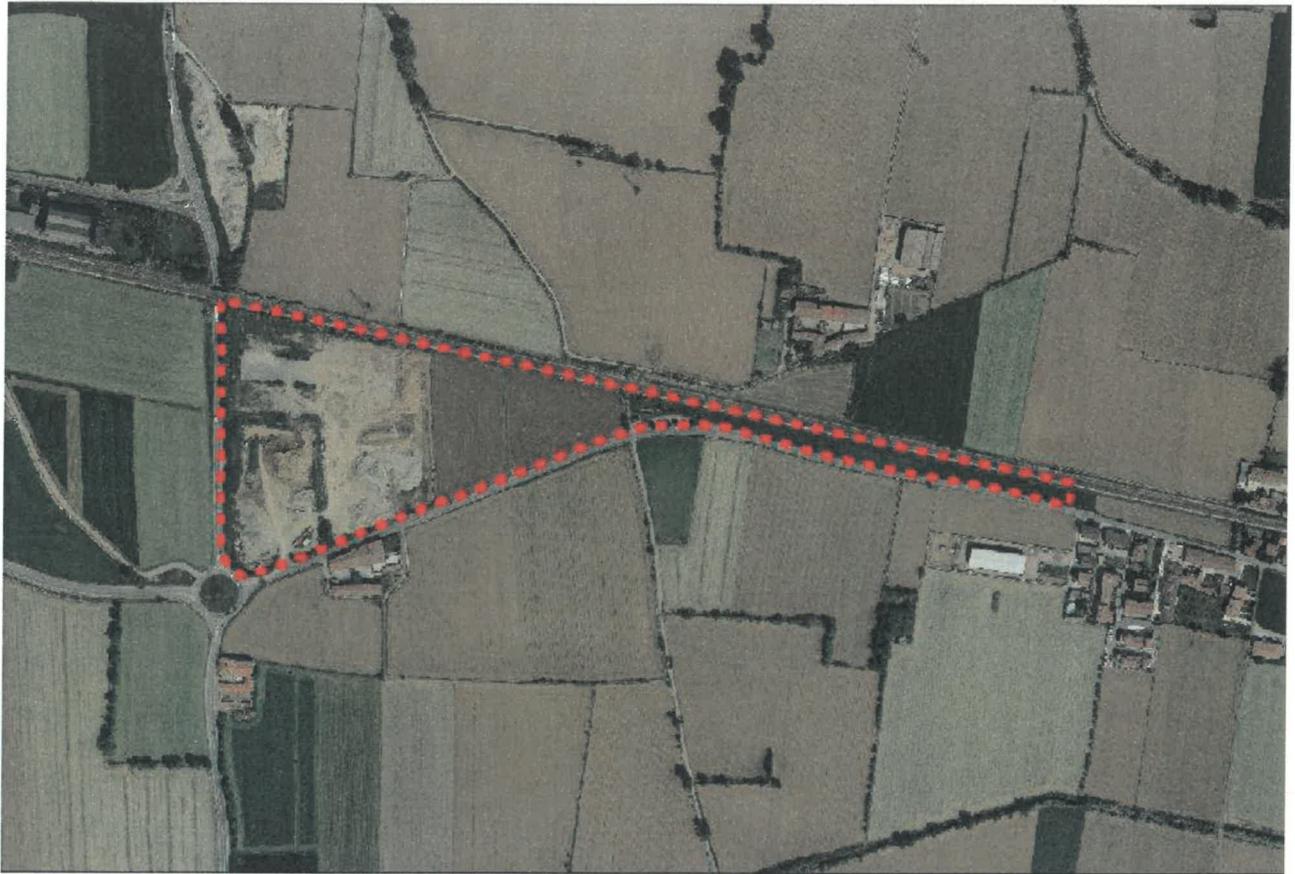
1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:

- gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

#### **28.5 Criteri di intervento**

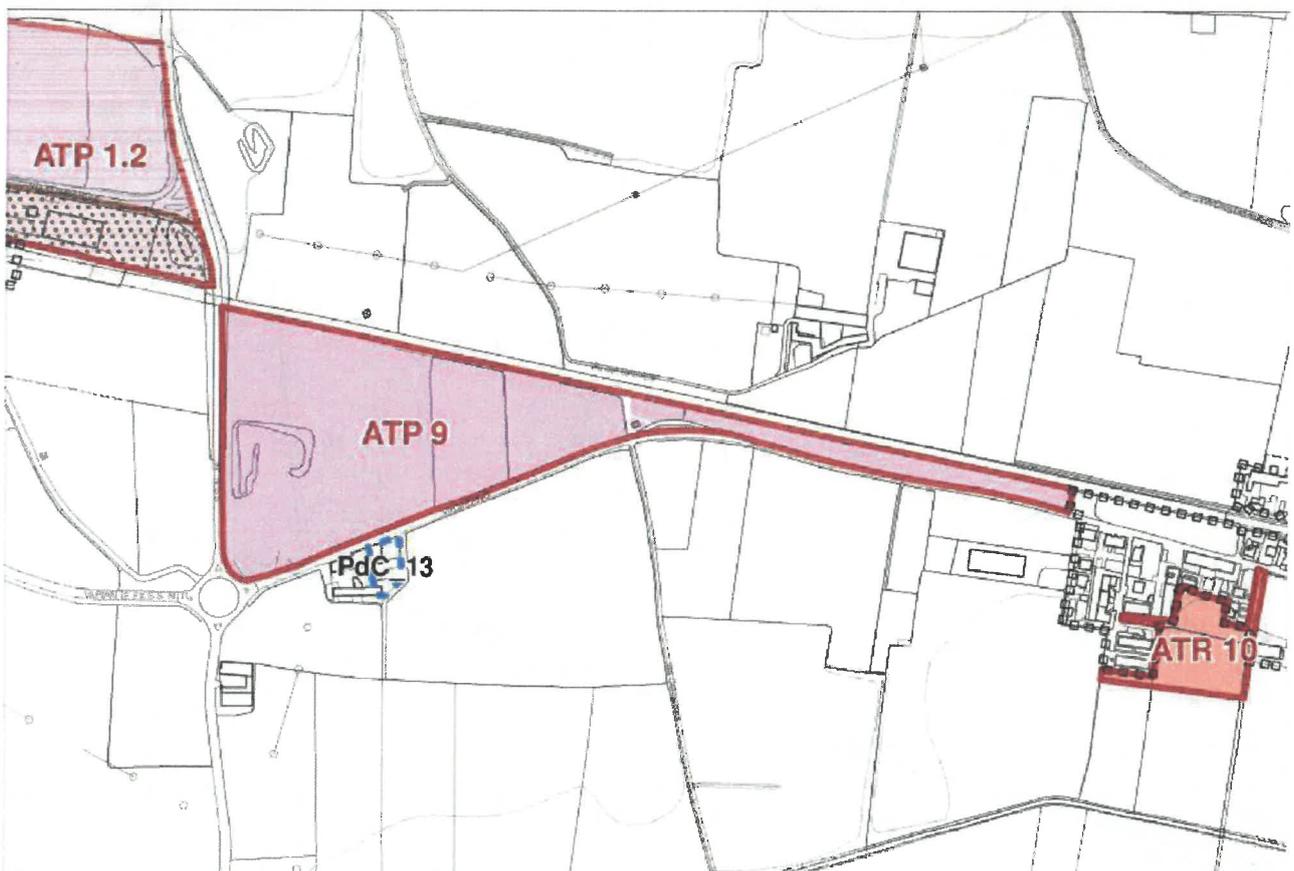
1. Controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti limitrofi e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto.
2. Al perimetro sulle aree private dovrà essere realizzata una piantumazione continua con alberi di alto fusto specie da definire.
3. La direzione di marcia dalla rotatoria verso est (abitato di Lodetto) è interdetta ai mezzi pesanti.
4. Nel caso in cui in fase esecutiva si propongano accessi sulla viabilità provinciale dovrà essere acquisito il relativo parere da parte dell'ente gestore.
5. In sede di approvazione del piano attuativo dovranno essere con precisione definite le caratteristiche degli edifici di nuova costruzione.
6. Per le aree individuate catastalmente al foglio 18 mappali 293 e 385, la slp derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale deve essere trasferita dalla capacità edificatoria non attuata del PII 31, intendendo 1 mq slp residua equivalente a 6 mq di slp produttiva; in questo caso: non è dovuta la quota di dotazioni territoriali aggiuntive di cui all'art. 10.2; è obbligatorio il reperimento di almeno il 5% della St per parcheggi pubblici o ad uso pubblico.

**ATP 9 - COZZANOLI**



Individuazione su ortofoto

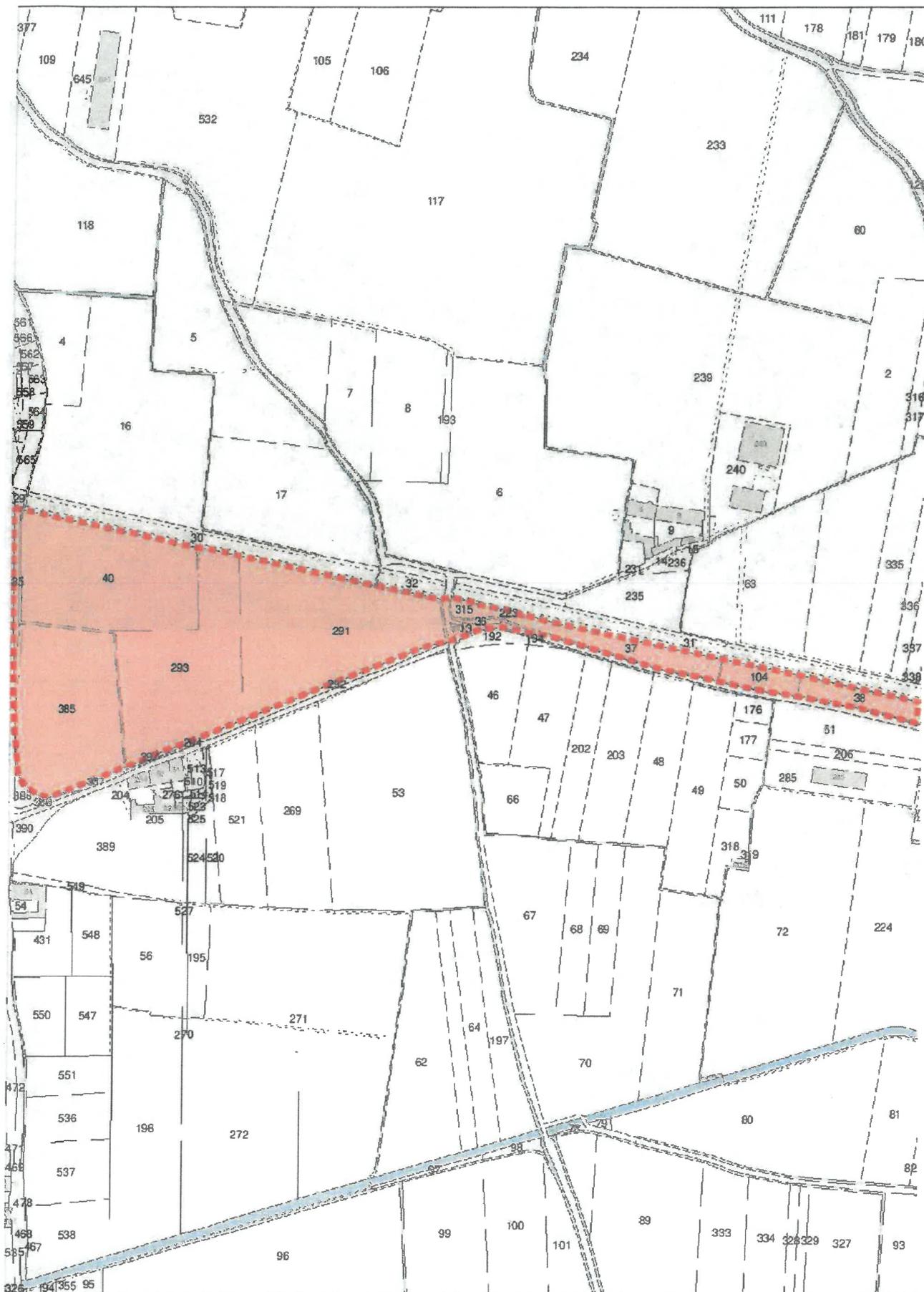
Scala 1:7.500



Estratto Tavola R1DP

Scala 1:7.500

**ATP 9 - COZZANOLI**



# CITTÀ DI ROVATO



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO III VARIANTE GENERALE

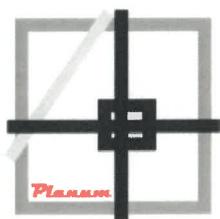
### PIANO DELLE REGOLE

#### P 6

#### AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO

ai sensi degli artt. 75 e 76 della normativa del PTCP

PROGETTISTA  
Pian. ALESSIO LODA



**Planum**

Studio Tecnico Associato **Cadenelli Consuelo & Loda Alessio**

Via Breda 22 - 25079 Vobarno (BS)

tel - fax: 0365374499 - web: [planumstudio.it](http://planumstudio.it)

email: [info@planumstudio.it](mailto:info@planumstudio.it) - pec: [pec@pec.planumstudio.it](mailto:pec@pec.planumstudio.it)

P.IVA - C.F.:03871130989

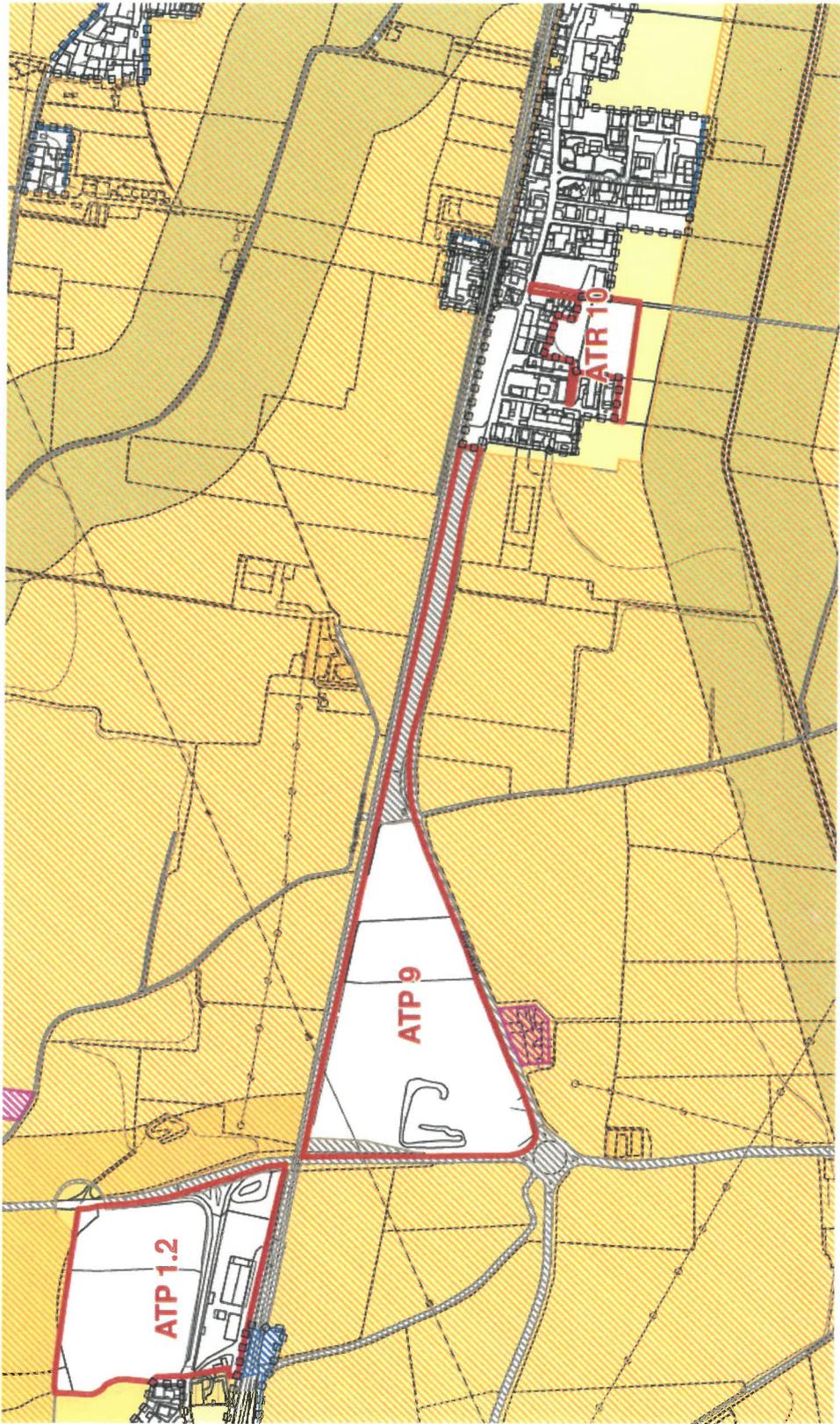
COMMITTENTE  
CITTA' DI ROVATO  
Via Lamarmora, 7  
CAP - 25038 - ROVATO (BS)  
Tel. 030 77131 - Fax 030 7713217  
P. IVA 00563420983 - C.F. 00450610175

Sindaco: TIZIANO BELOTTI  
Assessore all'Urbanistica: DANIELA DOTTI  
Responsabile Area Tecnica: GIOVANNI DE SIMONE

COMMESSA: 092RVT  
FASE: 05 - APPROVAZIONE  
REVISIONE: 00  
DATA: GENNAIO 2024

SCALA 1:8.000

**P6PR**



## LEGENDA



Confine amministrativo comunale



Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC)



Perimetro degli Ambiti di Trasformazione

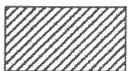


Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS) - Tav. 5 PTCP



Aree escluse ai sensi dell'art. 75 comma 3 lettera e) della Normativa del PTCP

### Aree già rettificate con Variante al PGT approvata con DCC n. 11 del 19.04.2018 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 20 del 16.05.2018



VARIANTE 2018: Aree escluse ai sensi dell'art. 75 comma 3 lettera a) della Normativa del PTCP



VARIANTE 2018: Aree escluse ai sensi dell'art. 75 comma 3 lettera c) della Normativa del PTCP



VARIANTE 2018: Aree escluse ai sensi dell'art. 75 comma 3 lettera e) della Normativa del PTCP



VARIANTE 2018: Area inclusa nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2017-2019 approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 20 Luglio 2017

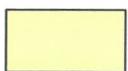


VARIANTE 2018: Rettifica in riduzione ai sensi dell'art. 76 comma 1 lettera c) della Normativa del PTCP

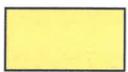


VARIANTE 2018: Rettifica in aumento ai sensi dell'art. 76 comma 1 lettera c) della Normativa del PTCP

## PREVISIONI DEL PIANO DELLE REGOLE



E1 - Aree agricole della pianura produttiva



E2 - Aree agricole periurbane e di non trasformazione



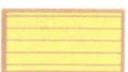
E3 - Aree agricole di tutela paesaggistica ed ecologica



E4 - Monte Orfano



E5 - Aree pedecollinari del Monte Orfano



AE - Cascine di carattere tipologico ambientale