

**COMUNE DI ROVATO
PROVINCIA DI BRESCIA**

progetto

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "ATP 9"

proprietà

Sig.ra GIORDANI MARIA, PONTOGLIO S.A.S, GIUDICI S.P.A.,COMUNE DI ROVATO

committenti

GIUDICI S.P.A.

progettisti

Ing. Spatti Pietro

Geom. Mara Varzeletti

data

GENNAIO 2025

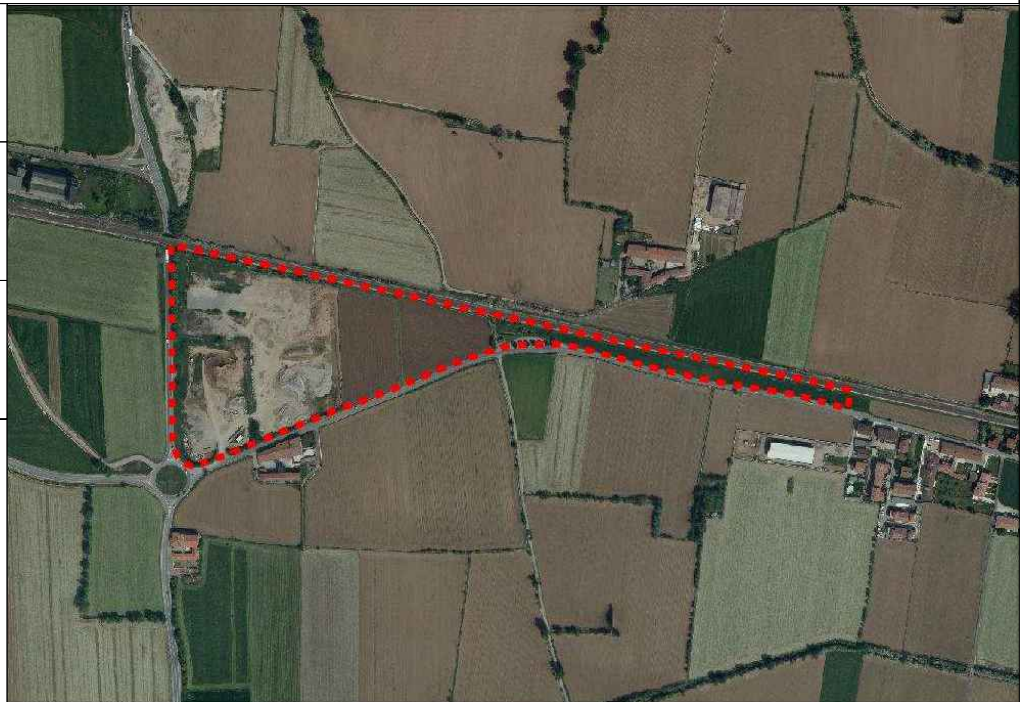
aggiornamenti

scala

VARIE

tavola

B



oggetto

VALUTAZIONE PAESAGGISTICA

committente

GIUDICI S.P.A.

i progettisti

Studio Tecnico Spatti
Via S. Francesco n°35, 24060 Rogno (BG)
Tel. 035 967236 - Fax 035 967236
ing.spatti@gmail.com

Studio Tecnico Geom. Mara Varzeletti
Via S. Andrea, 160 - 25038 Rovato (BS)
Tel. e Fax 030/72 43 659 cell. 328 0391292
verzelettimara@futurweb.info
c.f.: VRZ MRA 75H63 H5980 - P.I.: 01921930986

Progetto: Piano di Lottizzazione “ATP9” COZZANOLI

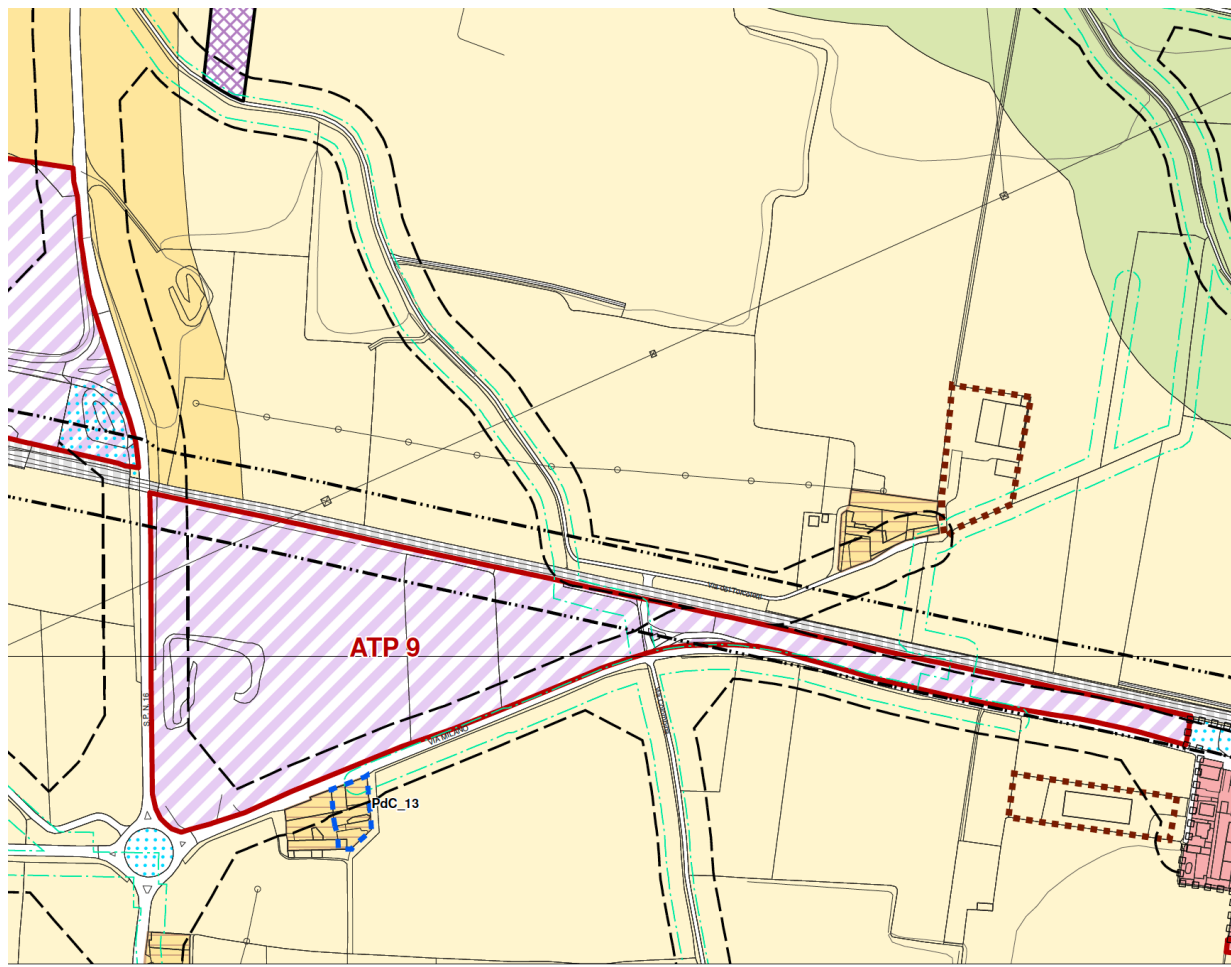
Committente: *Giudici spa*

“RELAZIONE PAESISTICA”

I sottoscritti tecnici ingegnere Pietro Spatti, iscritto all’ordine degli ingegneri della provincia di Brescia al n°4573 e geometra Verzeletti Mara iscritta al collegio dei Geometri della provincia di Brescia al n°4271, a seguito dell’incarico affidatogli dalla Giudici spa, si pregiano di esporre la seguente relazione.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO DEL BENE PAESAGGISTICO INTERESSATO

- Inquadramento Territoriale P.G.T. vigente Piano delle Regole TAV. P1.1 -uso del suolo:



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

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



Permessi di Costruire convenzionati e Piani Attuativi obbligatori



Piani Attuativi adottati o approvati



Ambiti soggetti a Autorizzazione Unica Ambientale



Piani di Recupero adottati o approvati

DOCUMENTO DI PIANO



Ambito di Trasformazione residenziale

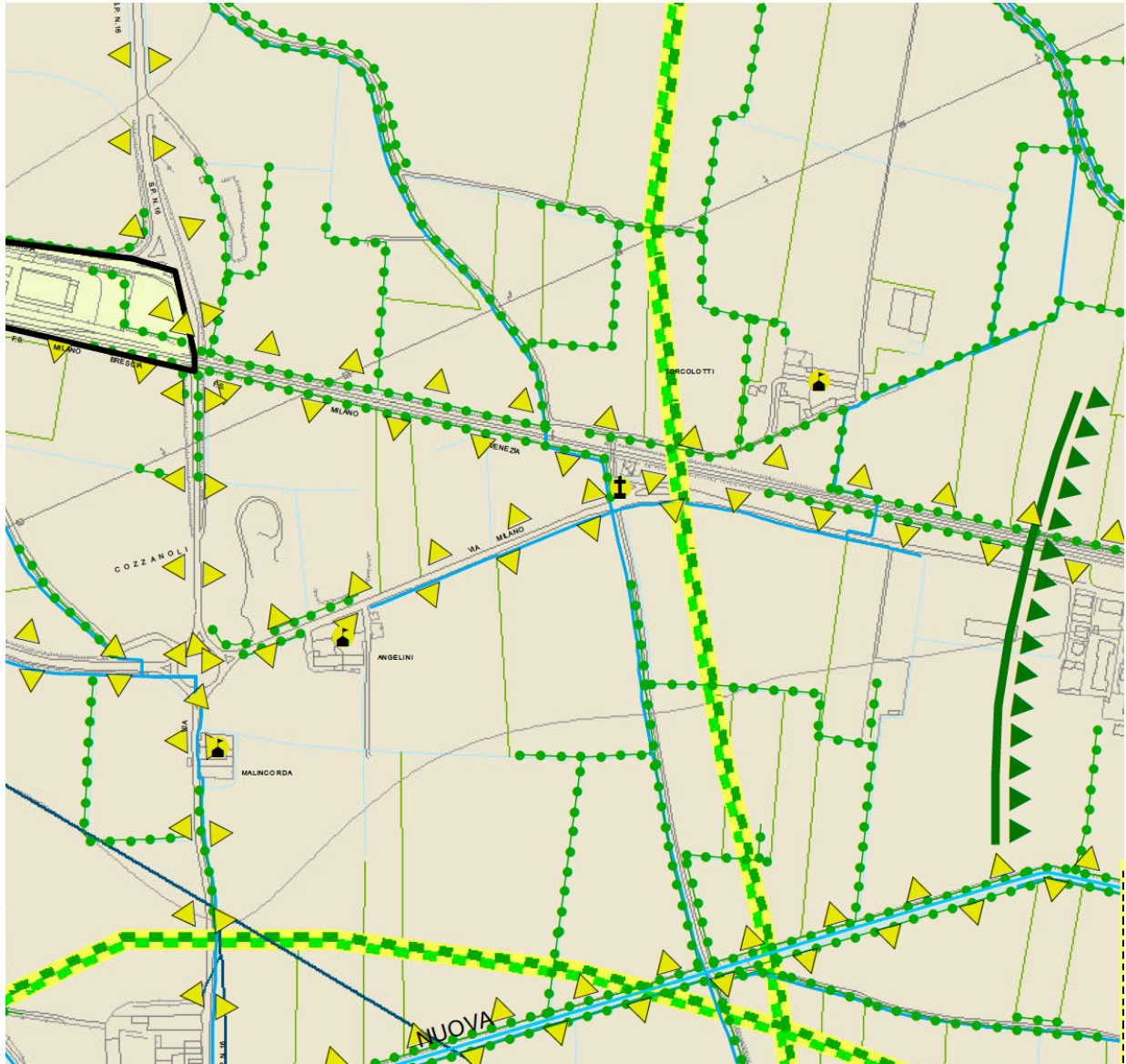


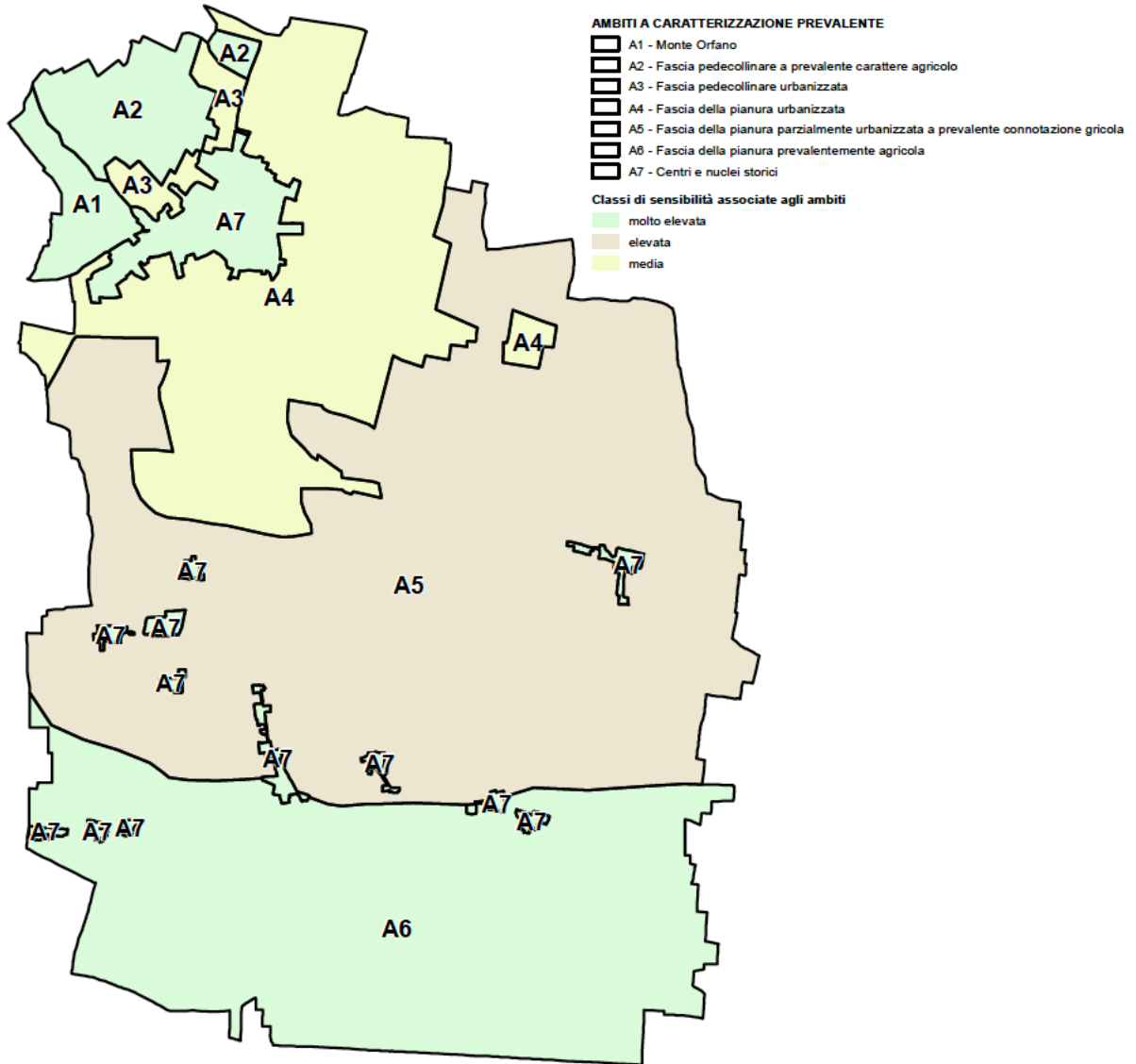
Ambito di Trasformazione commerciale e direzionale







Ambito di Trasformazione produttivo

ESTRATTO Documento di Piano Tav. P4 -Carta della Sensibilità Paesaggistica











COMPONENTI DEL PAESAGGIO DA TUTELARE O RIQUALIFICARE**Componenti del paesaggio naturale**

-  Aree boscate - PIF
-  Greenways principali della rete ecologica (BS21)
-  Corridoi ecologici principali
-  Corridoi ecologici secondari



Elementi geomorfologici di rilevanza paesistica

-  Rilievi isolati della pianura
-  Crinali del Monte Orfano



















Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale

-  Frutteti
-  Vigneti
-  Filari di viti
-  Filari e sistema delle alberature






Reticolo idrico

-  Reticolo idrico
-  Reticolo idrico - tratti principali






Componenti del paesaggio storico culturale

-  chiesa, parrocchia, pieve, santuario
-  altro (monumento religioso, cimitero, ...)
-  ospedale
-  piazze
-  stazione ferroviaria
-  edificato industriale
-  castello e mura medievali, torri
-  Strutture murarie
-  cascina
-  frantoio, acetificio
-  monastero, abbazia, convento o seminario, oratorio
-  necropoli/tomba
-  ville e palazzi
-  villa, casa, edificio privato; edifici storici; edificato privato
-  ponte
-  santella, edicola sacra, cappella
-  Viabilità storica (da PTCP)
-  Testimonianze estensive dell'antica centuriazione





*Tutela archeologica***Ritrovamenti:**

-  preistorico
 -  romano
 -  altomedioevale
 -  romano/altomedioevale
 -  romano e romano/altomedioevale
- 166/003 codice sito


Componenti di criticità e degrado del paesaggio

-  Ambiti di escavazione
-  Discarica ex Rovedil
-  Elettrodotti
-  Barriere infrastrutturali - BS22
-  Varchi insediativi a rischio - BS25



SISTEMA DELLA PERCEZIONE

-  Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva puntuali (land marks)
-  Ambiti di alto valore percettivo
-  Visuali cinematiche
-  Punti panoramici


Beni da tutelare proposti

-  Pils Macogna



Itinerari paesistici

-  Strada del Vino
-  Itinerari di fruizione paesistica individuati nel PTCP



Tracciati culturali

-  Tour cultura 1






Percorsi e sentieri

-  Percorsi ciclopedonali
-  Sentieri del Monte Orfano

ALTRE AZIONI PER IL PAESAGGIO PROPOSTE DAL PGT

-  Margini ambientali e varchi insediativi a rischio
- 

AMBITI ASSOGGETTATI AD AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA Art. 146 D.LGS. 42/2004

-  Ambiti tutelati dal D.Lgs 42/2004
-  Beni tutelati dal D.Lgs 42/2004 - art. 10
-  Beni segnalati dalla Soprintendenza
-  Complessi tutelati D.Lgs 42/2004
-  Beni segnalati dalla Soprintendenza

Art. 16.8 delle NTA- Fascia della pianura Padana parzialmente urbanizzata a prevalente connotazione agricola:

Questo ambito a caratterizzazione prevalente comprende gran parte del Territorio Comunale ed è posto in larga misura a sud della SS 11 fino ad incontrare il tracciato della Roggia Castrina.

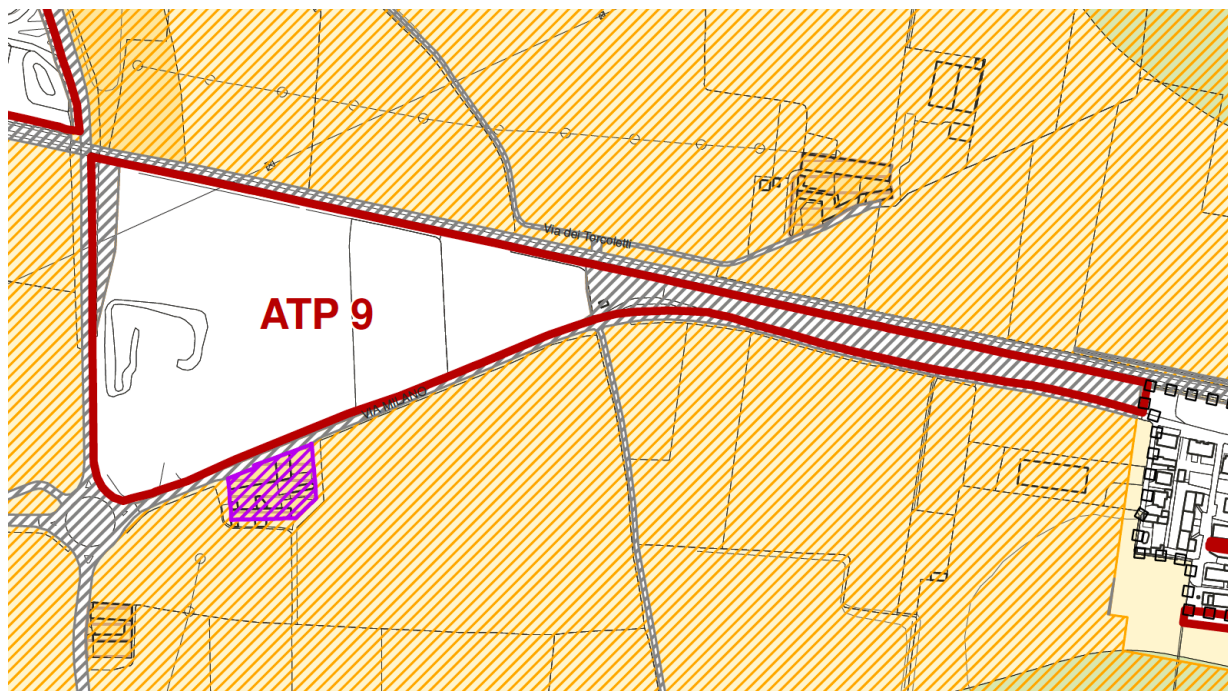
Gli episodi edilizi, generalmente a bassa densità, si alternano ad un tessuto agricolo sempre più frammentato dal quale emergono le componenti vegetazionali (vegetazione ripariale, filari poderali residuali).

Sono inoltre presente alcuni elementi a rischio e di compromissione del paesaggio, quali gli insediamenti residenziali e produttivi esistenti, le arre di prevista espansione, l'edificazione di margine e le aree residuali, nonché la viabilità stradale e gli elettrodotti.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE P.T.C.P.

ESTRATTO P6 Piano delle Regole

Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico ai sensi degli art. 75 e 76 della normativa del PTCP



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 rettifiche 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



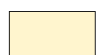
VARIANTE 2018: Area inclusa nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2017-2019 approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 20 luglio 2017



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



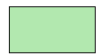
E2 - Aree agricole periurbane e di non trasformazione



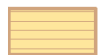
E3 - Aree agricole di tutela paesaggistica ed ecologica



E4 - Monte Orfano



E5 - Aree pedecollinari del Monte Orfano



AE - Cascine di carattere tipologico ambientale

L'area oggetto di intervento NON è un ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico.

DESCRIZIONE GENERALE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'ambito interessato dal Piano di Lottizzazione a carattere produttivo "ATP9 COZZANOLI" è un'area posizionata al limite settentrionale della zona industriale del comune di Rovato; essa risulta delimitata da tre arterie infrastrutturali di primaria importanza: la linea Ferroviaria Milano-Brescia, la strada provinciale (S.P. 16) che conduce al casello autostradale Bre.Be.MI di Rovato Sud e la strada Comunale Via Milano che costituisce un collegamento alla vicina frazione di Lodetto. L'ATP9 risulta quindi avere una posizione baricentrica rispetto alle aree urbanizzate limitrofe, distando circa un chilometro sia dalla zona artigianale posta a Nord che dal centro abitato di Lodetto.

Il comparto produttivo è individuato nell'azonamento del vigente Piano di Governo del Territorio come "ATP9 - Cozzanoli".

Come si evince dall'allegato Estratto dalla carta della sensibilità paesaggistica del Documento di Piano "Carta del Paesaggio" si rilevano i seguenti componenti del Paesaggio da tutelare o riqualificare:

- Componenti del Paesaggio naturale:

ad Est della santella esistente, in direzione Nord Sud è presente un corridoio ecologico principale che rimarrà invariato;

- Componenti del Paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale:

lungo il confine Est del futuro lotto edificabile n. 1 è presente un reticolo idrico con un filare di alberature che rimarrà invariato;

Le stesse alberature sono presenti lungo il confine con la ferrovia a Nord e a tratti lungo il confine a Ovest con la Provinciale SP16 e a Sud lungo in confine con la Via Milano in corrispondenza della proprietà Pontoglio.

Il progetto prevede lungo i confini del futuro lotto n. 1 un rilevato in terra battuta con alberature a schermatura degli edifici e degli impianti che verranno realizzati all'interno del lotto n. 1, come meglio evidenziato nella Tavola di Progetto n. 2.

- Componenti del Paesaggio storico- culturale:

si evidenzia la presenza di una santella come evidenziato nella documentazione fotografica in allegato alla Tav. di Progetto n. 1: nessuna modifica verrà effettuata in questa porzione di territorio, rimangono invariate la santella, l'illuminazione esistente, le alberature già esistenti e gli arredi urbani

presenti; verrà realizzata solamente una pista ciclabile a raso che segue il tragitto dell'attuale strada in asfalto esistente e verrà evidenziata con asfalto colorato.

- Sistema della percezione:

lungo tutto il confine dell'ATP9 si evidenziano Visuali cinematiche a verde che verranno mantenute verso l'interno con la creazione del rilevato perimetrale in terra battuta opportunamente piantumato, lungo tutto il perimetro interno del lotto n. 1, come meglio evidenziato nella Tavola di Progetto n. 2.

VALUTAZIONE MORFOLOGICO STRUTTURALE

Le caratteristiche dell'intera area presentano un andamento piano.

La porzione di area interessata dall'intervento, fa parte di due originari lotti distinti. Non si rilevano elementi significativi che interferiscano a livello sovralocale, né vi sono appartenenze a sistemi territoriali di forte connotazione geologica e idrogeologica.

ASPETTO VEDUTISTICO

Il sito appartiene a punti di vista panoramici per quanto riguarda la veduta verso i punti di vista ritenuti "panoramici" (la vista sul paesaggio agricolo).

Tali punti di vista rimangono inalterati verso il paesaggio circostante.

In ogni caso il sito non appartiene comunque a percorsi di fruizione paesistico ambientale ed inoltre non si trovano nelle vicinanze tracciati con interesse storico o percorsi di grande viabilità.

ASPETTO SIMBOLICO

Il sito presenta, nelle aree esterne al lotto n. 1, una santella di rilevanza simbolica che rimane invariata anche per quanto riguarda l'arredo urbano e le piantumazioni.

Inoltre a Sud dell'ATP9 Cozzanoli sono presenti due immobili a cascina.

Nelle vicinanze non sono presenti beni tutelati ai sensi della parte II del codice dei beni culturali e del paesaggio.

CARATTERISTICHE PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

Gli obiettivi che si intendono perseguire sono i seguenti:

- Costituzione di due lotti distinti, entrambi con destinazione artigianale ai quali viene assegnata

capacità edificatoria, di cui il Lotto n°1 di proprietà / competenza della ditta Giudici s.p.a. in quanto soggetto attuatore e il Lotto n°2 di proprietà di RFI in quanto soggetto proprietario, con il necessario reperimento delle aree a standard da cedere all'Amministrazione Comunale / asservire ad uso pubblico;

- Realizzazione, all'interno del Lotto n°1, di un sito produttivo incentrato sulla produzione di conglomerati bituminosi, costituito dall'impianto di produzione medesimo, oltre che da altri edifici / strutture / impianti necessari all'esecuzione dell'attività;
- Realizzazione di una pista ciclabile al servizio della comunità;
- Ampliamento dei sottoservizi di rete a servizio del comparto produttivo;
- Garanzia di ampi spazi interni al Lotto n°1 da destinare a parcheggio privato in utilizzo ai soli addetti / visitatori del comparto produttivo, senza realizzare parcheggi pubblici, la cui gestione / manutenzione graverebbe sull'intera comunità.

Considerata la particolare natura della lottizzazione con un solo utilizzatore certo (soggetto attuatore), l'amministrazione Comunale ha specificatamente chiesto di non realizzare il parcheggio pubblico a servizio di quest'ambito in quanto creerebbe particolari problemi di gestione e ordine pubblico e allo stesso tempo non risulterebbe utile per la collettività in quanto molto distante dalla zona abitata.

I quantitativi di standard previsti dall'art. 28.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano sono stati comunque abbondantemente reperiti e destinati a verde. Il tutto al fine di modellare il comparto produttivo in studio sulle esigenze del soggetto attuatore che intende insediare in queste aree la propria attività di produzione di conglomerati bituminosi (asfalto).

Tale attività necessiterà del montaggio di un "impianto di produzione di conglomerati bituminosi", oltre che della realizzazione di edifici ad uso artigianale (uffici, magazzini, officine, appartamento del custode, tettoie per il rimessaggio degli aggregati,...) e di impianti accessori per i quali, in via previsionale, è stato predisposto specifico elaborato grafico all'interno del presente progetto (Tav. 2 - Planivolumetrico).

Per quanto riguarda il Lotto n°2, come sopra riportato, di proprietà di RFI, sono state rispettate le richieste di RFI stessa contenute nella comunicazione pervenuta al Comune di Rovato con prot. Ferrovie dello Stato UA 28/04/2022 RFI-DOI.T.MI.INGVA0011/P/2022/0004882 (si allega copia e si la deve ritenere parte integrante della presente relazione): il lotto viene quindi individuato all'interno del comparto (nella medesima posizione del mappale catastale originario), comunicante con il sedime della ferrovia al fine di assicurarne l'accessibilità da parte della ditta proprietaria, e viene ad esso assegnata una capacità edificatoria definita.

Le costruzioni degli edifici e degli impianti produttivi necessari per lo svolgimento dell'attività di produzione conglomerati bituminosi all'interno del Lotto n°1 verranno autorizzate con specifiche pratiche edilizie comunali (il cui rilascio / efficacia dovrà essere contestuale / successivo all'atto di sottoscrizione della convenzione che disciplina il presente ATP), mentre l'esercizio dell'attività sarà soggetto al rilascio di AUA di competenza sovracomunale.

Per la realizzazione delle opere di cui al progetto in allegato, si rende necessario lo spostamento di un canale irriguo privato interno alla proprietà Pontoglio "in uso" al Consorzio Irriguo Roggia Fusia Terzo di Rovato per il quale è stata effettuata la richiesta di spostamento all'ente gestore (avviso preliminare Propedeutico all'autorizzazione n. 51 del 06/03/2025 rilasciato dal Consorzio Irriguo allegato alla Relazione Tecnica).

All'interno della proprietà Giordani è presente un secondo canale privato che veniva utilizzato esclusivamente per l'irrigazione della proprietà interna al Piano Attuativo e che, essendo privo di diritto d'uso da parte di Enti esterni, verrà eliminato.

Lungo il confine tra la Via Milano ed i Mappali 37, 104 e 38 del Foglio 19, in Mappa si rileva la presenza di un ultimo canale privato di fatto inesistente e per il quale è stata effettuata la richiesta di dismissione all'ente gestore (avviso preliminare Propedeutico all'autorizzazione n. 48 del 06/03/2025 rilasciato dal Consorzio Irriguo allegato alla Relazione Tecnica).

Dall'osservazione dall'estratto del reticolo Idrico del Consorzio Irriguo Roggia Fusia Terzo di Rovato è emerso che il reticolo idrico è stato deviato a monte tramite l'attraversamento stradale di Via Milano e ripreso a Sud della stessa Via Milano in altra proprietà.

Si ritiene pertanto che il canale in questione sia dismesso.

L'autorizzazione è condizionata alla realizzazione di alcune opere di canalizzazione ed al ripristino del collegamento di scarico evidenziati all'interno dell'avviso stesso, che verranno realizzate dal Soggetto attuatore, mentre le autorizzazioni necessarie alla realizzazione dei lavori, così come la pratica catastale di intestazione del canale dismesso ai frontisti, essendo esterno al perimetro dell'ATP9 ed essendo confinante con le aree intestate al Comune di Rovato, rimangono in capo al Comune di Rovato.

Verrà posta particolare attenzione alla sistemazione del verde, ai margini del lotto n. 1 è previsto un rilevato in terra battuta dotato di nuove alberature, siepi e arbusti, che nell'insieme mitigheranno i volumi geometrici lineari dei fabbricati interni e dell'impianto produttivo e che farannoda filtro alla vista e all'eventuale rumore.

L'intervento proposto risponde alle effettive necessità del ciclo produttivo dell'azienda che si insedia

all'interno del lotto 1;

Si è cercato di realizzare un unico lotto e di prevedere accorpati i volumi previsti per le costruzioni interne e degli impianti in posizioni strategiche al solo fine di preserbare il più possibile gli spazi verdi, mantenendo linee progettuali pulite.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria sono interamente a carico dei lottizzanti e non sono previste opere di urbanizzazione secondaria.

Si prevede pertanto la realizzazione di:

- adeguamento della viabilità carrabile e pedonale di accesso al comparto;
- realizzazione di un nuovo accesso carrabile dalla Strada Provinciale SP16;
- realizzazione di pista ciclabile e spazi a verde;
- realizzazione di rete di pubblica illuminazione completa di pali e punti luce;
- allacciamento autonomo con punto di consegna (contatore Enel) per la pubblica illuminazione di cui sopra al fine di rendere possibile il controllo della spesa per il consumo dell'energia che sarà sostenuto dal Comune;
- segnaletica stradale, verticale e orizzontale, delle aree in progetto;
- allacciamento alla rete idrica pubblica;
- realizzazione nuova rete di smaltimento acque piovane come da progetto di invarianza idraulica;
- allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- estensione della rete pubblica di distribuzione del gas metano e allacciamento;
- allacciamento alla rete di telecomunicazioni pubblica.

- MATERIALI E FINITURE PREVISTE

Si prevede l'utilizzo di fondazioni realizzate in opera, con muro di recinzione in CIs armato e sovrastante rete metallica a maglia per permettere il passaggio della microfauna.

Gli accessi carrai verranno realizzati in metallo opportunamente trattato.

La cabina Elen verrà realizzata in elemento prefabbricato.

La pista ciclabile lungo la Via Milano, opportunamente illuminata, verrà realizzata in asfalto tinteggiato e

STUDIO TECNICO SPATTI

035 967263 / 328 3714986 / ing.spatti@gmail.com

Via San Francesco n. 35 – 24060 Rogno (Bg)

MARA VERZELETTI GEOMETRA

030 7243659 / 328 0391292 / verzeleTTimara@futurweb.info

Via S. Andrea n. 160 - 25038 Rovato (BS)

delimitata da un cordolo in cemento grigio.

Il progetto allegato alla presente, vuole realizzare delle opere conformi alle tematiche architettoniche che si inseriscano nel contesto dei luoghi esistente, senza creare disturbi a livello ottico visivo.

Chiaramente il progetto altera parzialmente lo stato dei luoghi, perché con l'intervento si generano nuove opere, che pur se contenute, nelle altezze e nei volumi, comportano una diversa situazione rispetto all'origine, ma ritengo che l'intervento globale, unito alle caratteristiche progettuali dell'intervento, non alteri lo stato dei luoghi generale soprattutto dal punto di vista visivo, e ambientale.

Lo skyline dai punti panoramici non viene modificato.

In ottemperanza alle regolamentazioni vigenti in materia per la valutazione della sensibilità paesaggistica siamo a dire che il grado di sensibilità del sito e l'incidenza del progetto è media, con impatto paesistico pari a 12 (impatto paesistico rilevante ma tollerabile).

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni, si porgono distinti saluti.

Rovato, li 12/03/2025

Ing. Pietro Spatti

Geom. Mara Verzeletti
