

RELAZIONE PAESISTICA

(art. 25.6 NTA del PTPR)

1. ANALISI E SINTESI DELLE CONDIZIONI PAESISTICHE ATTUALI

PER L'AMBITO D'INTERVENTO

1.a GENERALITA'

La presente relazione integra il progetto del Piano di Recupero di una porzione di cascina per la formazione di un alloggio in Via Paradello n°9, attualmente con destinazione d'uso agricola. L'intervento consiste nel tamponamento di tre campate del portico verso il cortile interno (due in lato est e una in lato sud) in modo da realizzare a piano terra la zona giorno e a piano primo la zona notte. Per la verifica dei rapporti areoilluminanti sono previste nuove aperture finestrate.

L'ambito territoriale della Franciacorta, di cui fa parte il Comune di Rodengo Saiano, occupa l'anfiteatro morenico del lago d'Iseo e si trova tra il fiume Mella ad est, il fiume Oglio ad ovest, la Pianura Padana superiore a sud e le Prealpi ed il lago d'Iseo a nord.

Il territorio del Comune di Rodengo Saiano, con un'estensione pari a circa 12,7 Kmq, confina a nord con i comuni di Ome e Monticelli Brusati, ad est con il comune di Gussago, a sud con il comune di Castegnato ed a ovest con i comuni di Passirano e Paderno Franciacorta e si inquadra nella fascia collinare.

Il territorio comunale, posto ad un'altezza media di 175 m s.l.m. e situato in corrispondenza dello sbocco della valle del torrente Gandovere nell'alta pianura bresciana, si caratterizza per un'ampia porzione pianeggiante nella parte meridionale e per la presenza di colline pedemontane a nord. Il territorio è solcato da nord a sud dal torrente Gandovere che nasce nel comune di Brione e presenta un bacino idrografico abbastanza ampio. Lungo i versanti collinari sono inoltre presenti corsi d'acqua a carattere temporaneo, caratterizzati da piccoli bacini idrografici.

1.b PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRACOMUNALE

1.b.1 PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), in applicazione dell'art. 19 della l.r. n. 12 del 2005 per il governo del territorio, ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale (d.lgs. n. 42 del 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"). Il PTR in tal senso recepisce consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001, integrandone e adeguandone contenuti descrittivi e normativi e confermandone impianto generale e finalità di tutela.

Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) diviene così sezione specifica del PTR, disciplina paesaggistica dello stesso, mantenendo comunque una compiuta unitarietà ed identità.

Le indicazioni regionali di tutela dei paesaggi di Lombardia, nel quadro del PTR, consolidano e rafforzano le scelte già operate dal PTPR pre-vigente in merito all'attenzione paesaggistica estesa a

tutto il territorio e all'integrazione delle politiche per il paesaggio negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, ricercando nuove correlazioni anche con altre pianificazioni di settore, in particolare con quelle di difesa del suolo, ambientali e infrastrutturali.

Le misure di indirizzo e prescrittività paesaggistica si sviluppano in stretta e reciproca relazione con le priorità del PTR al fine di salvaguardare e valorizzare gli ambiti e i sistemi di maggiore rilevanza regionale: laghi, fiumi, navigli, rete irrigua e di bonifica, montagna, centri e nuclei storici, geositi, siti UNESCO, percorsi e luoghi di valore panoramico e di fruizione del paesaggio.

Il territorio comunale di Rodengo Saiano è compreso nell'ambito geografico "Sebino e Franciacorta" (tavola "A-Ambiti geografici e tipologie di paesaggio").

Il sunto delle caratteristiche dell'ambito è il seguente: "l'area della Franciacorta, se depurata delle frange invasive della conurbazione bresciana, rivela forti valenze paesaggistiche che si fondano non solo sulla morbida plasticità dei rilievi collinari, ma proprie del connotato agricolo del territorio, entro cui si innestano con armonia alcuni rilevanti esempi di residenze".

Il territorio comunale si trova in un'area di transizione con l'ambito "Bresciano": a conferma di tale aspetto, nella descrizione dell'ambito di appartenenza, Rodengo Saiano viene citato per la presenza dell'Abbazia di San Nicola come componente del paesaggio storico culturale e la linea ferroviaria Brescia-Iseo-Edolo come infrastruttura di interesse paesistico.

La parte del territorio comunale è identificata come "paesaggio dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta". Gli indirizzi di tutela puntano principalmente: alla salvaguardia del sistema naturale di drenaggio delle acque del sottosuolo, al mantenimento dei solchi e delle piccole depressioni determinate dallo scorrimento dei corsi d'acqua minori e della loro vegetazione di ripa, alla difesa del territorio agricolo da ulteriori erosioni e riconfigurazione del proprio assetto, al mantenimento di criteri di omogeneità nel recupero delle antiche corti, alla riabilitazione dei complessi monumentali che spesso si configurano come fulcri ordinatori, al conferimento di nuova dignità alle maggiori direttrici stradali (quali elementi di riferimento paesaggistico) tutelando gli ultimi quadri visuali.

Gli aspetti da tutelare identificati dallo strumento regionale riguardano "la struttura geomorfologica, gli elementi connotativi del paesaggio agrario e la trama storica degli insediamenti nei suoi contenuti e nei suoi caratteri di emergenza visiva".

In particolare, per quanto riguarda i diversi aspetti puntuali evidenziati dal PTPR:

- relativamente alla vegetazione, che in questa zona si manifesta con l'intersezione di ambiti naturali e agrari, è necessario salvaguardare le zone boschive sui versanti collinari e fare in modo di mantenere intatta la flora, la fauna, le zone umide e le varietà di alberi ornamentali presenti in queste zone;

- il sistema idrografico, che nelle zone densamente urbanizzate della pianura tende ad essere compromesso, deve essere preservato sia per quanto riguarda lo sviluppo sotterraneo sia per quanto riguarda la parte superficiale;
- il paesaggio agrario, che in queste zone è caratterizzato da terrazzamenti che aggirano i colli e da edilizia rurale sparsa, va salvaguardato controllando l'espansione urbanistica ed evitando la costruzione di infrastrutture che snaturino l'essenza del luogo nel quale sono inserite;
- elementi storici quali ville, giardini e architetture isolate, presenti in notevole numero in questa zona utilizzata fin dal passato come luogo di villeggiatura, vanno preservati e tutelati, vanno inoltre ricercate le tracce ed i segni riconducibili ad eventuali preesistenze ora scomparse.

Va infine evidenziato che nel territorio comunale non sono presenti ambiti di rilevanza regionale.

1.b.2 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Il PTCP ha valenza di Piano Paesistico; declina in tal senso le impostazioni e le individuazioni del PTPR alla scala provinciale, costituendo guida e riferimento per la redazione dei Piani Paesistici comunali.

I beni paesistici naturali, i segni dell'antropizzazione, le vie storiche e le infrastrutture moderne più frequentate sono puntualmente censite e cartografate. A ciò si aggiungono le rappresentazioni dei siti di più evidente valenza percettiva, nonché la previsione di una rete coerente di sentieri e piste ciclabili destinati ad una fruizione estensiva del territorio.

L'atteggiamento è rivolto alla tutela e alla fruizione del paesaggio; sono osteggiate la dispersione degli insediamenti, la saldatura dei vari centri lungo, gli assi storici e l'occlusione delle visuali dai nuovi assi viabilistici.

La tavola paesistica del PTCP (*allegato 1*) individua alcuni ambiti significativi nel territorio comunale di Rodengo Saiano. Partendo da nord e procedendo verso sud, si può notare come i principali elementi di interesse naturalistico siano la zona collinare ed il percorso del Gandovere.

La parte nord del territorio comunale è caratterizzata da "componenti del paesaggio fisico e naturale", in particolare boschi di latifoglie.

Lungo il tragitto del Gandovere vengono individuati "ambiti ad alto valore percettivo" e "componenti del paesaggio fisico e naturale", terrazzamenti naturali, che vanno ad insinuarsi tra i boschi di latifoglie; medesimi gli elementi che si ripresentano dal centro a sud-est interessando il medesimo corso d'acqua.

La parte collinare e di pianura del territorio comunale viene attraversata, da est a ovest, da due "sentieri di valenza paesistica" che arrivando da Gussago, percorrono il comune per poi giungere uno a Passirano e l'altro a Paderno Franciacorta; gli itinerari di valenza paesistica attraversano,

invece, il territorio comunale da nord a sud. Questi percorsi costituiscono la trama relazionale minore ma paesisticamente significativa del territorio provinciale, da essi è possibile fruire di visuali o scorci visivi paesaggisticamente significativi per profondità ed ampiezza, verso territori dotati di particolari valenze naturali o storico-culturali.

Va inoltre segnalato il coinvolgimento del territorio comunale nel PLIS "Parco delle Colline di Brescia", il quale ha come obiettivo l'organizzazione e la salvaguardia di uno spazio vitale per la città ed i comuni limitrofi, costituito da un'insieme di ambienti naturali diversificati tra loro, con caratteristiche ecologiche di grande interesse e rarità, non solo in ambito locale, ma anche a livello nazionale ed europeo.

1.c ANALISI AMBITO D'INTERVENTO

L'area oggetto d'intervento all'interno del territorio comunale si colloca nel settore di pianura; qui la morfologia è piuttosto regolare e la superficie topografica immerge debolmente verso sud-est. L'area è classificata come "seminativi e prati in rotazione", per i quali è previsto il potenziamento degli elementi di naturalità diffusa nel rispetto della struttura originaria locale.

Il progetto di recupero alla residenza di porzione di cascina sita in via Paradello n°9, distinta al NCTR del comune censuario di Rodengo Saiano sulle particelle n°99 – sub.19 e n°100 sub.10 e 11 del foglio n°16, di proprietà del Sig. Piva Ezio, ricade nella zona del PGT "Nuclei di antica formazione in ambito extraurbano" (*allegato 2*).

Le norme che disciplinano l'edificazione in questa zona sono riportate agli articoli 59 e 60 delle NTA del PGT e nell'elaborato "R.1.2 – Classificazione del territorio comunale: nuclei di antica formazione" è previsto che le ristrutturazioni edilizie finalizzate al recupero residenziale dei volumi esistenti siano subordinate all'approvazione di un Piano di Recupero.

La porzione di immobile oggetto di intervento è ricompresa in un edificio tipo cascina a corte, caratterizzata dalla presenza di unità immobiliari residenziali su due piani in lato nord, un portico a uso agricolo in lato est e un ufficio a servizio dell'attività agricola in lato sud. Il cortile interno è di proprietà comune mentre nell'area esterna a sud e a est si svilupperà il giardino di pertinenza della nuova residenza. Nell'intorno sono presenti principalmente terreni agricoli utilizzati dalla Fattoria Paradello per la coltura di ortaggi, un pollaio e un capannone utilizzato come deposito di macchinari ad uso agricolo, magazzino sementi, servizi per il personale e solo parzialmente come residenza del conduttore.

2. ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO NELLA PROPOSTA PROGETTUALE

2.a SENSIBILITA' DEL SITO

Il fabbricato oggetto d'intervento, si colloca in zona a carattere prettamente agricolo.

L'area oggetto d'intervento non è interessata da alcun tipo di vincolo così come desumibile dalla cartografia allegata al PGT – tav. P.1b.5 "Il sistema dei vincoli" (*allegato 3*).

La lettura delle componenti paesistiche dell'area non mostra una sensibile vicinanza con sentieri o itinerari di valenza paesistica.

La stessa si pone a Sud del tracciato della S.S.P. "Brescia – Iseo" ad una quota altimetrica inferiore.

Appare perciò chiaro come il progetto non possa creare ostacolo o ingombro rilevante di visuali o coni ottici di particolare qualità.

Gli stralci di elaborati grafici, facenti parte del PGT, evidenziano in modo certo l'appartenenza dell'area in oggetto ad un tessuto a vocazione agricola, non strettamente relazionato ad ambiti di valenza paesistica o ad aree ad elevato valore percettivo.

L'area oggetto d'intervento ricade nella classe di sensibilità paesistica "4 – sensibilità paesistica alta" (*allegato 4*).

2.b SITUAZIONE DEI LUOGHI POST-INTERVENTO

L'intervento di recupero alla residenza consiste nel tamponamento delle tre campate del portico verso il cortile interno (due in lato est e una in lato sud) in modo da realizzare, assieme al cambio di destinazione d'uso dei vani ufficio esistenti, a piano terra la zona giorno dotata di locali accessori (lavanderia, studio e bagno con altezza pari a 240 cm) e a piano primo la zona notte.

Per la verifica dei rapporti areoilluminanti sono previste nuove aperture finestrate.

I manti di copertura verranno ristrutturati mantenendo la stessa quota di imposta, mentre il solaio a volta e l'impalcato in legno-calcestruzzo realizzato nel 2005 restano invariati in quanto già posizionati a quote idonee con le altezze minime abitabili. La stratigrafia dei pavimenti controterra prevede un adeguato strato di isolante termico, così come i nuovi controsoffitti interni. I tamponamenti del portico saranno realizzati con serramenti.

Saranno installati anche dei nuovi impianti elettrico, fotovoltaico, idrosanitario e di riscaldamento, con l'estensione fino al confine di proprietà della linea dell'acqua potabile e della corrente. Le acque nere saranno smaltite con impianto di fertirrigazione di cui verrà richiesta l'autorizzazione provinciale.

Nella progettazione dell'intervento si è posta attenzione alla scelta dei materiali di costruzione e di finitura per non creare alterazioni dei caratteri morfologici del luogo, in coerenza con le caratteristiche dei fabbricati residenziali ed agricoli che sorgono in prossimità e mantenendo le caratteristiche dei fabbricati del nucleo antico:

- tetto a falde con gronde di legno non colorato;
- manto di copertura con tegole di cotto;
- lattoneria in lamiera preverniciata;
- serramenti in legno-alluminio con tonalità di colore simile a quelli esistenti;
- banchine in marmo;
- pareti intonacate al civile di colori tradizionali con lo strato isolante posto all'interno del muro in modo da evitare il cappotto esterno;
- zoccolatura sottostante i serramenti con rivestimento esterno in mattoncini.

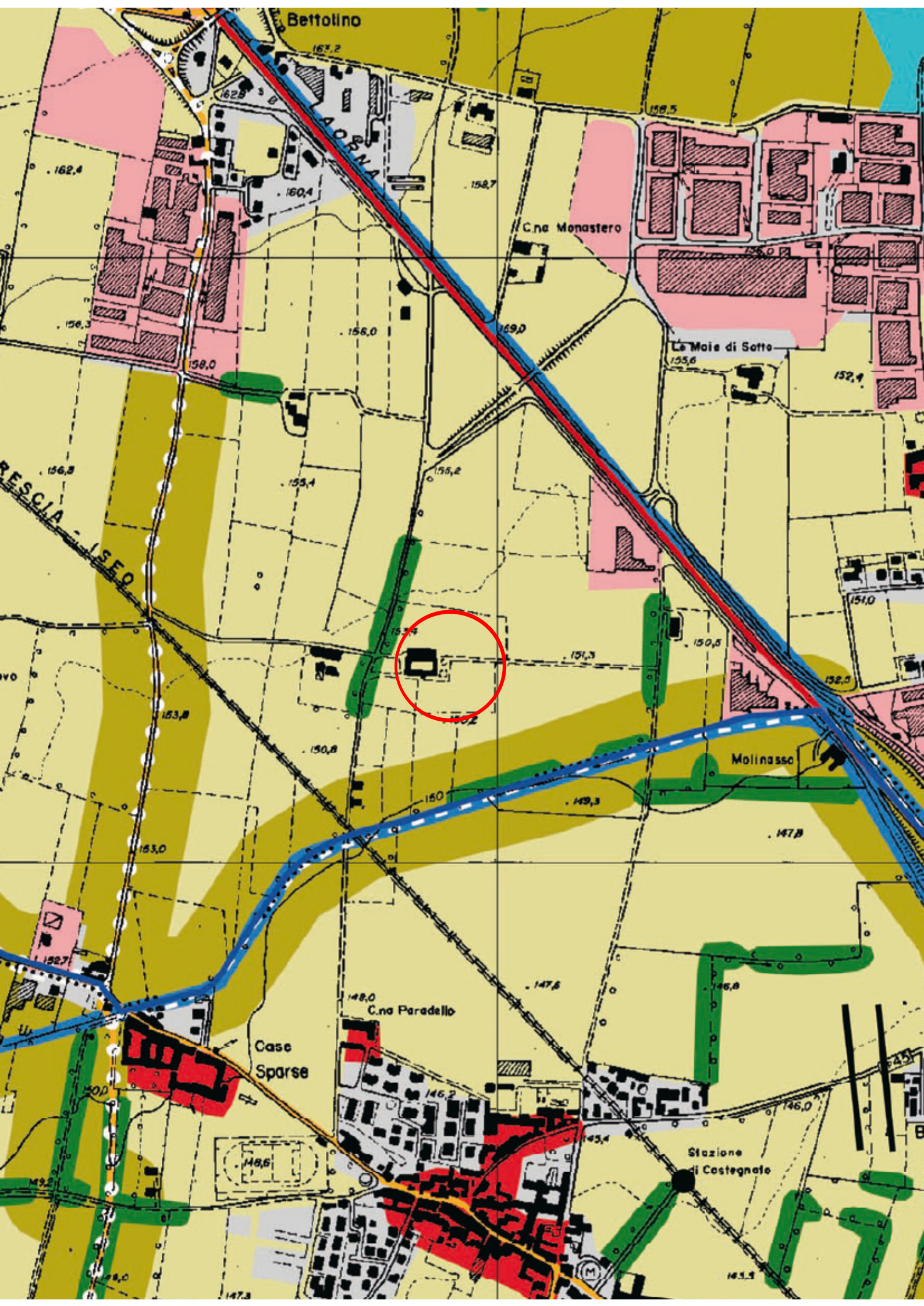
Allegati:

1. estratto tavola del P.T.C.P.
2. Tav.01 estratti cartografici
3. estratto tav. p.1b.5 del P.G.T. "il sistema dei vincoli"
4. estratto tav. p.2.6 del P.G.T. "classi di sensibilità paesistica"
5. documentazione fotografica del sito oggetto d'intervento
6. simulazioni fotografiche




















































Il Progettista

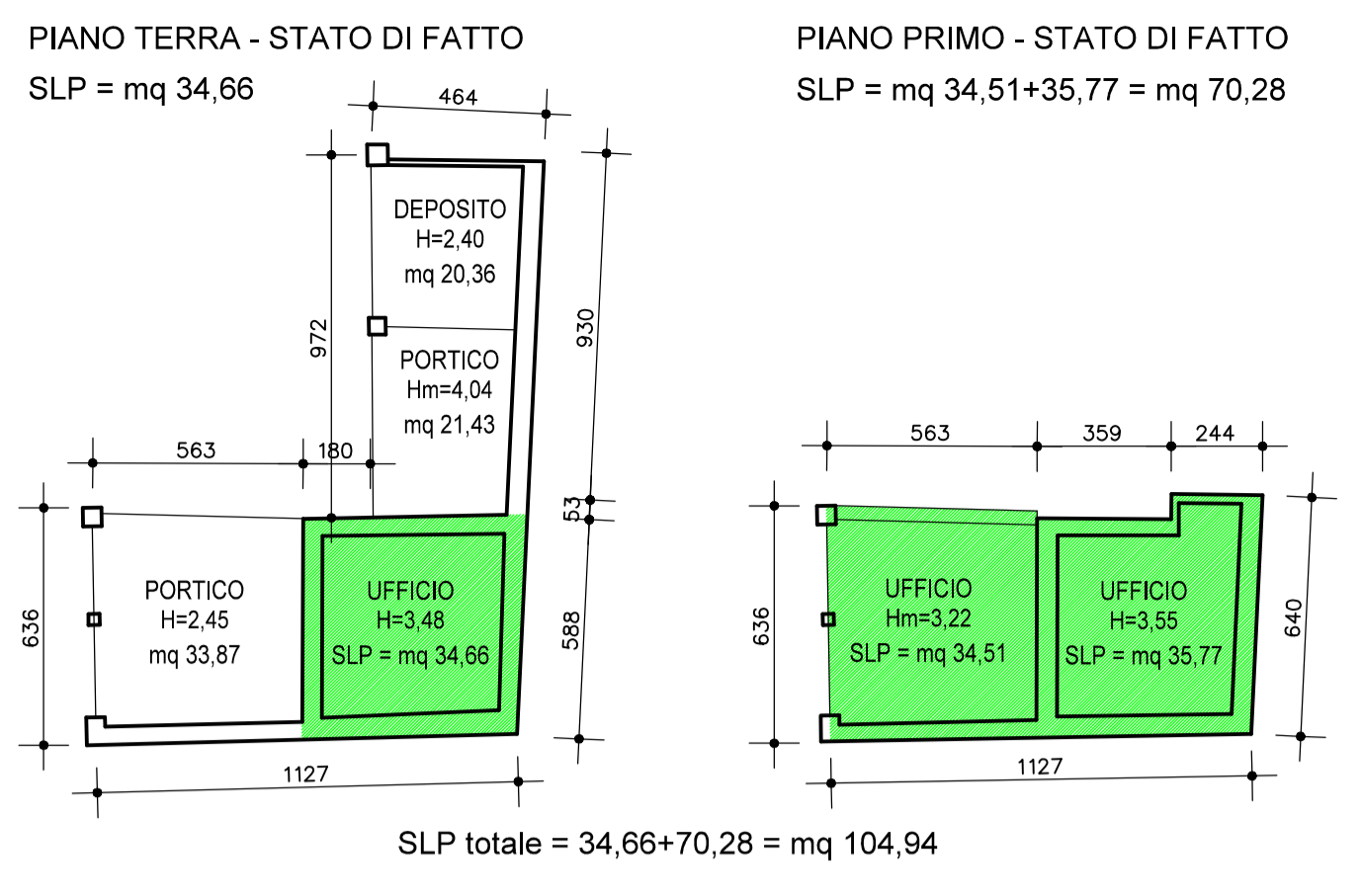
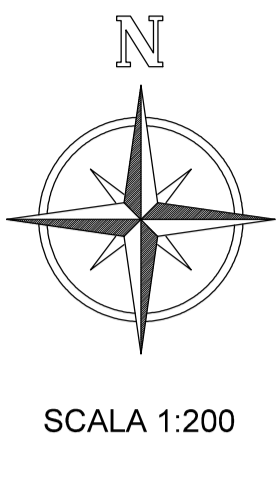
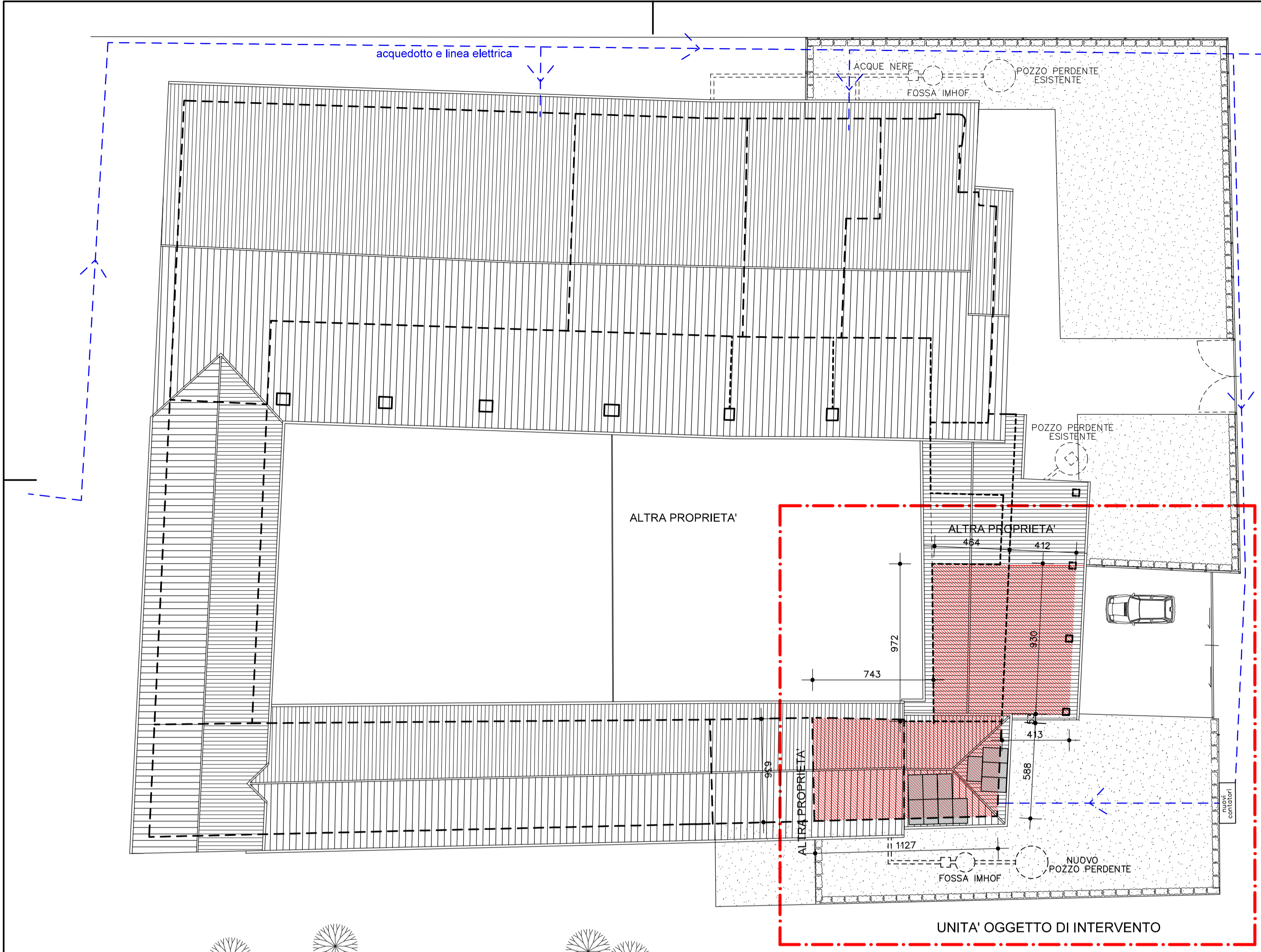


Corrado Vecchi



Legenda

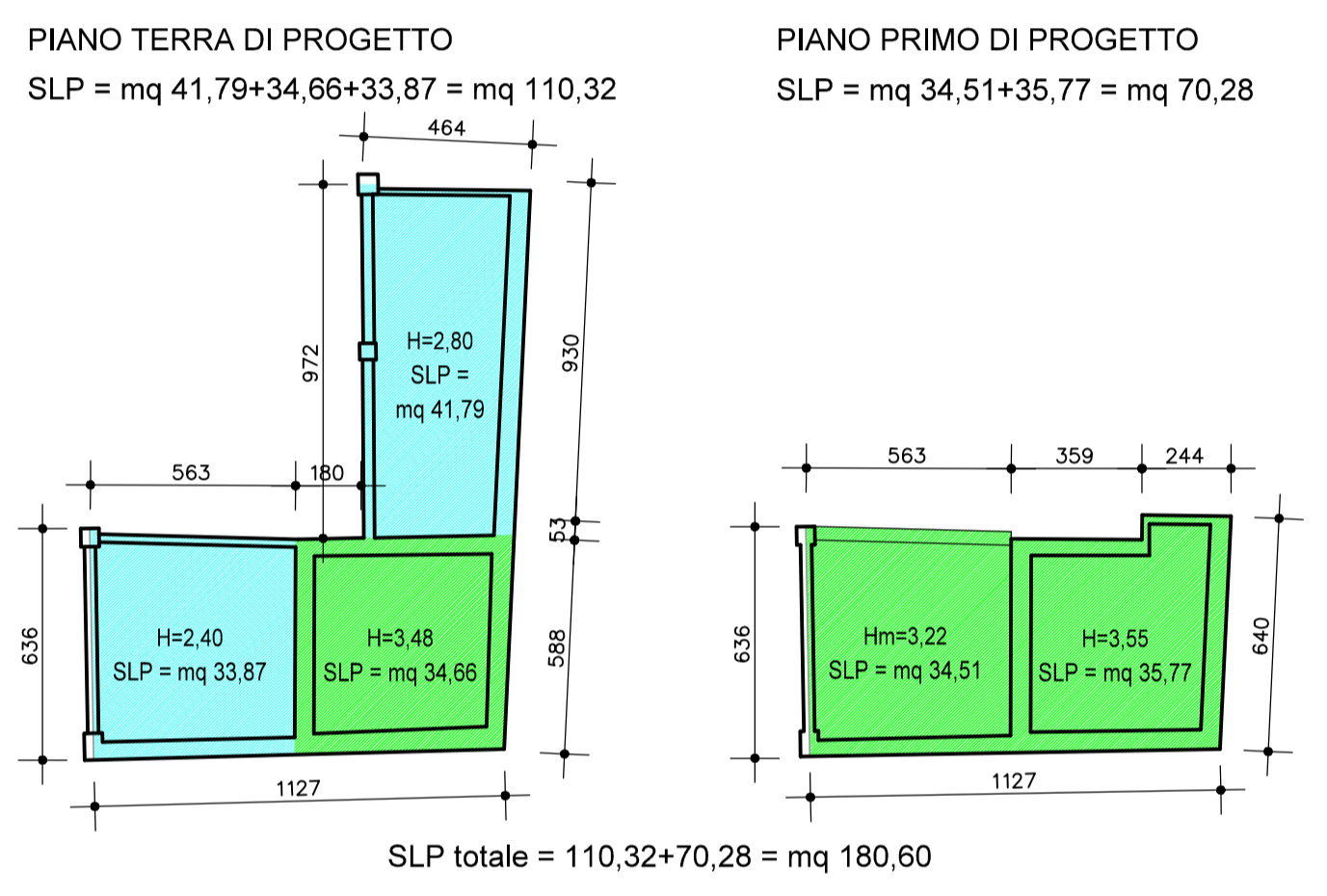
	<i>Aree idriche, ghiacciai, nevai, laghetti alpini e versanti rocciosi</i>		<i>Ambiti a statuto particolare esistenti</i>
	<i>Pascoli, prati permanenti</i>		<i>Ambiti a statuto particolare proposti</i>
	<i>Vegetazione naturale erbacea e cespuglieti dei versanti</i>		<i>Aree di rispetto dei Parchi fluviali</i>
	<i>Vegetazione palustre e delle torbiere</i>		<i>Sic</i>
	<i>Accumuli dedritici e affioramenti litoidi</i>		<i>Vigneti</i>
	<i>Aree sabbiose e ghiaiose</i>		<i>Castagnati da frutto</i>
	<i>Boschi di latifoglie, macchie e frange boscate, filari</i>		<i>Frutteti</i>
	<i>Boschi di conifere</i>		<i>Oliveti</i>
	<i>Terrazzi naturali</i>		<i>Culture specializzate</i>
	<i>Cordoni morenici</i>		<i>Seminativi e prati in rotazione</i>
	<i>Sistemi sommitali</i>		<i>Pioppeti</i>
	<i>Rilievi isolati pianura</i>		<i>Terrazzamenti</i>
	<i>Crinali</i>		<i>Aree agricole di valenza paesistica</i>
	<i>Fascia dei fontanili e delle ex-Lame</i>		<i>Area concentrazione agricola</i>
	<i>Corpi idrici principali</i>		<i>Fascia di contesto alla rete idrica artificiale</i>
	<i>Ambiti rilevanza naturalistica.shp</i>		<i>Centri e nuclei storici</i>
	<i>Strade storiche principali</i>		<i>Aree produttive</i>
	<i>Strade storiche secondarie</i>		<i>Aree edificate</i>
	<i>Ferrovia storica</i>		<i>Viabilità esistente</i>
	<i>Antica centuriazione</i>		<i>Viabilità in costruzione e/o di progetto</i>
	<i>Ambiti alto valore percettivo</i>		<i>Limiti amministrativi</i>
	<i>Contesti storici</i>		<i>Confine provincia</i>
	<i>Controllo puntuale</i>		<i>Confine ambito</i>
	<i>Punti panoramici</i>		<i>Trasformazioni condizionali</i>
	<i>Visuali panoramiche</i>		<i>Aree estartive o discariche</i>
	<i>Sentieri valenza paesistica</i>		<i>Ambiti degradati soggetti ad usi diversi</i>
	<i>Itinerari fruizione paesistica</i>		



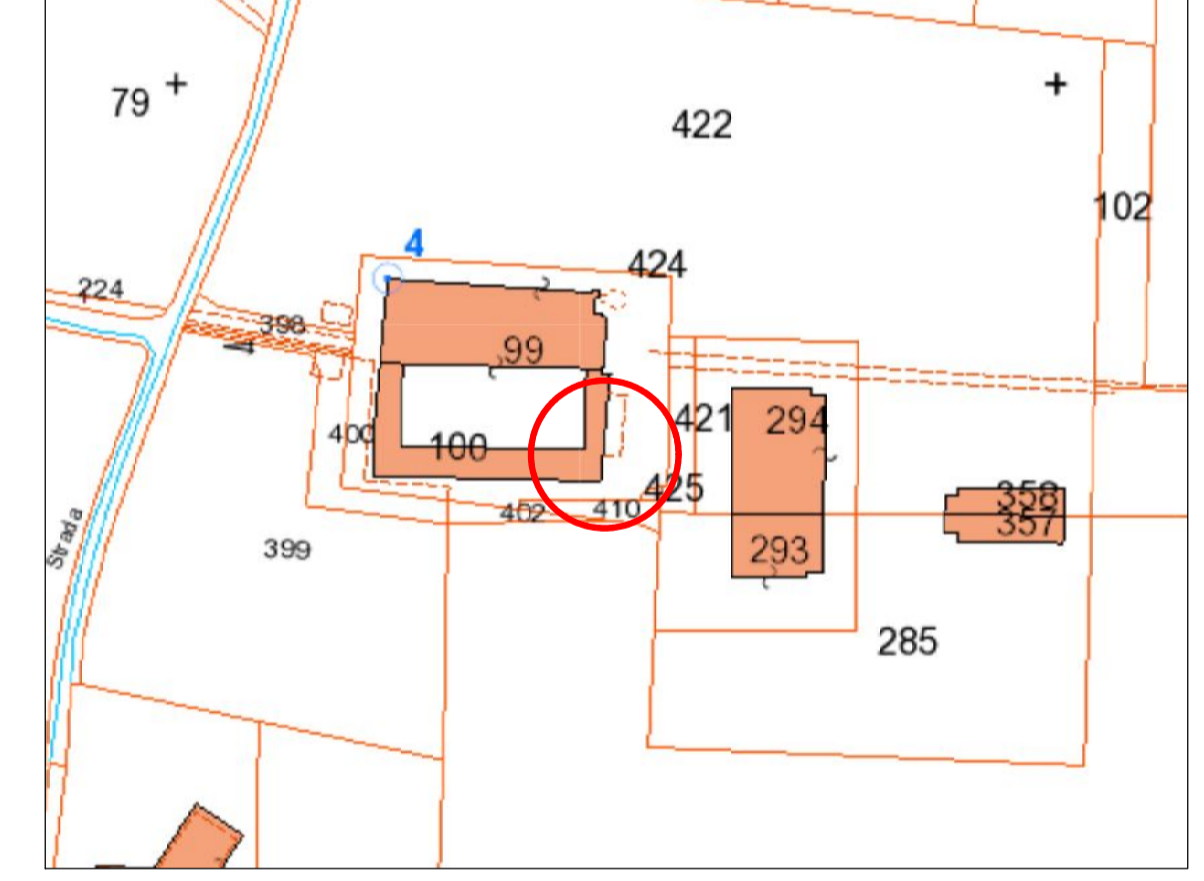
CALCOLO DEGLI INDICI URBANISTICI

ZONA URBANISTICA: "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE IN AMBITO EXTRAURBANO"
 CLASSIFICAZIONE PGT (Tavola R.1.2a): PIANO DI RECUPERO OBBLIGATORIO

SLP ESISTENTE (vedi anche tav.02) = mq 34,66 + 70,28 =	mq 104,94
SLP DI PROGETTO (vedi anche tav.03) = mq 110,32 + 70,28 =	mq 180,60
INCREMENTO di SLP = mq (180,60 - 104,94) =	mq 75,66
VOLUME ESISTENTE (vedi anche tav.02) =	mc 358,72
mc (34,66 x 3,48) + (34,51 x 3,22) + (35,77 x 3,55)	
VOLUME DI PROGETTO (vedi anche tav.03) =	mc 557,02
mc (34,66 x 3,48) + (41,79 x 2,80) + (33,87 x 2,40) + (34,51 x 3,22) + (35,77 x 3,55)	
INCREMENTO di VOLUME = mc (557,02 - 358,72) =	mc 198,30
SUPERFICIE COPERTA = mq 41,79+34,66+33,87	mq 110,32



ESTRATTO CATASTO - Fg. 16, Part. 99, sub. 19 - Part. 100, sub. 10-11 SCALA 1:1000

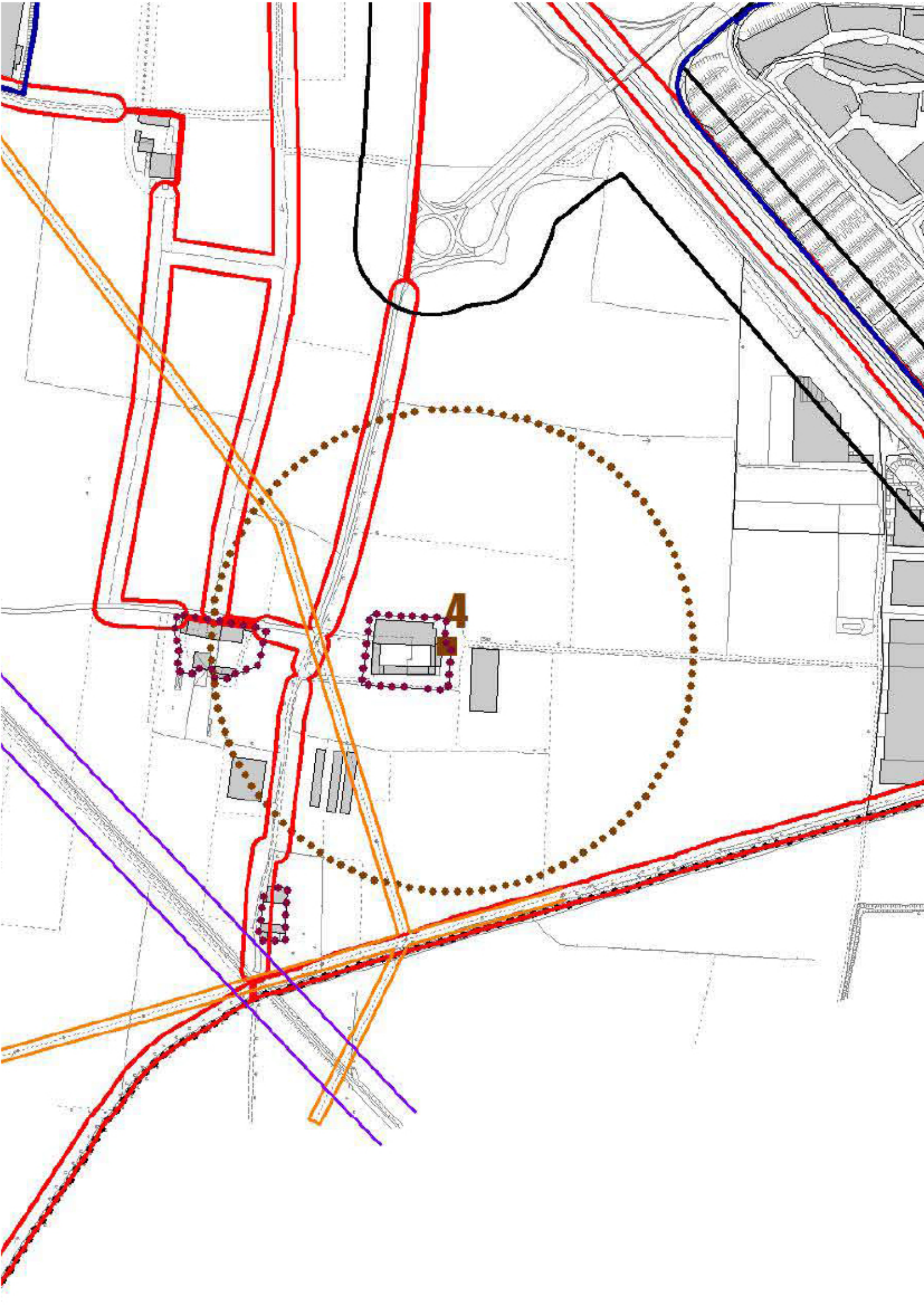


Parcheggio
 Estratto Piano delle Regole - Tavola R.1.1f - Classificazione del territorio SCALA 1:2000

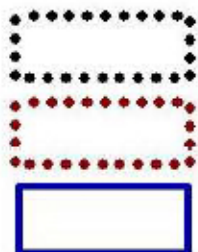


STUDIO ASSOCIATO DI INGEGNERIA CIVILE INGG. VECCHI Ing. MARCO VECCHI - Ing. CORRADO VECCHI VIA G. MARCONI n°17 25045 CASTEGNATO (BS) tel. 030.2140305 studioassociatingvecchi@pec.it info@studioingvecchi.it www.studioingvecchi.it	COMMITTENTE Sig. EZIO PIVA Via Paradello n°9, Rodengo Saiano (BS)
OGGETTO RECUPERO ALLA RESIDENZA DI PORZIONE DI CASCINA PER LA FORMAZIONE DI UN ALLOGGIO in Via Paradello n°9, Rodengo Saiano (BS)	
TIPO DI PROGETTO PIANO DI RECUPERO	
DISEGNO PLANIMETRIA - ESTRATTI MAPPA	
FILE: PC05PIVA-ROMANO/PIANO DI RECUPERO SCALA 1:200 FORMATO: A1	TAVOLA N° 01

Rev.	data	note
00	09.03.26	
01		
02		
03		
04		



LEGENDA



Confine comunale

Nuclei di antica formazione

Perimetro del centro abitato

VINCOLI INFRASTRUTTURALI



Fasce di rispetto delle infrastrutture stradali esistenti e di progetto



Fasce di rispetto delle infrastrutture ferroviarie



Fasce di rispetto degli elettrodotti



Fasce di rispetto dei metanodotti

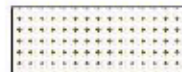


Impianti fissi per le telecomunicazioni e radiotelevisione (L.R. 11/2001 - D.G.R. MV7351 del 11/12/2001)

VINCOLI IGIENICO-SANITARI



Fascia di rispetto dei depuratori



Fascia di rispetto cimiteriale



Alevamenti (n) e relative fasce di rispetto

VINCOLI AMBIENTALI



Vincolo ai sensi del R.D. 3267/1923



Vincolo Ambientale - Fiumi (art. 142, c.1, let. c, D.Lgs 42/2004 - ex L. 431/85)



Vincolo Ambientale - Boschi (art. 142, c.1, let. g, D.Lgs 42/2004 - ex L. 431/85)



PLIS (Parco delle Colline)

VINCOLI GEOLOGICI, IDRAULICI E IDROGEOLOGICI



Fasce di rispetto dei pozzi di uso idropotabile



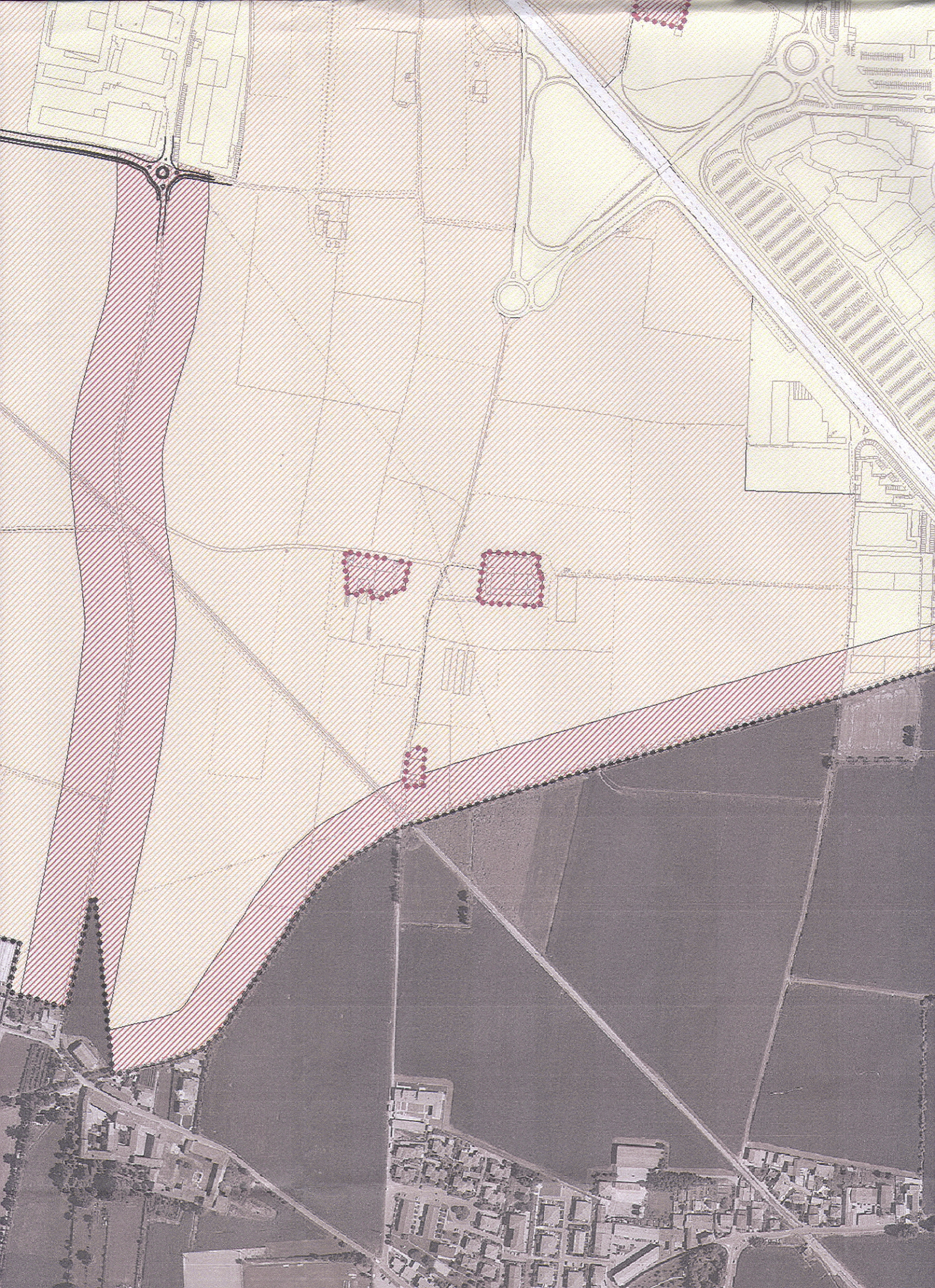
Vincolo idrogeologico 4a



Vincolo idrogeologico 4b



Fascia di rispetto per i corsi d'acqua



**RECUPERO ALLA RESIDENZA DI PORZIONE DI CASCINA
PER LA FORMAZIONE DI UN ALLOGGIO**

IN VIA PARADELLO N° 9 - RODENGO SAIANO (BS)

Proprietà del SIG. PIVA EZIO, residente a Rodengo Saiano In Via Paradello n°9

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Viste dal cortile interno verso sud ed est





Viste dal cortile interno verso est e nord





Prospetto sud





Prospetto sud ed est





Prospetto est

RECUPERO ALLA RESIDENZA DI PORZIONE DI CASCINA PER LA FORMAZIONE DI UN ALLOGGIO

IN VIA PARADELLO N° 9 - RODENGO SAIANO (BS)

Proprietà del SIG. PIVA EZIO, residente a Rodengo Saiano In Via Paradello n°9

SIMULAZIONI FOTOGRAFICHE



Rodengo Saiano (BS) 28/04/2026



Vista da sud – SITUAZIONE ESISTENTE



Vista da sud – SIMULAZIONE DI PROGETTO



Viste da Est – SITUAZIONE ESISTENTE



Vista da Est – SIMULAZIONE DI PROGETTO



Vista interna da Nord-Ovest



Vista interna da Nord-Ovest – SIMULAZIONE DI PROGETTO