

Comune di ROVERBELLA



Piano di Governo del Territorio

Allegati relazionali

Adozione: Delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____

Approvazione: Delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____

Pubblicazione: BURL n. _____ del _____

02a

Norme per gli
Ambiti di Trasformazione

Architetto Fausto Bianchi

Studio Tecnico Arch. Fausto Bianchi
via Sala 38 - 25048 Edolo (BS)
tel. 0364 73207 - fax. 0364 71156

INDICE:

NORMA GENERALE.....	3
QUOTE INSEDIATIVE DA PTCP	4
AMBITO DI TRASFORMAZIONE A SERVIZI '01' – ATS 01.....	6
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE '01' – ATR 01	11
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE 'A' – PTR 01A.....	13
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE 'B' – PTR 01B.....	16
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE 'C' – PTR 01C.....	20
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE '02' – ATR 02	24
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE 'A' – PTR 02A.....	25
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE 'B' – PTR02B.....	28
<i>Unità di intervento '1' – UIr 02b1</i>	31
<i>Unità di intervento '2' – UIr 02b2</i>	32
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE 'C' – PTR 02C.....	33
<i>Unità di intervento '1' – UIr 02c1</i>	36
<i>Unità di intervento '2' – UIr 02c2</i>	37
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE 'D' – PTR 02D	38
<i>Unità di intervento '1' – UIr 02d1</i>	41
<i>Unità di intervento '2' – UIr 02d2</i>	42
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE '03' – ATR 03	43
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE 'A' – PTR 03A.....	45
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE 'B' – PTR 03B.....	48
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE '04' – ATR 04	51
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE 'A' – PTR 04A.....	53
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE 'B' – PTR 04B.....	56
AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO '01' – ATP 01	59
AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO '02' – ATP 02	62
AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO '03' – ATP 03	65

NORMA GENERALE

Si rimanda a quanto riportato nelle norme del Documento di Piano all'allegato "01 - Norme Tecniche PGT".

Ambiti di Trasformazione (AT)

1. Si definisce "[ambito di trasformazione](#)" una porzione di territorio in cui si perseguono alcuni degli obiettivi generali del DdP, sviluppandone le strategie attraverso uno o più "[progetti di trasformazione](#)" tra loro coerenti.
2. Nel caso in cui [l'ambito di trasformazione](#) non ha individuato al suo interno uno o più [progetti di trasformazione](#), si considera l'ambito di trasformazione coincidente con il [progetto di trasformazione](#).

Progetto di Trasformazione

1. Si definisce "[progetto di trasformazione](#)" la previsione di una trasformazione urbanistica che interessa una porzione di territorio appartenente per intero ad un [ambito di trasformazione](#), nella quale si sviluppano alcuni tra gli obiettivi specifici dell'ambito di appartenenza.
2. Nel caso in cui il [progetto di trasformazione](#) non ha individuato al suo interno una o più [unità di intervento](#), si considera il [progetto di trasformazione](#) coincidente con [l'unità di intervento](#).

Unità di Intervento

1. Si definisce "[unità di intervento](#)" la porzione territoriale su cui si possono attuare le previsioni del [progetto di trasformazione](#). Ogni [unità di intervento](#) appartiene ad un solo [progetto di trasformazione](#) e deve essere attuata insieme al suo [progetto di trasformazione](#).
2. [Nell'unità di intervento](#) le previsioni pubbliche possono essere attuate dall'amministrazione comunale in modo autonomo senza nulla dare in più al privato oltre il valore agricolo del terreno, in quanto al privato rimangono i diritti volumetrici.

QUOTE INSEDIATIVE DA PTCP

Tabella 1: Quote insediative da PTCP: Residenza

Località	Ambito di trasformazione	Destinazione principale PGT	Superficie territoriale (ambito di trasformazione)	Quote insediative da PTCP	
			mq	quota base (QB)	quota condizionata (QC)
Roverbella	PTr 01a	Residenza	38.413	16.327	22.086
	PTr 01b	Residenza	33.031	1.878	31.153
	PTr 01c	Residenza	35.579	19.165	16.414
	PTr 02a	Residenza	25.118		25.118
	PTr 02b1	Residenza	42.375		42.375
	PTr 02b2	Servizi (parco lineare)	16.040		16.040
	PTr 02c1	Residenza	35.463		35.463
	PTr 02c2	Servizi (parco lineare)	19.323		19.323
	PTr 02d1	Residenza	30.677		30.677
	PTr 02d2	Servizi (parco lineare)	25.764		25.764
			301.784	37.370	264.414
Belvedere - Malavicina	ATR 03a	Residenza	17.765	17.765	0
	ATR 03b	Residenza	8.477	8.477	0
	ATR 04a	Residenza	10.506	10.506	0
	ATR 04b	Residenza	18.882	18.882	0
			55.630	55.630	0
			357.414	93.000	264.414

Tabella 2: Quote insediative da PTCP: Produttivo

Località	Ambito di trasformazione	Destinazione principale PGT	Superficie territoriale (ambito di trasformazione)	Quote insediative da PTCP	Quote insediative da PTCP
			mq	quota base (QB)	quota condizionata (QC)
Roverbella	ATP 01a	Produttivo	34.935	34.935	0
Paesa	ATP 02	Produttivo	11.763	11.763	0
	ATP 03	Produttivo	27.323	27.323	0
			74.021	74.021	0

Tabella 3: Quote insediative da PTCP: Servizi

Località	Ambito di trasformazione	Destinazione principale PGT	Superficie territoriale (ambito di trasformazione)	Quote insediative da PTCP	Quote insediative da PTCP
			mq	quota base (QB)	quota condizionata (QC)
Roverbella	ATS 01	Servizi	102.231		102.231
			102.231	0	102.231

Tabella 4: Totale quote insediative da PTCP

Ambito di trasformazione	Quote insediative da PTCP	Quote insediative da PTCP
	quota base (QB)	quota condizionata (QC)
Ambiti di trasformazione residenziali	93.000	264.414
Ambiti di trasformazione produttivi	74.021	0
Ambiti di trasformazione a servizi	0	102.231
TOTALE	167.021	366.645

Le **dotazioni di sostenibilità** da assumere come primo riferimento delle misure compensative da applicare alla quota condizionata sono:

- non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione;
- non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
- non meno del 25% di parcheggi interrati, in struttura o sulla copertura, per gli insediamenti ad elevata attrazione di traffico quali servizi sovraregionali e strutture commerciali con Superficie di Vendita (SV) superiore a 1500 mq.;
- non meno del 50% di rapporto di permeabilità;
- impianti volti al rallentamento del deflusso e riutilizzo delle acque meteoriche.

La valutazione degli Ambiti di trasformazione viene espressa utilizzando la seguente simbologia:

+	Trasformazione compatibile
+?	Trasformazione incerta, presumibilmente compatibile (prevedere interventi strategici, attuativi e gestionali o di mitigazione e compensazione ecologica)
?	Trasformazione da sottoporre ad approfondimenti nella fase di progettazione dell'intervento (approfondimenti geologici, valutazione dell'inserimento paesistico, definizione del perimetro del comparto d'intervento)
0	Indifferenza
-	Trasformazione non compatibile

AMBITO DI TRASFORMAZIONE A SERVIZI '01' – ATS 01

Località	Roverbella
Superficie territoriale (St)	ATS 01 = 102.231 mq TOTALE Servizi = 102.231 mq



Estratto Ortofoto



Estratto Tavola previsioni di piano del DdP

OBIETTIVI

- Area strategica per servizi pubblici di interesse comunale.
- Realizzazione di un parco urbano lineare lungo la viabilità tangenziale a protezione dell'abitato e realizzazione della viabilità ciclopedonale di connessione.
- Realizzazione della viabilità ciclopedonale di collegamento con il tessuto residenziale esistente su via Trento e Trieste.

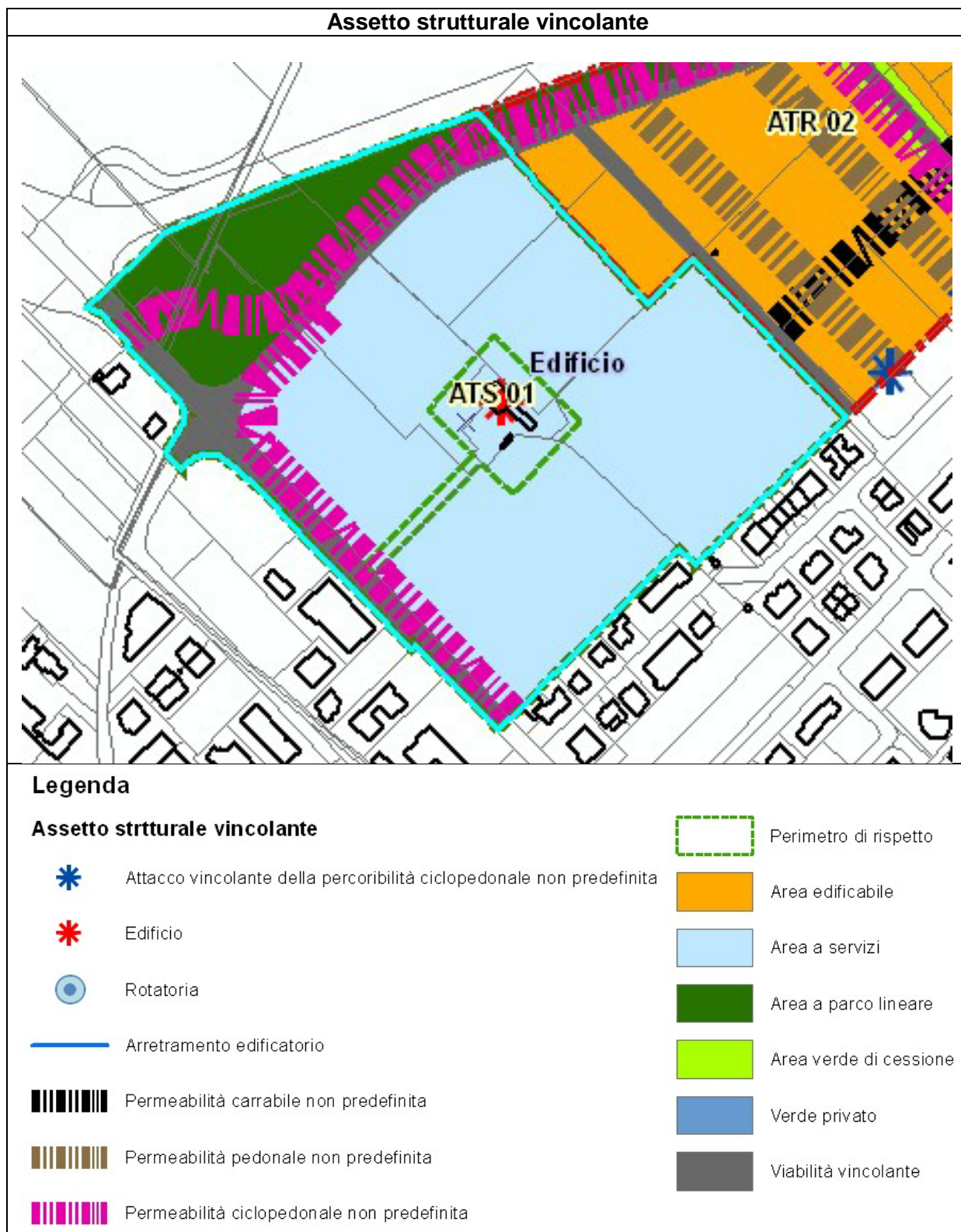
PRESCRIZIONI E OBBLIGHI

L'[indice compensativo](#) attribuisce diritti volumetrici che possono essere ceduti prioritariamente nell'ambito ATR 02 e secondariamente dove previsto nelle singole norme del PdR e del DdP, secondo le quantità di seguito specificate:

- [Indice compensativo](#) acquisibile a seguito della cessione dei diritti volumetrici nell'ATR 02: 0,20 mc/mq
- [Indice compensativo](#) in tutti gli altri casi: 0,15 mc/mq

PRESCRIZIONI E OBBLIGHI PER LA FASE ATTUATIVA QUANDO DI PROPRIETÀ PUBBLICA

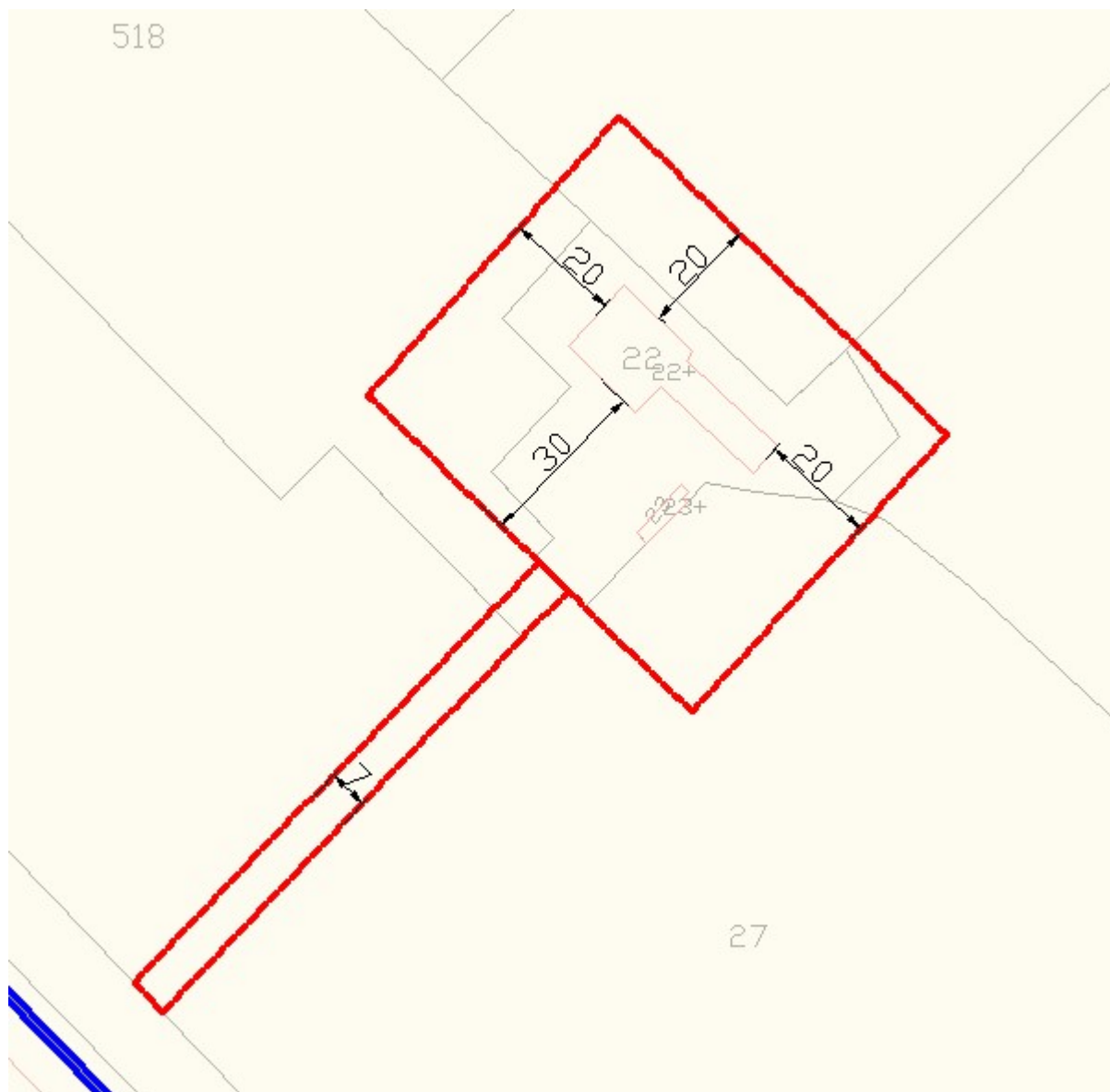
- Area strategica per servizi pubblici di interesse comunale da progettare con attenzione nei confronti dell'intorno residenziale consolidato.
- Realizzazione di un parco urbano lineare lungo la viabilità tangenziale a protezione dell'abitato e realizzazione della viabilità ciclopedonale di connessione.
- Realizzazione della viabilità ciclopedonale di collegamento con il tessuto residenziale esistente su via Trento e Trieste.



L'edificio ad oggi esistente ed inserito nell'ambito a servizi mantiene le destinazioni ad oggi presenti con la possibilità di un ampliamento del 20% del volume esistente. È possibile il cambio di destinazione d'uso dell'edificio sia verso destinazioni compatibili con l'ambito a servizi che destinazioni turistiche – ricettive e residenziali anche in pendenza dell'attuazione dell'ambito.

L'ambito di tutela dell'edificio è rappresentato nell'immagine successiva. All'interno di tale ambito anche se di proprietà comunale sono vietate nuove edificazioni, ad esclusione di quanto previsto dall'ampliamento del 20% dell'edificio esistente.

Ai sensi dell'art. 9 comma 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni a servizi sul mappale 22 del foglio 21 perché demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi in coerenza con le destinazioni di ambito.



COMPATIBILITÀ TERRITORIALE	NOTE
L'intervento era già previsto nel vecchio strumento urbanistico?	Nel PRG l'ambito è agricolo. Va evidenziato che l'ambito si inserisce tra la zona residenziale e la tangenziale di Roverbella esistente.
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto fluviale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto fluviale
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto dei pozzi / sorgenti pubblici?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto dei pozzi / sorgenti pubblici

L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto cimiteriale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto cimiteriali
L'intervento è compatibile con la fattibilità geologica?	Classe di fattibilità geologica 2a "Aree con depositi superficiali ciottolosi-ghiaiosi-sabbiosi con vulnerabilità idrologica elevata"

IMPATTI SUL SISTEMA AMBIENTALE	VALUTAZIONE	NOTE
Acque (acquedotto)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema acquedottistico. (È previsto l'allaccio all'acquedotto).
Acque (fognatura)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema fognario. (È previsto l'allaccio al sistema fognario).
Energia	+	La rete del gas e tutti i servizi sono limitrofi all'ambito di trasformazione.
Allevamenti	+?	Allevamento di 7 caprini nella cascina centrale all'ambito
Componenti paesistiche interessate	+	Seminativi e filari alberati
Classe di sensibilità paesistica	+	Classe 3: Sensibilità paesistica – MEDIA
Corridoi ecologici	+	Non presenti

INTERFERENZE CON IL TERRITORIO	VALUTAZIONE	NOTE
L'intervento influenza negativamente il contesto urbano?	+	L'intervento non ha influenze particolarmente negative sul contesto urbano se la progettazione avverrà nel rispetto del contesto limitrofo.
L'intervento ha impatti negativi sul sistema ambientale?	+	L'intervento non ha impatti negativi rilevanti sul sistema ambientale.

Sintesi valutativa finale

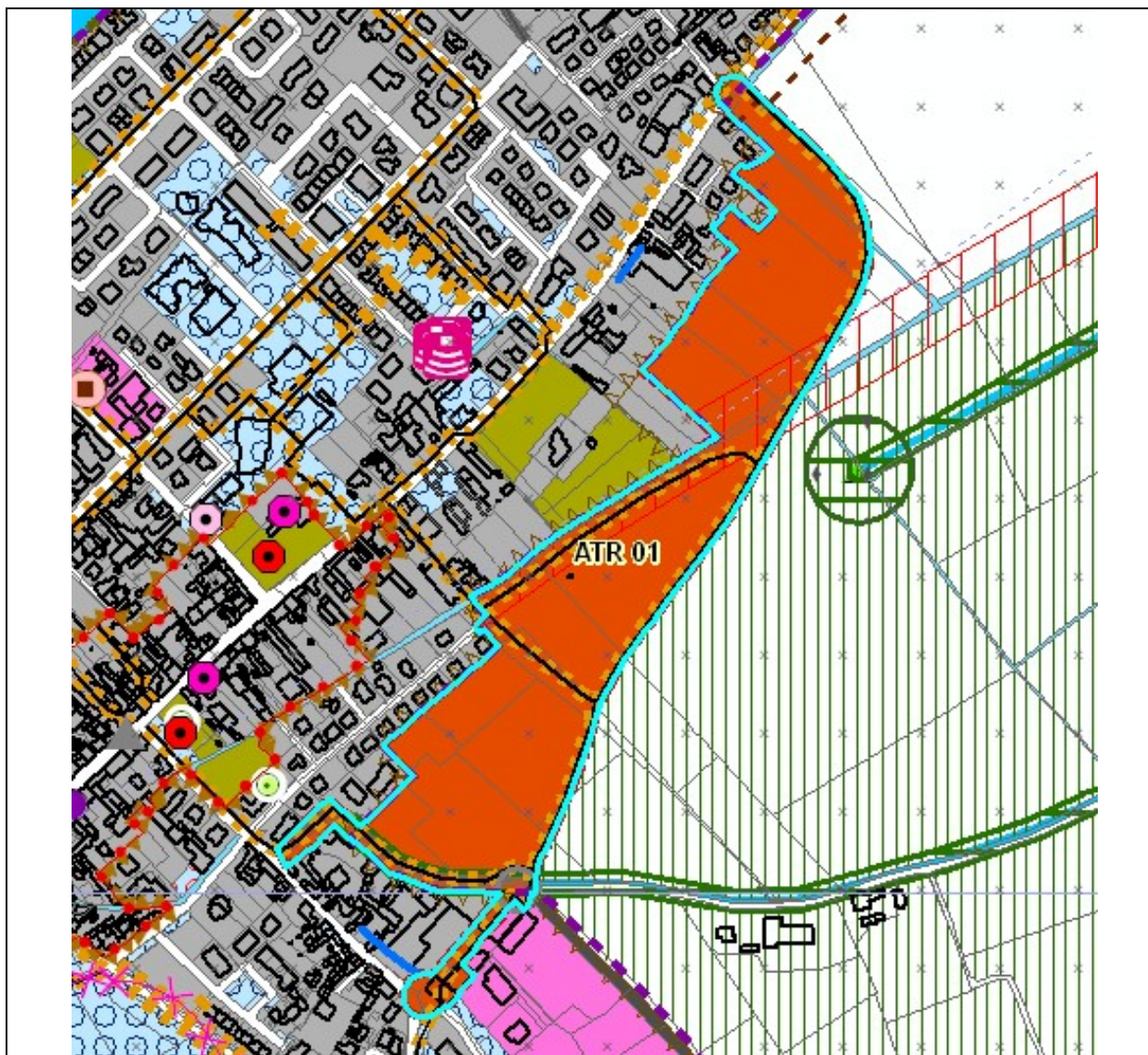
La valutazione conclusiva sulla localizzazione insediativa dell'intervento e sulle condizioni di compatibilità e sostenibilità dell'AT vede nella definizione degli obiettivi e delle azioni individuate e sopra descritte un adeguato ed equilibrato rapporto tra la trasformazione che si intende operare e le condizioni rilevate in loco. Pertanto si ritiene tale intervento non impattante sulle condizioni insediative complessive del comune e sulle possibilità trasformatrici consentite anche dagli strumenti di governo del territorio superiori.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE '01' – ATR 01

Località	Roverbella
Attuazione prevista	Con progetti di trasformazione (a,b,c)
Superficie territoriale (St)	PTr 01a = 38.414 mq PTr 01b = 33.031 mq PTr 01c = 35.579 mq TOTALE = 107.024 mq TOTALE Residenza = 107.024 mq



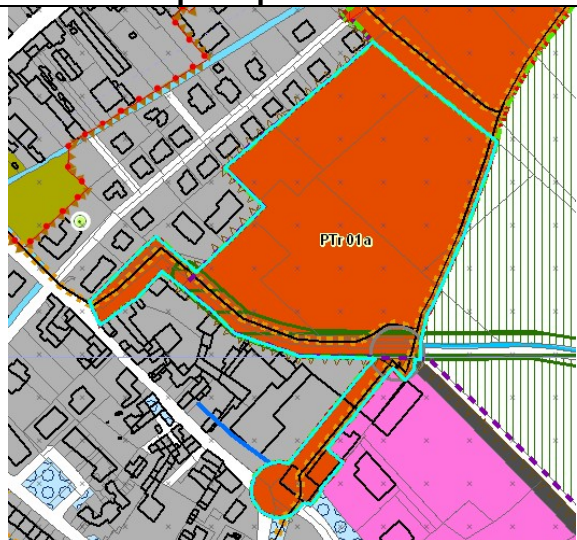
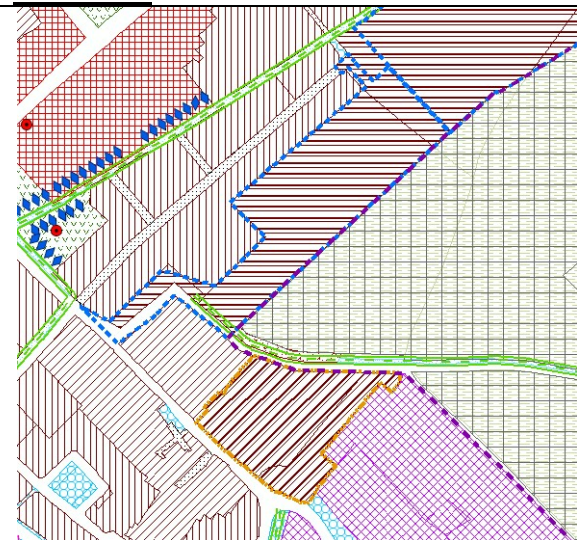
Estratto Ortofoto



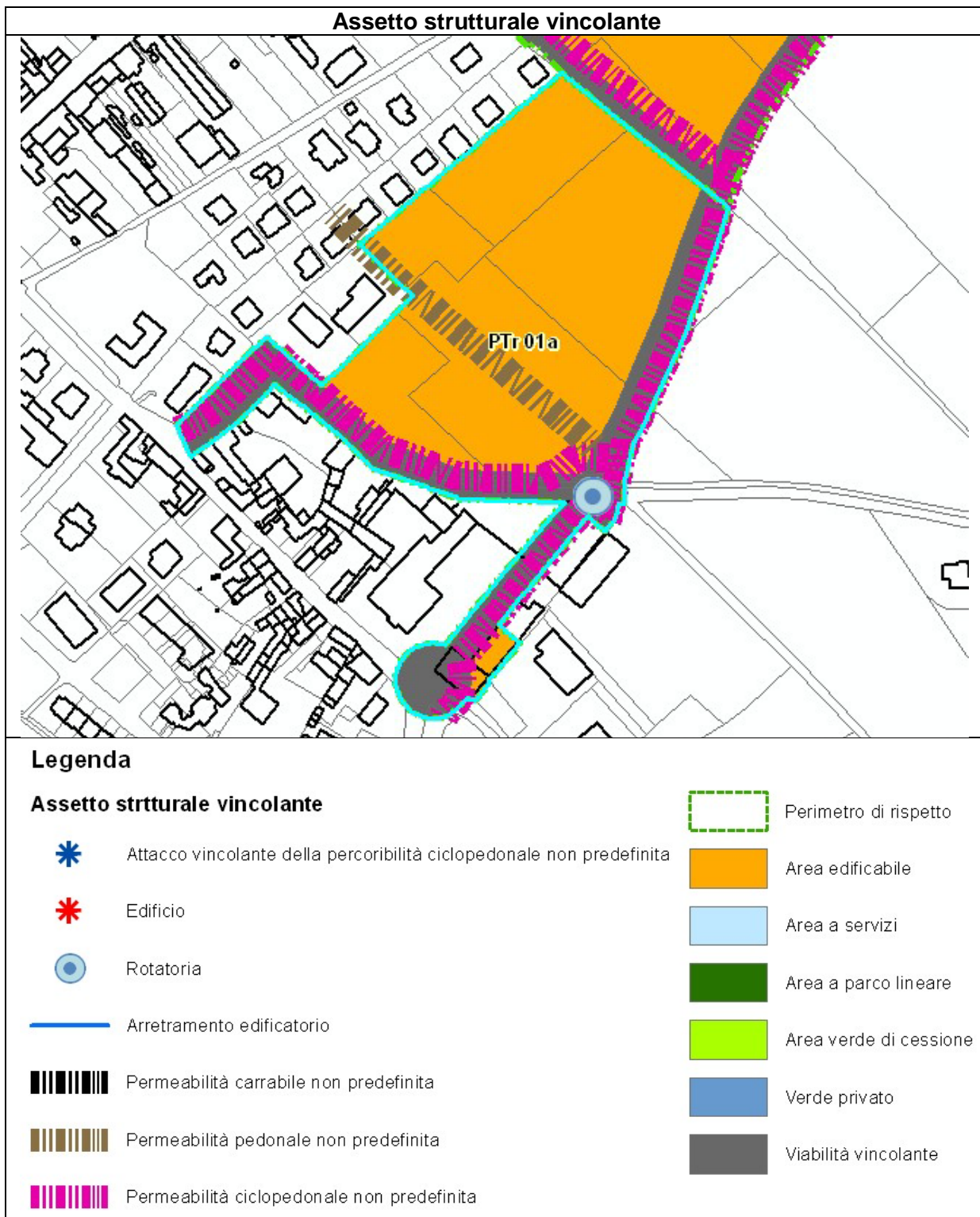
Estratto Tavola previsioni di piano del DdP

OBIETTIVI

- Ridefinizione del margine insediativo a sud-est di Roverbella, con attenzione al consumo di suolo e al territorio agricolo limitrofo.
- Miglioramento dei piani attuativi ricercando un'autonomia funzionale di ciascuno.
- Realizzazione di una viabilità carrabile e ciclopedonale di bypass al centro storico.
- Realizzazione del corridoio ecologico lungo la Seriola Gardesana.

Progetto di trasformazione 'a' – PTr 01a	
Località	Roverbella
Piano attuativo previsto	PL o PP
Superficie territoriale (St)	38.414 mq
Destinazione PRG	<u>Zona B2</u> - completamento di zone di edificazione posteriore al 1945 mq 77; <u>Zona B4</u> - trasformazione urbanistica con obbligo di piano esecutivo mq 2.983; <u>Zona C</u> - espansione con obbligo di piano esecutivo mq 15.366; <u>Zona E1</u> - zone agricole mq 16.327; <u>Strada pubblica</u> mq 2.742; <u>Strada di progetto sovra comunale</u> mq 738; <u>Corsi d'acqua</u> mq 179;
Destinazione principale PGT	Residenza
	
Estratto Tavola previsioni di piano del DdP	
Estratto azzonamento PRG	
OBIETTIVI	
<ul style="list-style-type: none"> • Ridefinizione del margine insediativo a sud-est di Roverbella. • Piano attuativo autonomo e funzionale. • Realizzazione del primo stralcio della viabilità carrabile e ciclopedonale di bypass al centro storico con rotonda nell'incrocio tra la via G. Mazzini e la via Fontane. • Sistemazione carrabile e ciclopedonale di Strada Campagnoli con via G. Mazzini. 	
INDICI PRESCRITTIVI	
Rapporto di copertura (Rc)	50%
Rapporto di permeabilità (Rp)	30%
Altezza massima dei fabbricati (Hf)	11,0 m (max 30% della SLP può essere su 3 piani)
Indice di densità territoriale (It)	0,90 mc/mq Volume massimo di edificazione = 34.572 mc
Massimo indice incentivante	L'incremento edificatorio massimo da utilizzarsi all'interno dell'ambito non potrà superare il 20% del volume massimo di edificazione.
VINCOLI	
<ul style="list-style-type: none"> • Fontanili 	
SERVIZI	La quantità minima di aree da cedere all'interno di ciascun comparto di pianificazione attuativa è stabilita dal PdS

SERVIZI AGGIUNTIVI	-
PRESCRIZIONI E OBBLIGHI	
<ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione del primo stralcio della viabilità carrabile e ciclopedonale di bypass al centro storico con rotatoria nell'incrocio tra la via G. Mazzini e la via Fontane. • Sistemazione carrabile e ciclopedonale di Strada Campagnoli con via G. Mazzini. • Permeabilità pedonale non predefinita trasversale alla viabilità di bypass. 	




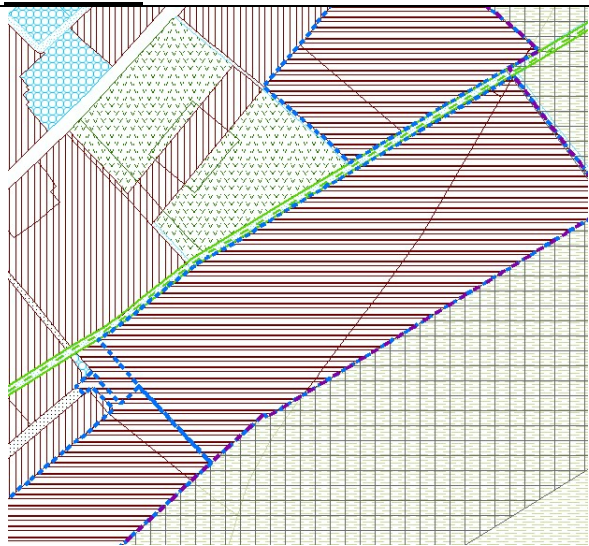
COMPATIBILITÀ TERRITORIALE	NOTE
L'intervento era già previsto nel vecchio strumento urbanistico?	Nel PRG parte dell'ambito era edificabile (mq. 22.086) e parte a zona agricola E1 (mq 16.327).
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto fluviale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto fluviale
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto dei pozzi / sorgenti pubblici?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto dei pozzi / sorgenti pubblici
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto cimiteriale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto cimiteriali
L'intervento è compatibile con la fattibilità geologica?	Classe di fattibilità geologica 2b "Aree con depositi superficiali sabbio-ghiaiosi con vulnerabilità idrologica alta"

IMPATTI SUL SISTEMA AMBIENTALE	VALUTAZIONE	NOTE
Acque (acquedotto)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema acquedottistico. (È previsto l'allaccio all'acquedotto).
Acque (fognatura)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema fognario. (È previsto l'allaccio al sistema fognario).
Energia	+	La rete del gas e tutti i servizi sono limitrofi all'ambito di trasformazione.
Allevamenti	+	Non presenti
Componenti paesistiche interessate	+	Seminativi, serre e frutteti
Classe di sensibilità paesistica	+	Classe 3: Sensibilità paesistica – MEDIA
Corridoi ecologici	+	Non presenti

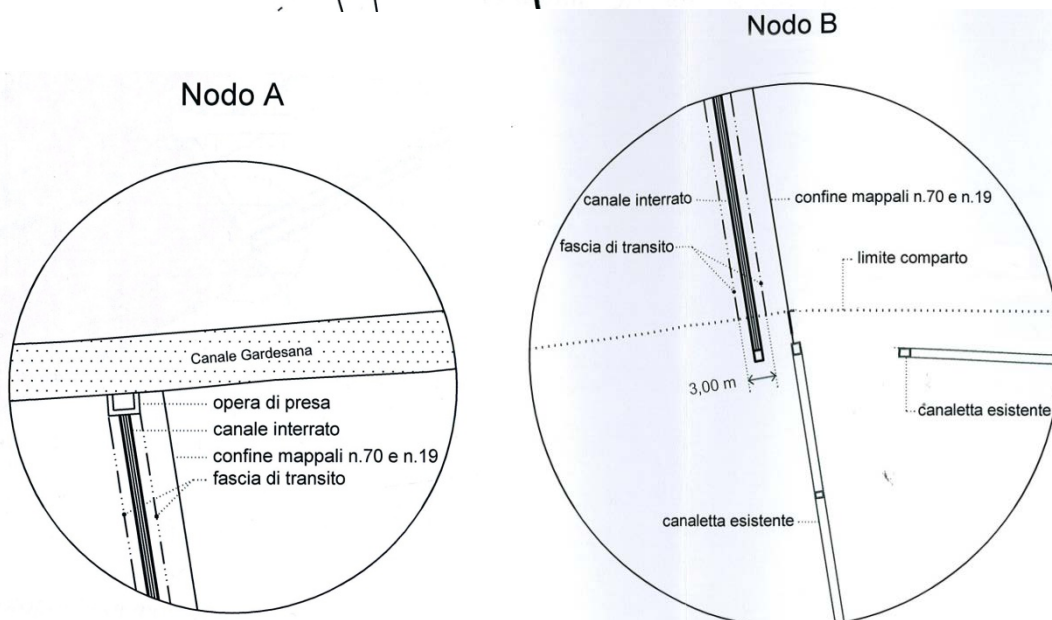
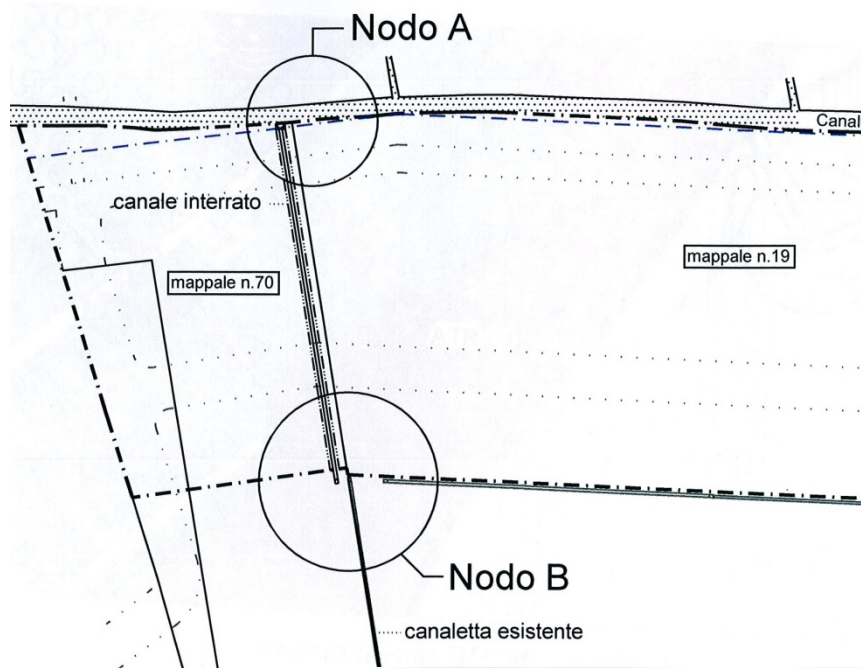
INTERFERENZE CON IL TERRITORIO	VALUTAZIONE	NOTE
L'intervento influenza negativamente il contesto urbano?	+	L'intervento non ha influenze particolarmente negative sul contesto urbano se la progettazione avverrà nel rispetto del contesto limitrofo.
L'intervento ha impatti negativi sul sistema ambientale?	+	L'intervento non ha impatti negativi rilevanti sul sistema ambientale.

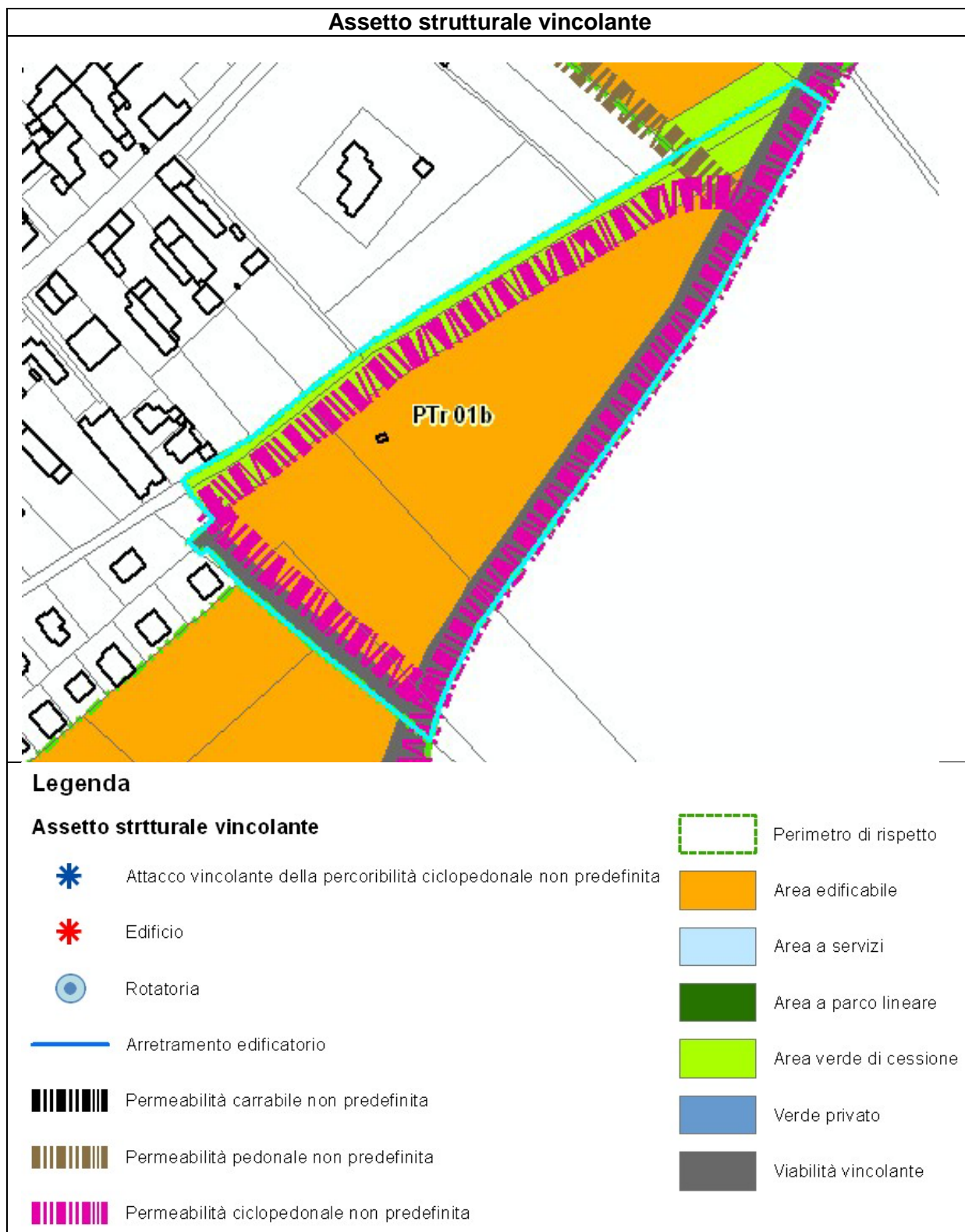
Sintesi valutativa finale

La valutazione conclusiva sulla localizzazione insediativa dell'intervento e sulle condizioni di compatibilità e sostenibilità dell'AT vede nella definizione degli obiettivi e delle azioni individuate e sopra descritte un adeguato ed equilibrato rapporto tra la trasformazione che si intende operare e le condizioni rilevate in loco. Pertanto si ritiene tale intervento non impattante sulle condizioni insediative complessive del comune e sulle possibilità trasformatrici consentite anche dagli strumenti di governo del territorio superiori.

Progetto di trasformazione 'b' – PTr 01b	
Località	Roverbella
Piano attuativo previsto	PL o PP
Superficie territoriale (St)	33.031 mq
Destinazione PRG	<u>Zona B2</u> - completamento di zone di edificazione posteriore al 1945 mq 80; <u>Zona C</u> - espansione con obbligo di piano esecutivo mq 29.113; <u>Zona E1</u> - zone agricole mq 1.878; Corsi d'acqua mq 1.960;
Destinazione principale PGT	Residenza
	
Estratto Tavola previsioni di piano del DdP	
Estratto azzonamento PRG	
OBIETTIVI	
<ul style="list-style-type: none"> • Ridefinizione del margine insediativo a sud-est di Roverbella. • Piano attuativo autonomo e funzionale. • Realizzazione del secondo stralcio della viabilità carrabile e ciclopedonale di bypass al centro storico. • Connessione carrabile e ciclopedonale con via Allende. • Realizzazione del corridoio ecologico lungo la Seriola Gardesana. 	
INDICI PRESCRITTIVI	
Rapporto di copertura (Rc)	50%
Rapporto di permeabilità (Rp)	30%
Altezza massima dei fabbricati (Hf)	11,0 m (max 30% della SLP può essere su 3 piani)
Indice di densità territoriale (It)	0,90 mc/mq Volume massimo di edificazione = 29.728 mc
Massimo indice incentivante	L'incremento edificatorio massimo da utilizzarsi all'interno dell'ambito non potrà superare il 20% del volume massimo di edificazione.
VINCOLI	
<ul style="list-style-type: none"> • Corridoi fluviali secondari 	
SERVIZI	La quantità minima di aree da cedere all'interno di ciascun comparto di pianificazione attuativa è stabilita dal PdS
SERVIZI AGGIUNTIVI	-
PRESCRIZIONI E OBBLIGHI	

- Realizzazione del secondo stralcio della viabilità carrabile e ciclopedonale di bypass al centro storico.
- Connessione carrabile e ciclopedonale con via Allende.
- Realizzazione del corridoio ecologico lungo la Seriola Gardesana.
- Acquisizione dell'assenso degli enti competenti finalizzato a consentire l'esecuzione delle opere necessarie per garantire il prelievo dal canale Gardesana per scopi irrigui in corrispondenza del nodo A di una portata d'acqua non inferiore a 18.000 litri al minuto e per realizzare il collegamento al nodo B





COMPATIBILITÀ TERRITORIALE	NOTE
L'intervento era già previsto nel vecchio strumento urbanistico?	Nel PRG parte dell'ambito era edificabile (mq. 31.153) e parte a zona agricola E1 (mq 1.878).
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto fluviale?	L'intervento prevede la realizzazione del corridoio ecologico lungo la Seriola Gardesana.
L'intervento è compatibile con le fasce di	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto


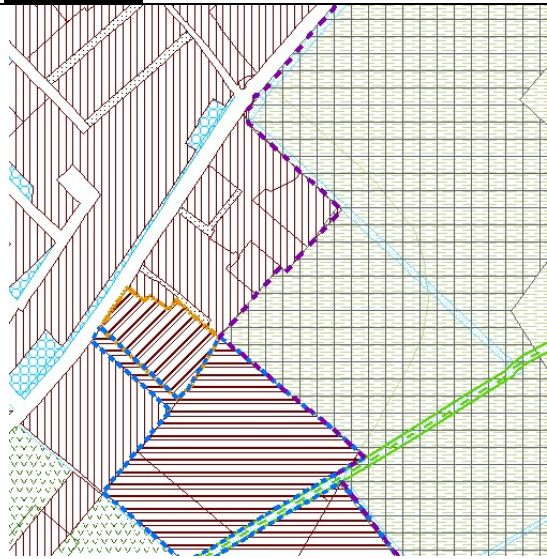
rispetto dei pozzi / sorgenti pubblici?	dei pozzi / sorgenti pubblici
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto cimiteriale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto cimiteriali
L'intervento è compatibile con la fattibilità geologica?	Classe di fattibilità geologica 2b "Aree con depositi superficiali sabbio-ghiaiosi con vulnerabilità idrologica alta"

IMPATTI SUL SISTEMA AMBIENTALE	VALUTAZIONE	NOTE
Acque (acquedotto)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema acquedottistico. (È previsto l'allaccio all'acquedotto).
Acque (fognatura)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema fognario. (È previsto l'allaccio al sistema fognario).
Energia	+	La rete del gas e tutti i servizi sono limitrofi all'ambito di trasformazione.
Allevamenti	+	Non presenti
Componenti paesistiche interessate	+	Seminativi
Classe di sensibilità paesistica	+	Classe 3: Sensibilità paesistica – MEDIA
Corridoi ecologici	+?	Corridoio ecologico lungo la Seriola Gardesana

INTERFERENZE CON IL TERRITORIO	VALUTAZIONE	NOTE
L'intervento influenza negativamente il contesto urbano?	+	L'intervento non ha influenze particolarmente negative sul contesto urbano se la progettazione avverrà nel rispetto del contesto limitrofo.
L'intervento ha impatti negativi sul sistema ambientale?	+	L'intervento non ha impatti negativi rilevanti sul sistema ambientale.

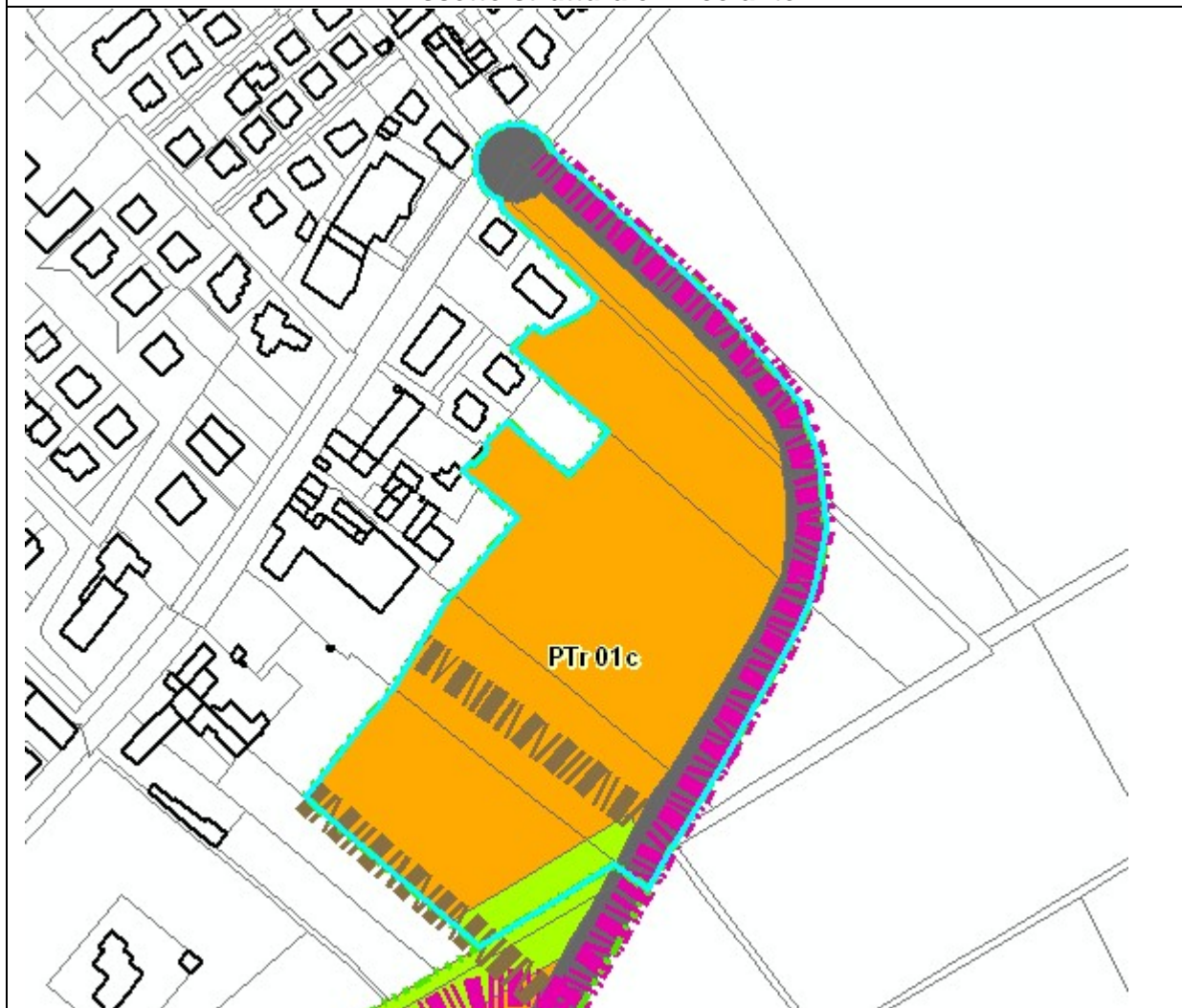
Sintesi valutativa finale















La valutazione conclusiva sulla localizzazione insediativa dell'intervento e sulle condizioni di compatibilità e sostenibilità dell'AT vede nella definizione degli obiettivi e delle azioni individuate e sopra descritte un adeguato ed equilibrato rapporto tra la trasformazione che si intende operare e le condizioni rilevate in loco. Pertanto si ritiene tale intervento non impattante sulle condizioni insediative complessive del comune e sulle possibilità trasformatrici consentite anche dagli strumenti di governo del territorio superiori.

Progetto di trasformazione 'c' – PTr 01c	
Località	Roverbella
Piano attuativo previsto	PL o PP
Superficie territoriale (St)	35.579 mq
Destinazione PRG	<u>Zona B2</u> - completamento di zone di edificazione posteriore al 1945 mq 2.658; <u>Zona C</u> - espansione con obbligo di piano esecutivo mq 12.204; <u>Zona E1</u> - zone agricole mq 19.165; <u>Strada pubblica</u> mq 402; <u>Corsi d'acqua</u> mq 1.151;
Destinazione principale PGT	<u>Residenza</u>
	
Estratto Tavola previsioni di piano del DdP	
Estratto azionamento PRG	
OBIETTIVI	
<ul style="list-style-type: none"> • Ridefinizione del margine insediativo a sud-est di Roverbella e conclusione dell'abitato esistente. • Piano attuativo autonomo e funzionale. • Realizzazione del terzo stralcio della viabilità carrabile e ciclopedonale di bypass al centro storico con innesto a rotatoria su via Benati e realizzazione di un ponte di attraversamento sulla Seriola Gardesana. • Realizzazione del corridoio ecologico lungo la Seriola Gardesana. 	
INDICI PRESCRITTIVI	
Rapporto di copertura (Rc)	50%
Rapporto di permeabilità (Rp)	30%
Altezza massima dei fabbricati (Hf)	11,0 m (max 30% della SLP può essere su 3 piani)
Indice di densità territoriale (It)	0,90 mc/mq Volume massimo di edificazione = 32.021 mc
Massimo indice incentivante	L'incremento edificatorio massimo da utilizzarsi all'interno dell'ambito non potrà superare il 20% del volume massimo di edificazione.
VINCOLI	
<ul style="list-style-type: none"> • Corridoi fluviali secondari 	
SERVIZI	La quantità minima di aree da cedere all'interno di ciascun comparto di pianificazione attuativa è stabilita dal PdS
SERVIZI AGGIUNTIVI	-

PRESCRIZIONI E OBBLIGHI

- Realizzazione del terzo stralcio della viabilità carrabile e ciclopedonale di bypass al centro storico con innesto a rotatoria su via Benati e realizzazione di un ponte di attraversamento sulla Seriola Gardesana.
- Realizzazione del corridoio ecologico lungo la Seriola Gardesana.

Assetto strutturale vincolante

Legenda	
Assetto strtturale vincolante	
	Attacco vincolante della percoribilità ciclopedonale non predefinita
	Edificio
	Rotatoria
	Arretramento edificatorio
	Permeabilità carrabile non predefinita
	Permeabilità pedonale non predefinita
	Permeabilità ciclopedonale non predefinita
	Perimetro di rispetto
	Area edificabile
	Area a servizi
	Area a parco lineare
	Area verde di cessione
	Verde privato
	Viabilità vincolante

COMPATIBILITÀ TERRITORIALE	NOTE
L'intervento era già previsto nel vecchio strumento urbanistico?	Nel PRG parte dell'ambito era edificabile (mq. 16.414) e parte a zona agricola E1 (mq 19.165).
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto fluviale?	L'intervento prevede la realizzazione del corridoio ecologico lungo la Seriola Gardesana.
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto dei pozzi / sorgenti pubblici?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto dei pozzi / sorgenti pubblici
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto cimiteriale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto cimiteriali
L'intervento è compatibile con la fattibilità geologica?	Classe di fattibilità geologica 2a "Aree con depositi superficiali ciottolosi-ghiaiosi-sabbiosi con vulnerabilità idrologica elevata"

IMPATTI SUL SISTEMA AMBIENTALE	VALUTAZIONE	NOTE
Acque (acquedotto)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema acquedottistico. (È previsto l'allaccio all'acquedotto).
Acque (fognatura)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema fognario. (È previsto l'allaccio al sistema fognario).
Energia	+	La rete del gas e tutti i servizi sono limitrofi all'ambito di trasformazione.
Allevamenti	+	Non presenti
Componenti paesistiche interessate	+	Seminativi
Classe di sensibilità paesistica	+	Classe 3: Sensibilità paesistica – MEDIA
Corridoi ecologici	+?	Corridoio ecologico lungo la Seriola Gardesana

INTERFERENZE CON IL TERRITORIO	VALUTAZIONE	NOTE
L'intervento influenza negativamente il contesto urbano?	+	L'intervento non ha influenze particolarmente negative sul contesto urbano se la progettazione avverrà nel rispetto del contesto limitrofo.
L'intervento ha impatti negativi sul sistema ambientale?	+	L'intervento non ha impatti negativi rilevanti sul sistema ambientale.

Sintesi valutativa finale

La valutazione conclusiva sulla localizzazione insediativa dell'intervento e sulle condizioni di compatibilità e sostenibilità dell'AT vede nella definizione degli obiettivi e delle azioni individuate e sopra descritte un adeguato ed equilibrato rapporto tra la trasformazione che si intende operare e le condizioni rilevate in loco. Pertanto si ritiene tale intervento non impattante sulle condizioni insediative complessive del comune e sulle possibilità trasformatrici consentite anche dagli strumenti di governo del territorio superiori.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE '02' – ATR 02

Località	Roverbella
Attuazione prevista	Con progetti di trasformazione (a,b,c, d)
Superficie territoriale (St)	PTr 02a = 25.118 mq PTr 02b = 58.415 mq PTr 02c = 54.786 mq PTr 02d = 56.441 mq TOTALE = 194.761 mq TOTALE Residenza = 194.761 mq



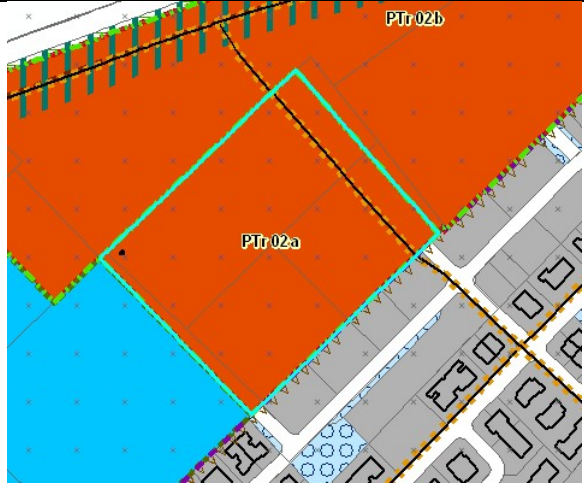
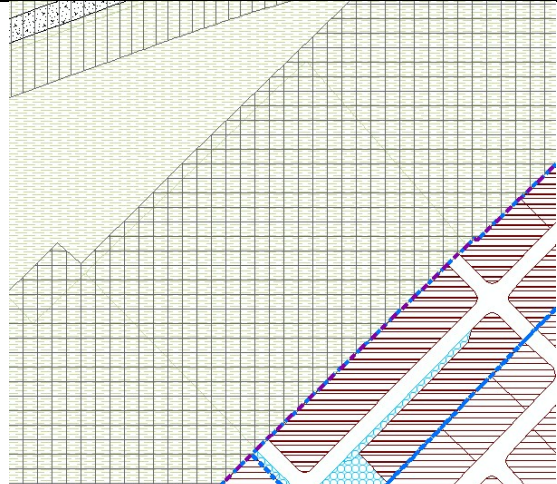
Estratto Ortofoto

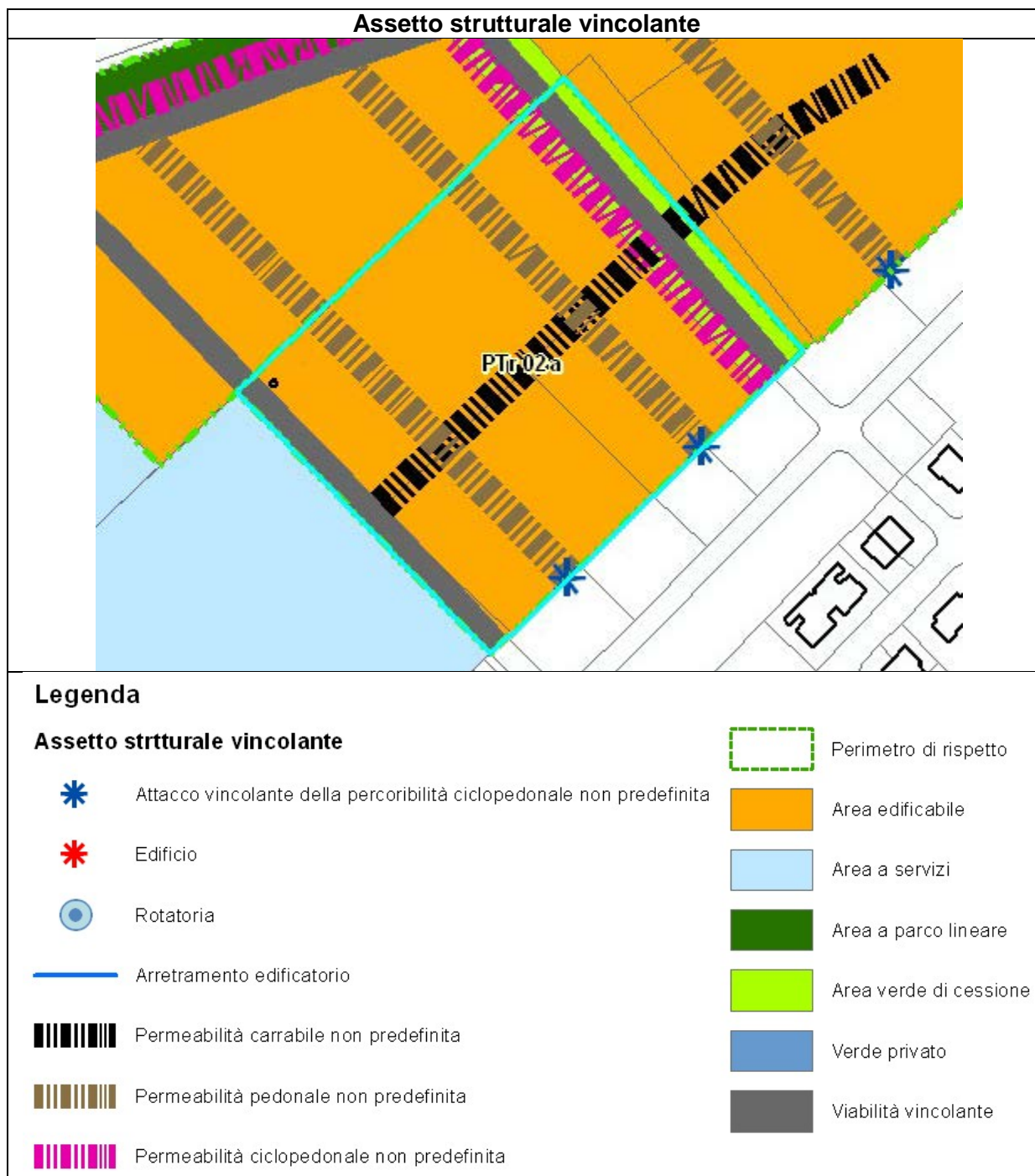


Estratto Tavola previsioni di piano del DdP

OBIETTIVI

- Completamento e conclusione del margine insediativo a nord di Roverbella.
- Inserimento di piani attuativi autonomi e funzionali.
- Realizzazione di un parco urbano lineare lungo la viabilità tangenziale a protezione dell'abitato e realizzazione della viabilità ciclopedonale di connessione.
- Realizzazione della viabilità ciclopedonale di collegamento con il tessuto residenziale esistente.
- Cessione dell'area destinata a parco lineare.
- Equa distribuzione dei costi e ricavi.

Progetto di trasformazione 'a' – PTr 02a	
Località	Roverbella
Piano attuativo previsto	PL o PP
Superficie territoriale (St)	25.118 mq
Destinazione PRG	Zona E1 - zone agricole mq 25.118;
Destinazione principale PGT	Residenza
 <p>Estratto Tavola previsioni di piano del DdP</p>	 <p>Estratto azionamento PRG</p>
OBIETTIVI	
<ul style="list-style-type: none"> • Completamento e conclusione del margine insediativo a nord di Roverbella. • Piano attuativo autonomo e funzionale. • Realizzazione della viabilità carrabile e ciclopedonale di collegamento con il tessuto residenziale esistente. • Equa distribuzione dei costi e ricavi. 	
INDICI PRESCRITTIVI	
Rapporto di copertura (Rc)	50%
Rapporto di permeabilità (Rp)	30%
Altezza massima dei fabbricati (Hf)	11,0 m (max 30% della SLP può essere su 3 piani)
Indice di densità territoriale (It)	0,70 mc/mq Volume massimo di edificazione = 17.583 mc
Volume aggiuntivo massimo acquisibile (dato dai diritti volumetrici maturati a seguito dalla compensazione e dal bonus di riqualificazione dei NAF e degli edifici di interesse storico/architettonico)	Indice aggiuntivo massimo acquisibile = 0,24 mc/mq Volume aggiuntivo al volume massimo di edificazione da acquisire = 6.028 mc
Massimo incremento edificatorio cumulabile (dato da bonus urbanistico e dal bonus di riqualificazione dei NAF e degli edifici di interesse storico/architettonico)	L'incremento edificatorio massimo da utilizzarsi all'interno dell'ambito non potrà superare il 20% del volume massimo di edificazione.
VINCOLI	
<ul style="list-style-type: none"> • Nessuno 	
SERVIZI	La quantità minima di aree da cedere all'interno di ciascun comparto di pianificazione attuativa è stabilita dal PdS
SERVIZI AGGIUNTIVI	-
PRESCRIZIONI E OBBLIGHI	
<ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione della viabilità carrabile e ciclopedonale di collegamento con il tessuto residenziale esistente. 	



COMPATIBILITÀ TERRITORIALE	NOTE
L'intervento era già previsto nel vecchio strumento urbanistico?	No era zona agricola E1.
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto fluviale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto fluviale
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto dei pozzi / sorgenti pubblici?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto dei pozzi / sorgenti pubblici
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto cimiteriale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto cimiteriali
L'intervento è compatibile con la fattibilità	Classe di fattibilità geologica 2a "Aree con

geologica?	depositi superficiali ciottolosi-ghiaiosi-sabbiosi con vulnerabilità idrologica elevata”
------------	--

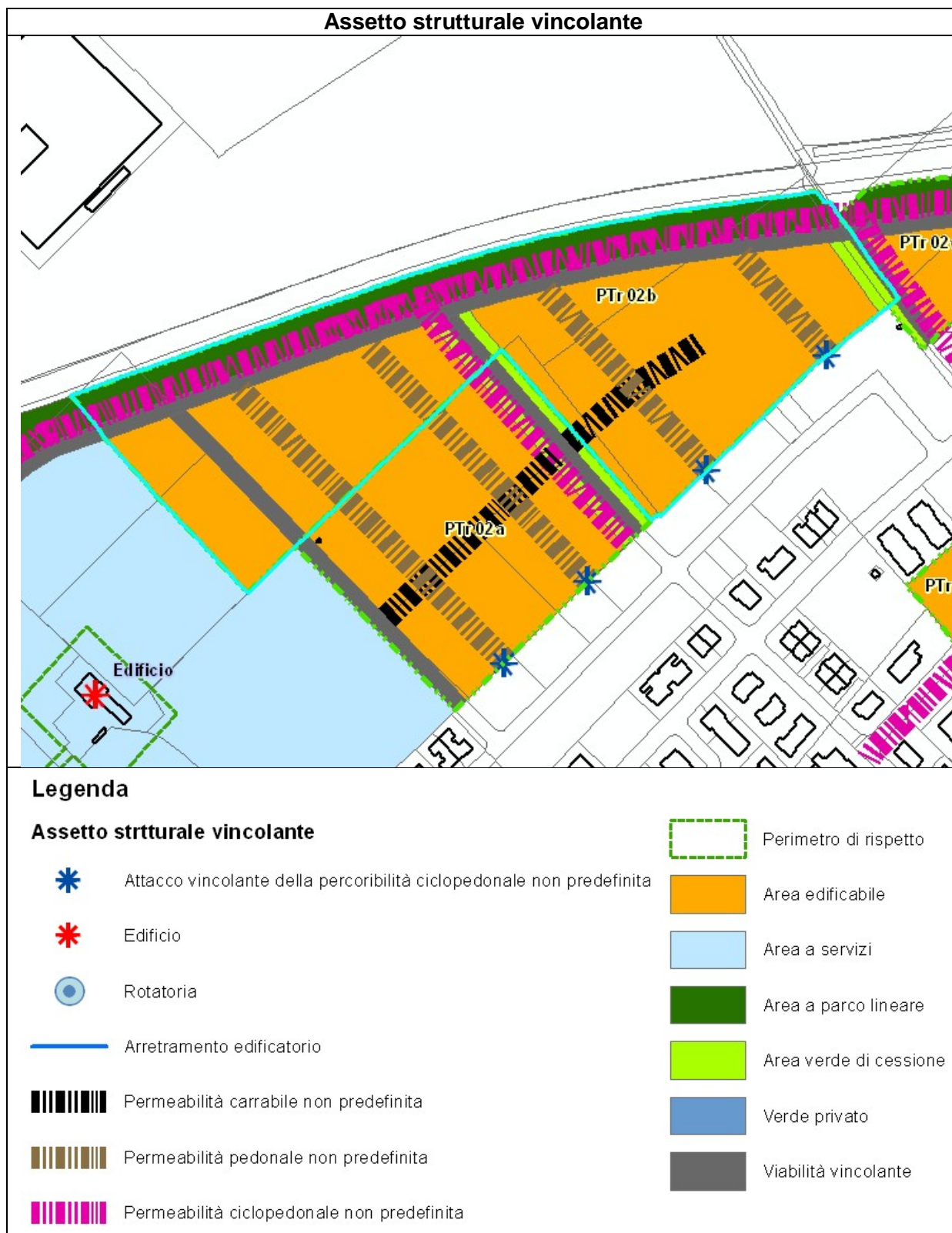
IMPATTI SUL SISTEMA AMBIENTALE	VALUTAZIONE	NOTE
Acque (acquedotto)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema acquedottistico. (È previsto l'allaccio all'acquedotto).
Acque (fognatura)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema fognario. (È previsto l'allaccio al sistema fognario).
Energia	+	La rete del gas e tutti i servizi sono limitrofi all'ambito di trasformazione.
Allevamenti	+	Non presenti
Componenti paesistiche interessate	+	Seminativi
Classe di sensibilità paesistica	+	Classe 3: Sensibilità paesistica – MEDIA
Corridoi ecologici	+	Non presenti

INTERFERENZE CON IL TERRITORIO	VALUTAZIONE	NOTE
L'intervento influenza negativamente il contesto urbano?	+	L'intervento non ha influenze particolarmente negative sul contesto urbano se la progettazione avverrà nel rispetto del contesto limitrofo.
L'intervento ha impatti negativi sul sistema ambientale?	+	L'intervento non ha impatti negativi rilevanti sul sistema ambientale.

Sintesi valutativa finale

La valutazione conclusiva sulla localizzazione insediativa dell'intervento e sulle condizioni di compatibilità e sostenibilità dell'AT vede nella definizione degli obiettivi e delle azioni individuate e sopra descritte un adeguato ed equilibrato rapporto tra la trasformazione che si intende operare e le condizioni rilevate in loco. Pertanto si ritiene tale intervento non impattante sulle condizioni insediative complessive del comune e sulle possibilità trasformatrici consentite anche dagli strumenti di governo del territorio superiori.

Progetto di trasformazione 'b' – PTr02b	
Località	Roverbella
Piano attuativo previsto	PL o PP
Superficie territoriale (St)	58.415 mq
Destinazione PRG	<u>Zona E1</u> - zone agricole mq 57.740; <u>Strada pubblica</u> mq 239; <u>Corsi d'acqua</u> mq 436;
	
<p>Estratto Tavola previsioni di piano del DdP</p> <p>Estratto azionamento PRG</p>	
OBIETTIVI	
<ul style="list-style-type: none"> • Completamento e conclusione del margine insediativo a nord di Roverbella. • Piano attuativo autonomo e funzionale. • Realizzazione di un parco urbano lineare lungo la viabilità tangenziale a protezione dell'abitato e realizzazione della viabilità ciclopedonale di connessione. • Realizzazione della viabilità ciclopedonale di collegamento con il tessuto residenziale esistente. • Equa distribuzione dei costi e ricavi. 	
VINCOLI	
<ul style="list-style-type: none"> • Nessuno 	
PRESCRIZIONI	
<ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione di un parco urbano lineare lungo la viabilità tangenziale a protezione dell'abitato e realizzazione della viabilità ciclopedonale di connessione. • Realizzazione della viabilità ciclopedonale di collegamento con il tessuto residenziale esistente. 	



COMPATIBILITÀ TERRITORIALE	NOTE
L'intervento era già previsto nel vecchio strumento urbanistico?	No era zona agricola E1.
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto fluviale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto fluviale

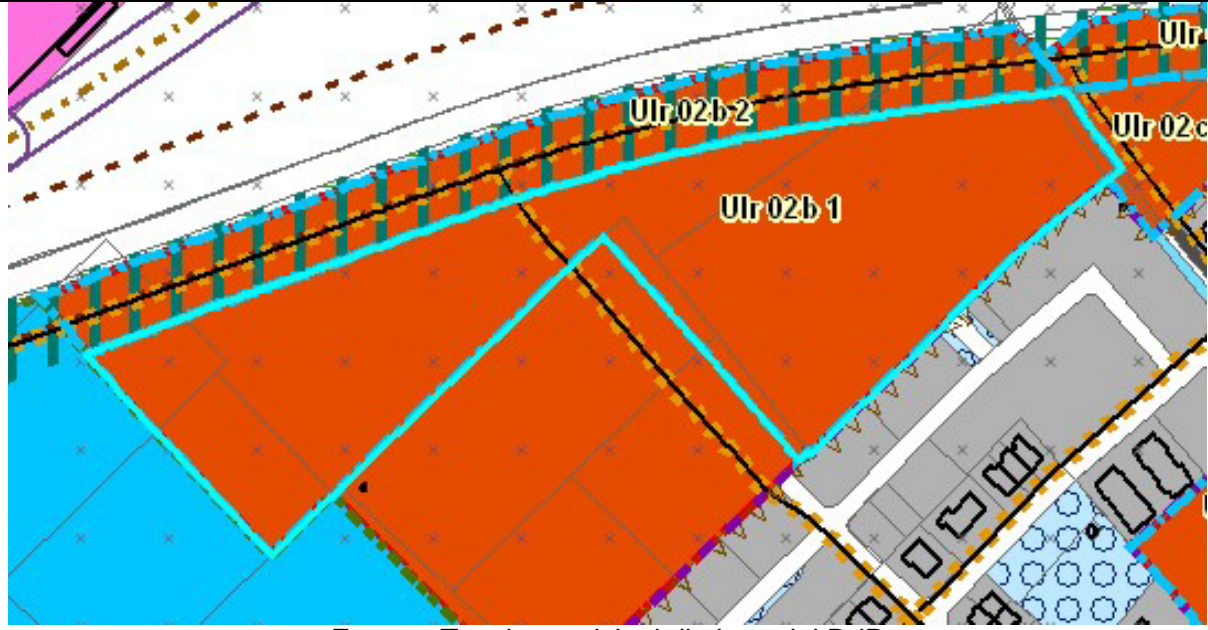
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto dei pozzi / sorgenti pubblici?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto dei pozzi / sorgenti pubblici
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto cimiteriale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto cimiteriali
L'intervento è compatibile con la fattibilità geologica?	Classe di fattibilità geologica 2a "Aree con depositi superficiali ciottolosi-ghiaiosi-sabbiosi con vulnerabilità idrologica elevata"

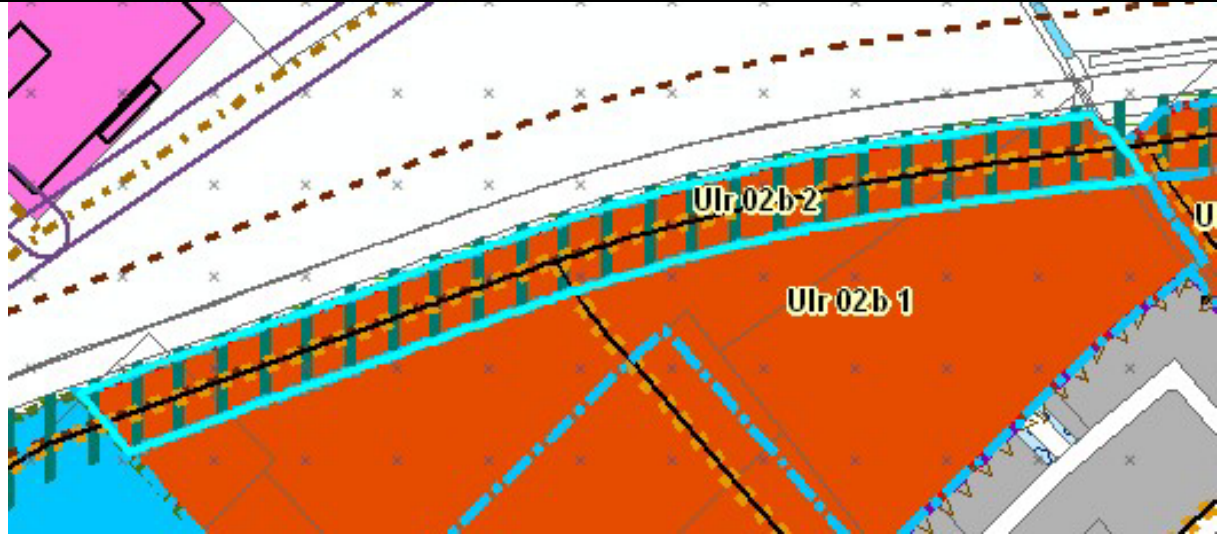
IMPATTI SUL SISTEMA AMBIENTALE	VALUTAZIONE	NOTE
Acque (acquedotto)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema acquedottistico. (È previsto l'allaccio all'acquedotto).
Acque (fognatura)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema fognario. (È previsto l'allaccio al sistema fognario).
Energia	+	La rete del gas e tutti i servizi sono limitrofi all'ambito di trasformazione.
Allevamenti	+	Non presenti
Componenti paesistiche interessate	+	Seminativi
Classe di sensibilità paesistica	+	Classe 3: Sensibilità paesistica – MEDIA
Corridoi ecologici	+	Non presenti


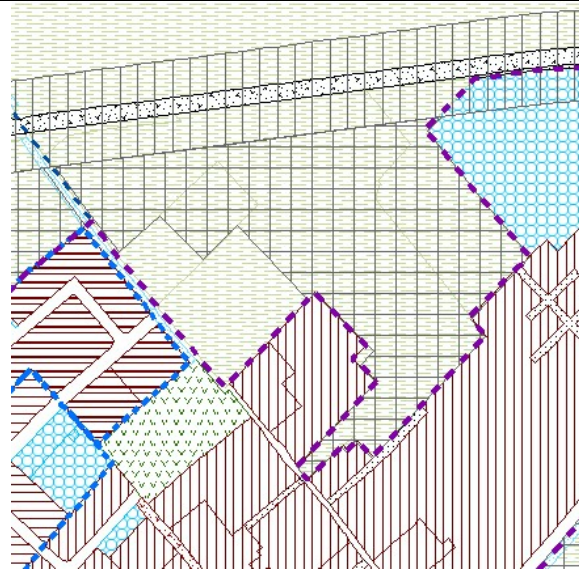
INTERFERENZE CON IL TERRITORIO	VALUTAZIONE	NOTE
L'intervento influenza negativamente il contesto urbano?	+	L'intervento non ha influenze particolarmente negative sul contesto urbano se la progettazione avverrà nel rispetto del contesto limitrofo.
L'intervento ha impatti negativi sul sistema ambientale?	+	L'intervento non ha impatti negativi rilevanti sul sistema ambientale.

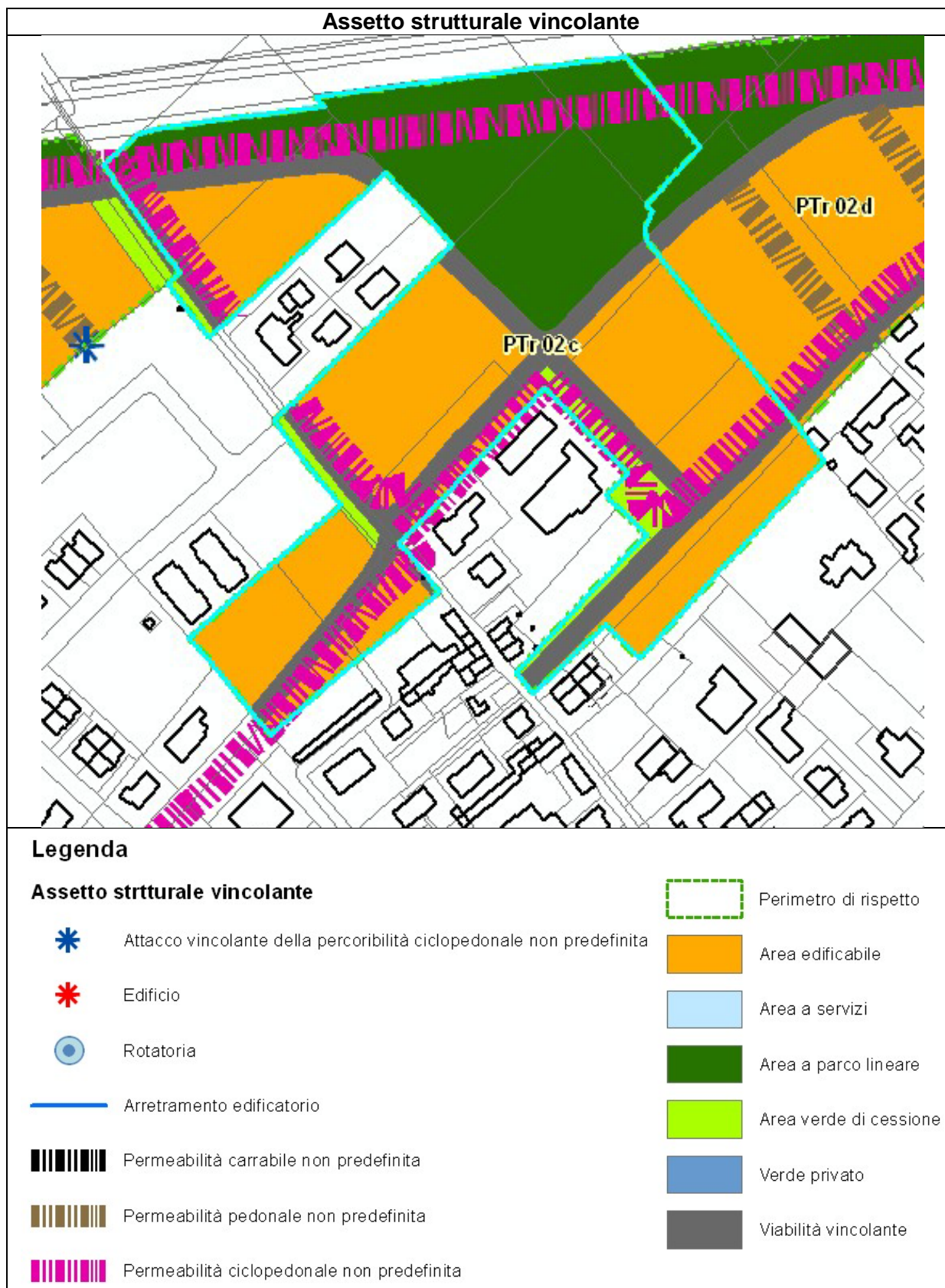
Sintesi valutativa finale

La valutazione conclusiva sulla localizzazione insediativa dell'intervento e sulle condizioni di compatibilità e sostenibilità dell'AT vede nella definizione degli obiettivi e delle azioni individuate e sopra descritte un adeguato ed equilibrato rapporto tra la trasformazione che si intende operare e le condizioni rilevate in loco. Pertanto si ritiene tale intervento non impattante sulle condizioni insediative complessive del comune e sulle possibilità trasformatrici consentite anche dagli strumenti di governo del territorio superiori.

Unità di intervento '1' – Ulr 02b1	
Superficie territoriale unità	42.376 mq
Destinazione principale PGT	Residenza
	
Estratto Tavola previsioni di piano del DdP	
INDICI PRESCRITTIVI	
Rapporto di copertura (Rc)	50%
Rapporto di permeabilità (Rp)	30%
Altezza massima dei fabbricati (Hf)	11,0 m (max 30% della SLP può essere su 3 piani)
Indice di densità territoriale (It)	0,70 mc/mq Volume massimo di edificazione = 29.663 mc
Volume aggiuntivo massimo acquisibile (dato dai diritti volumetrici maturati a seguito dalla compensazione e dal bonus di riqualificazione dei NAF e degli edifici di interesse storico/architettonico)	Indice aggiuntivo massimo acquisibile = 0,24 mc/mq Volume aggiuntivo al volume massimo di edificazione da acquisire = 10.170 mc
Massimo incremento edificatorio cumulabile (dato da bonus urbanistico e dal bonus di riqualificazione dei NAF e degli edifici di interesse storico/architettonico)	L'incremento edificatorio massimo da utilizzarsi all'interno dell'ambito non potrà superare il 20% del volume massimo di edificazione.
VINCOLI	
• Nessuno	
SERVIZI	In considerazione dell'obbligo a cedere l'area del parco lineare la quantità minima di aree da cedere all'interno del PA è la metà di quanto prescritto dal PdS e non è monetizzabile
SERVIZI AGGIUNTIVI	-

Unità di intervento '2' – UIr 02b2	
Superficie territoriale unità	16.039 mq
Destinazione principale PGT	Servizi (Parco lineare)
	
Estratto Tavola previsioni di piano del DdP	
INDICI PRESCRITTIVI	
Indice compensativo	0,20 mc/mq Volume compensativo = 3.208 mc
VINCOLI	
<ul style="list-style-type: none"> • Nessuno 	
PRESCRIZIONI E OBBLIGHI	
<ul style="list-style-type: none"> • L'indice compensativo attribuisce diritti volumetrici che possono essere ceduti dove previsto nelle singole norme del PdR e del DdP, secondo le specifiche quantità 	

Progetto di trasformazione 'c' – PTr 02c	
Località	Roverbella
Piano attuativo previsto	PL o PP
Superficie territoriale (St)	54.786 mq
Destinazione PRG	<u>Zona E1</u> - zone agricole mq 47.165; <u>Zona verde privato</u> mq 6.757; <u>Strada pubblica</u> mq 432; <u>Corsi d'acqua</u> mq 432;
 <p>Estratto Tavola previsioni di piano del DdP</p>	 <p>Estratto azionamento PRG</p>
OBIETTIVI	
<ul style="list-style-type: none"> • Completamento e conclusione del margine insediativo a nord di Roverbella. • Piano attuativo autonomo e funzionale. • Realizzazione di un parco urbano lineare lungo la viabilità tangenziale a protezione dell'abitato e realizzazione della viabilità ciclopedonale di connessione. • Realizzazione della viabilità ciclopedonale di collegamento con il tessuto residenziale esistente. • Equa distribuzione dei costi e ricavi. 	
VINCOLI	
<ul style="list-style-type: none"> • Nessuno 	
PRESCRIZIONI	
<ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione di un parco urbano lineare lungo la viabilità tangenziale a protezione dell'abitato e realizzazione della viabilità ciclopedonale di connessione. • Realizzazione della viabilità ciclopedonale di collegamento con il tessuto residenziale esistente. 	



COMPATIBILITÀ TERRITORIALE	NOTE
L'intervento era già previsto nel vecchio strumento urbanistico?	No era zona agricola E1.

L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto fluviale?	L'intervento prevede una sistemazione a verde della fascia di rispetto fluviale
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto dei pozzi / sorgenti pubblici?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto dei pozzi / sorgenti pubblici
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto cimiteriale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto cimiteriali
L'intervento è compatibile con la fattibilità geologica?	Classe di fattibilità geologica 2a "Aree con depositi superficiali ciottolosi-ghiaiosi-sabbiosi con vulnerabilità idrologica elevata"


IMPATTI SUL SISTEMA AMBIENTALE	VALUTAZIONE	NOTE
Acque (acquedotto)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema acquedottistico. (È previsto l'allaccio all'acquedotto).
Acque (fognatura)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema fognario. (È previsto l'allaccio al sistema fognario).
Energia	+	La rete del gas e tutti i servizi sono limitrofi all'ambito di trasformazione.
Allevamenti	+	Non presenti
Componenti paesistiche interessate	+	Seminativi
Classe di sensibilità paesistica	+	Classe 3: Sensibilità paesistica – MEDIA
Corridoi ecologici	+	Non presenti

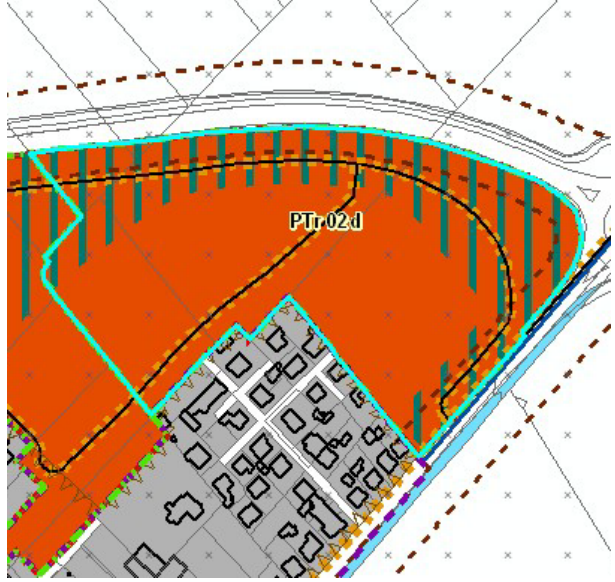
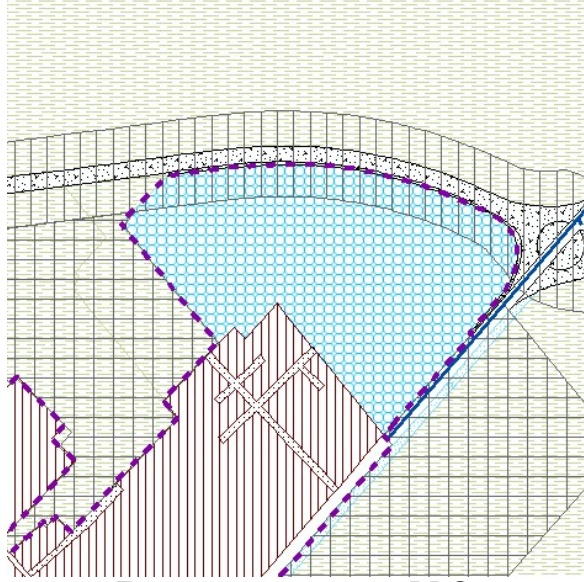
INTERFERENZE CON IL TERRITORIO	VALUTAZIONE	NOTE
L'intervento influenza negativamente il contesto urbano?	+	L'intervento non ha influenze particolarmente negative sul contesto urbano se la progettazione avverrà nel rispetto del contesto limitrofo.
L'intervento ha impatti negativi sul sistema ambientale?	+	L'intervento non ha impatti negativi rilevanti sul sistema ambientale.

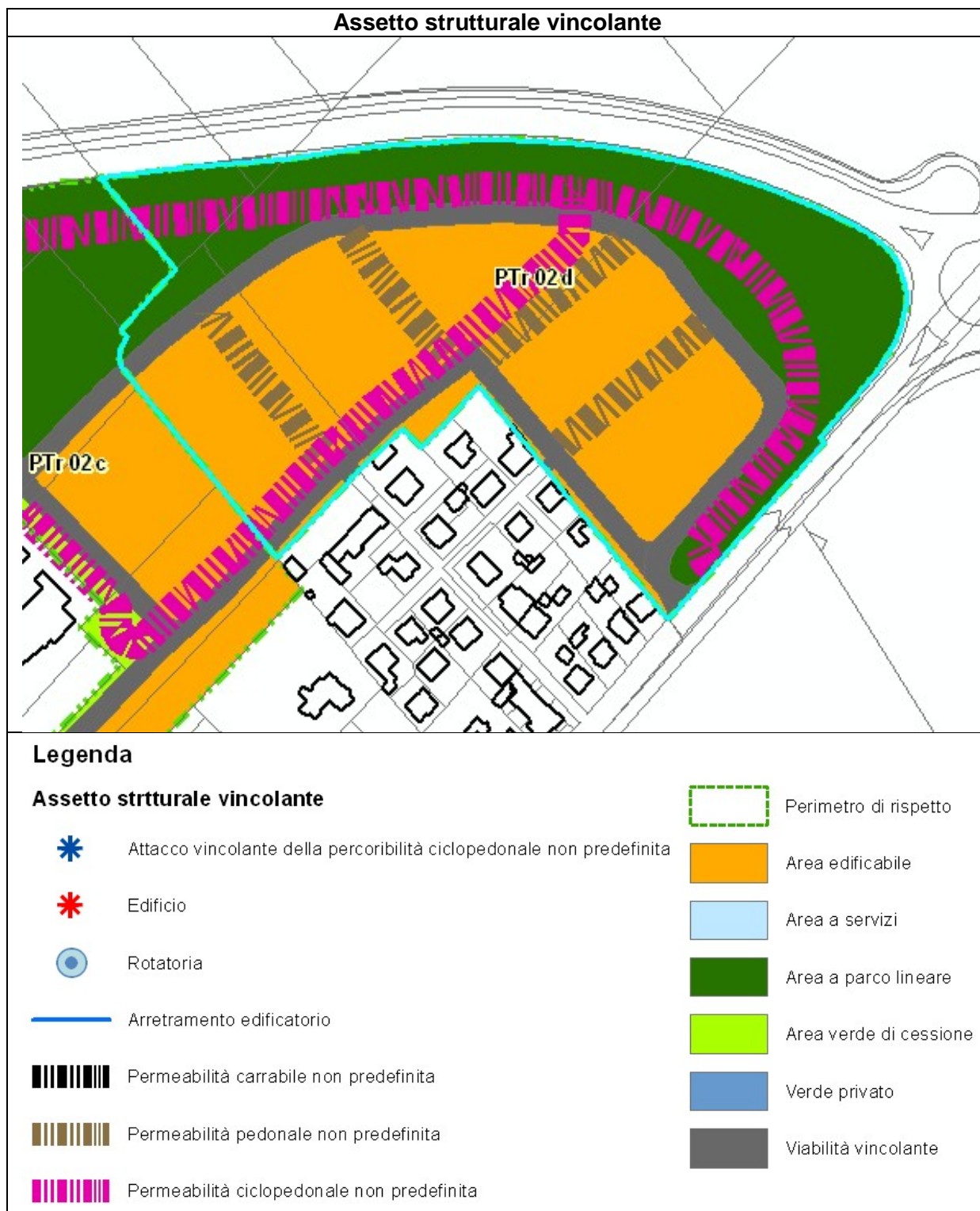
Sintesi valutativa finale

La valutazione conclusiva sulla localizzazione insediativa dell'intervento e sulle condizioni di compatibilità e sostenibilità dell'AT vede nella definizione degli obiettivi e delle azioni individuate e sopra descritte un adeguato ed equilibrato rapporto tra la trasformazione che si intende operare e le condizioni rilevate in loco. Pertanto si ritiene tale intervento non impattante sulle condizioni insediative complessive del comune e sulle possibilità trasformatrici consentite anche dagli strumenti di governo del territorio superiori.

Unità di intervento '1' – Ulr 02c1	
Superficie territoriale unità	35.463 mq
Destinazione principale PGT	Residenza
	
Estratto Tavola previsioni di piano del DdP	
INDICI PRESCRITTIVI	
Rapporto di copertura (Rc)	50%
Rapporto di permeabilità (Rp)	30%
Altezza massima dei fabbricati (Hf)	11,0 m (max 30% della SLP può essere su 3 piani)
Indice di densità territoriale (It)	0,70 mc/mq Volume massimo di edificazione = 24.824 mc
Volume aggiuntivo massimo acquisibile (dato dai diritti volumetrici maturati a seguito dalla compensazione e dal bonus di riqualificazione dei NAF e degli edifici di interesse storico/architettonico)	Indice aggiuntivo massimo acquisibile = 0,24 mc/mq Volume aggiuntivo al volume massimo di edificazione da acquisire = 8.511 mc
Massimo incremento edificatorio cumulabile (dato da bonus urbanistico e dal bonus di riqualificazione dei NAF e degli edifici di interesse storico/architettonico)	L'incremento edificatorio massimo da utilizzarsi all'interno dell'ambito non potrà superare il 20% del volume massimo di edificazione.
VINCOLI	
• Nessuno	
SERVIZI	In considerazione dell'obbligo a cedere l'area del parco lineare la quantità minima di aree da cedere all'interno del PA è la metà di quanto prescritto dal PdS e non è monetizzabile
SERVIZI AGGIUNTIVI	-

Unità di intervento '2' – Ulr 02c2	
Superficie territoriale unità	19.323 mq
Destinazione principale PGT	Servizi (Parco lineare)
 <p style="text-align: center;">Estratto Tavola previsioni di piano del DdP</p>	
INDICI PRESCRITTIVI	
Indice compensativo	0,20 mc/mq Volume compensativo = 3.865 mc
VINCOLI	
<ul style="list-style-type: none"> • Nessuno 	
PRESCRIZIONI E OBBLIGHI	
<ul style="list-style-type: none"> • L'indice compensativo attribuisce diritti volumetrici che possono essere ceduti dove previsto nelle singole norme del PdR e del DdP, secondo le specifiche quantità 	

Progetto di trasformazione 'd' – PTr 02d	
Località	Roverbella
Piano attuativo previsto	PL o PP
Superficie territoriale (St)	56.441 mq
Destinazione PRG	<u>Zona E1</u> - zone agricole mq 10.907; <u>F</u> - Servizi ad uso pubblico mq 45.534;
	
<p>OBIETTIVI</p> <ul style="list-style-type: none"> • Completamento e conclusione del margine insediativo a nord di Roverbella. • Piano attuativo autonomo e funzionale. • Realizzazione di un parco urbano lineare lungo la viabilità tangenziale a protezione dell'abitato e realizzazione della viabilità ciclopedonale di connessione. • Realizzazione della viabilità ciclopedonale di collegamento con il tessuto residenziale esistente. • Equa distribuzione dei costi e ricavi. 	
<p>VINCOLI</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nessuno 	
<p>PRESCRIZIONI</p> <ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione di un parco urbano lineare lungo la viabilità tangenziale a protezione dell'abitato e realizzazione della viabilità ciclopedonale di connessione. • Realizzazione della viabilità ciclopedonale di collegamento con il tessuto residenziale esistente. 	



COMPATIBILITÀ TERRITORIALE	NOTE
L'intervento era già previsto nel vecchio strumento urbanistico?	No era Zona F - Servizi ad uso pubblico per mq 45.534 e Zona E1 - zone agricole per mq 10.907
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto fluviale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto fluviale
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto dei pozzi / sorgenti pubblici?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto dei pozzi / sorgenti pubblici

L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto cimiteriale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto cimiteriali
L'intervento è compatibile con la fattibilità geologica?	Classe di fattibilità geologica 2a "Aree con depositi superficiali ciottolosi-ghiaiosi-sabbiosi con vulnerabilità idrologica elevata"

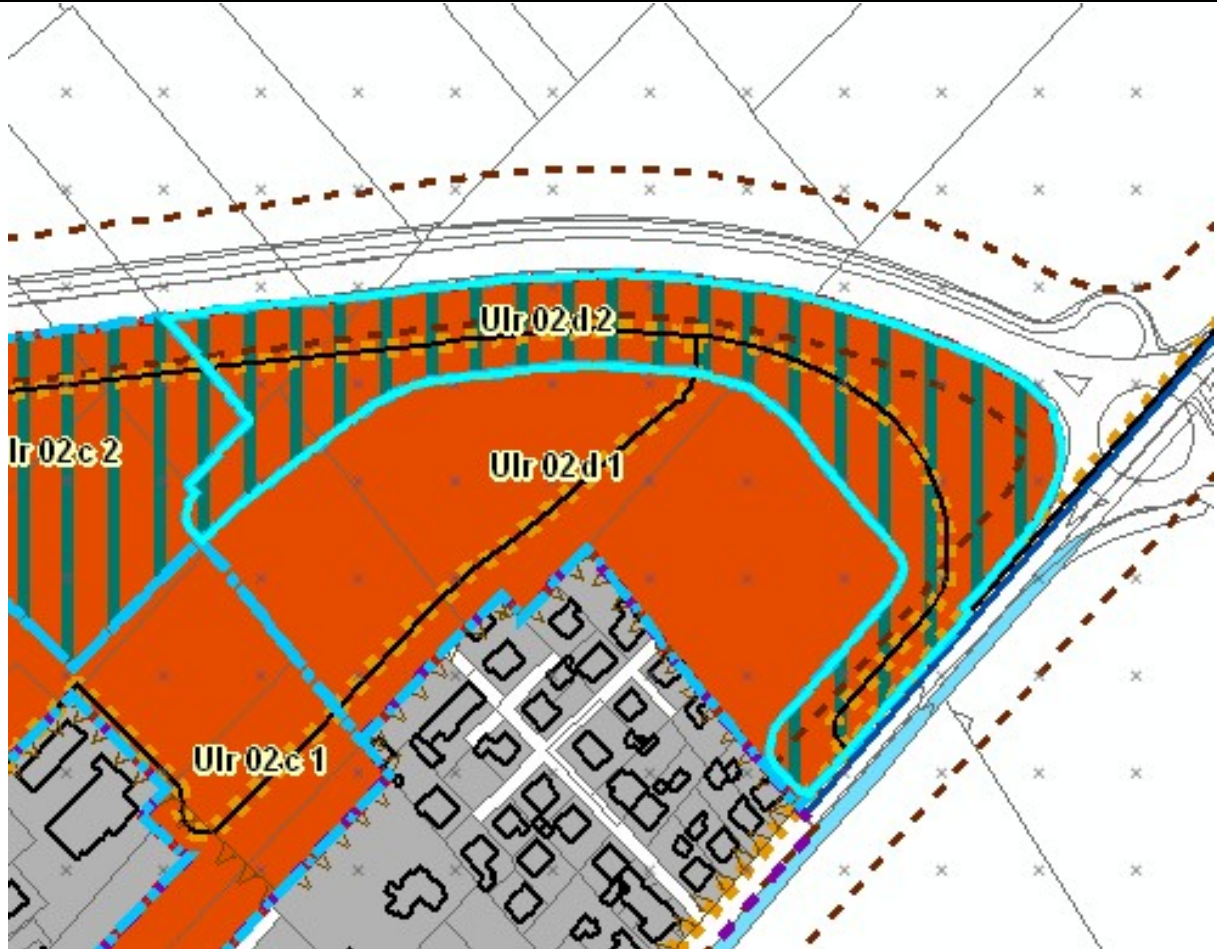
IMPATTI SUL SISTEMA AMBIENTALE	VALUTAZIONE	NOTE
Acque (acquedotto)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema acquedottistico. (È previsto l'allaccio all'acquedotto).
Acque (fognatura)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema fognario. (È previsto l'allaccio al sistema fognario).
Energia	+	La rete del gas e tutti i servizi sono limitrofi all'ambito di trasformazione.
Allevamenti	+	Non presenti
Componenti paesistiche interessate	+	Seminativi
Classe di sensibilità paesistica	+	Classe 3: Sensibilità paesistica – MEDIA
Corridoi ecologici	+	Non presenti

INTERFERENZE CON IL TERRITORIO	VALUTAZIONE	NOTE
L'intervento influenza negativamente il contesto urbano?	+	L'intervento non ha influenze particolarmente negative sul contesto urbano se la progettazione avverrà nel rispetto del contesto limitrofo.
L'intervento ha impatti negativi sul sistema ambientale?	+	L'intervento non ha impatti negativi rilevanti sul sistema ambientale.

Sintesi valutativa finale

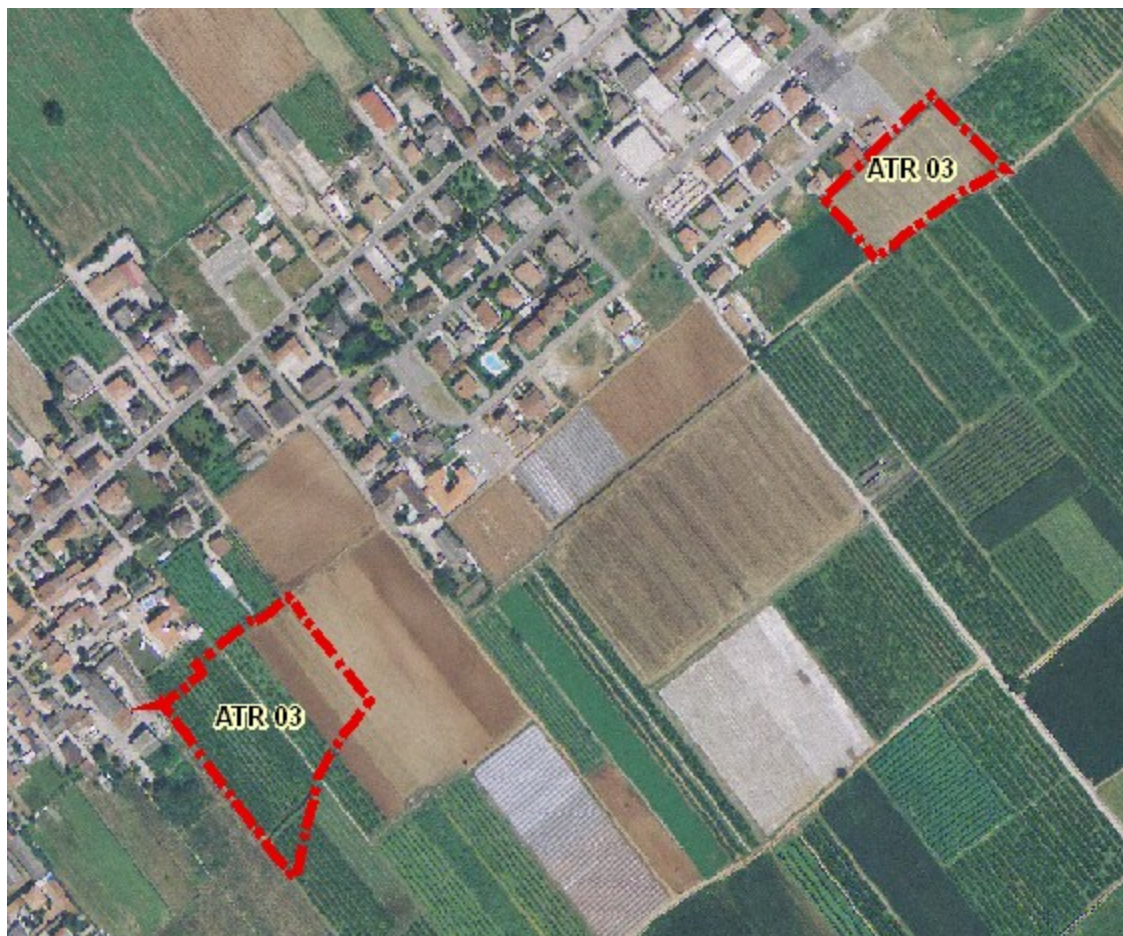
La valutazione conclusiva sulla localizzazione insediativa dell'intervento e sulle condizioni di compatibilità e sostenibilità dell'AT vede nella definizione degli obiettivi e delle azioni individuate e sopra descritte un adeguato ed equilibrato rapporto tra la trasformazione che si intende operare e le condizioni rilevate in loco. Pertanto si ritiene tale intervento non impattante sulle condizioni insediative complessive del comune e sulle possibilità trasformatrici consentite anche dagli strumenti di governo del territorio superiori.

Unità di intervento '1' – Ulr 02d1	
Superficie territoriale unità	30.677 mq
Destinazione principale PGT	Residenza
 <p style="text-align: center;">Estratto Tavola previsioni di piano del DdP</p>	
INDICI PRESCRITTIVI	
Rapporto di copertura (Rc)	50%
Rapporto di permeabilità (Rp)	30%
Altezza massima dei fabbricati (Hf)	11,0 m (max 30% della SLP può essere su 3 piani)
Indice di densità territoriale (It)	0,70 mc/mq Volume massimo di edificazione = 21.474 mc
Volume aggiuntivo massimo acquisibile (dato dai diritti volumetrici maturati a seguito dalla compensazione e dal bonus di riqualificazione dei NAF e degli edifici di interesse storico/architettonico)	Indice aggiuntivo massimo acquisibile = 0,24 mc/mq Volume aggiuntivo al volume massimo di edificazione da acquisire = 7.363 mc
Massimo incremento edificatorio cumulabile (dato da bonus urbanistico e dal bonus di riqualificazione dei NAF e degli edifici di interesse storico/architettonico)	L'incremento edificatorio massimo da utilizzarsi all'interno dell'ambito non potrà superare il 20% del volume massimo di edificazione.
VINCOLI	
• Nessuno	
SERVIZI	In considerazione dell'obbligo a cedere l'area del parco lineare la quantità minima di aree da cedere all'interno del PA è la metà di quanto prescritto dal PdS e non è monetizzabile
SERVIZI AGGIUNTIVI	-

Unità di intervento '2' – UIr 02d2	
Superficie territoriale unità	25.764 mq
Destinazione principale PGT	Servizi (Parco lineare)
	
Estratto Tavola previsioni di piano del DdP	
INDICI PRESCRITTIVI	
Indice compensativo	0,20 mc/mq Volume compensativo = 5.153 mc
VINCOLI	
<ul style="list-style-type: none"> • Nessuno 	
PRESCRIZIONI E OBBLIGHI	
<ul style="list-style-type: none"> • L'indice compensativo attribuisce diritti volumetrici che possono essere ceduti dove previsto nelle singole norme del PdR e del DdP, secondo le specifiche quantità 	

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE '03' – ATR 03

Località	Belvedere
Attuazione prevista	Con progetti di trasformazione (a,b)
Superficie territoriale (St)	PTr 03a = 17.765 mq PTr 03b = 8.477 mq TOTALE = 26.242 mq
	TOTALE Residenza = 26.242 mq




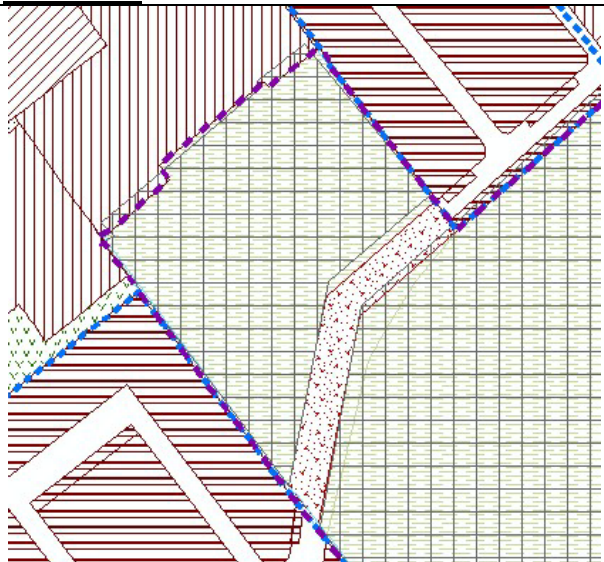
Estratto Ortofoto



Estratto Tavola previsioni di piano del DdP

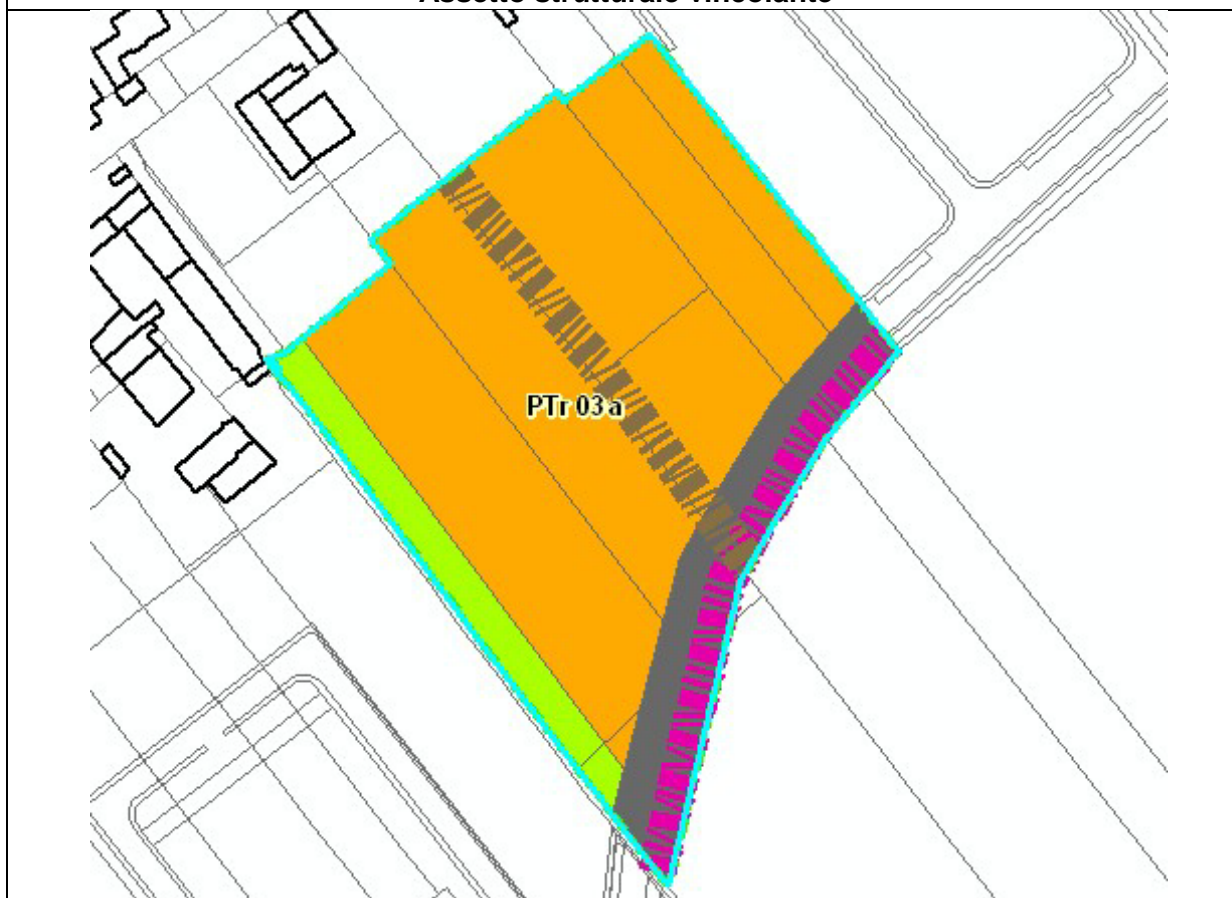
OBIETTIVI

- Completamento e conclusione del margine insediativo a sud di Belvedere.
- Inserimento di piani attuativi autonomi e funzionali alla realizzazione della viabilità tangenziale all'abitato storico.
- Realizzazione di viabilità tangenziale e relativa pista ciclopedonale.
- Realizzazione di viabilità ciclopedonale di collegamento con il tessuto residenziale esistente.
- Equa distribuzione dei costi e ricavi.

Progetto di trasformazione 'a' – PTr 03a	
Località	Belvedere
Piano attuativo previsto	PL o PP
Superficie territoriale (St)	17.765 mq
Destinazione PRG	Zona E1 - zone agricole mq 15.093; Strada di progetto comunale mq 2.672
Destinazione principale PGT	Residenza
	
Estratto Tavola previsioni di piano del DdP	Estratto azionamento PRG
OBIETTIVI	
<ul style="list-style-type: none"> • Completamento e conclusione del margine insediativo a sud di Belvedere. • Inserimento di piani attuativi autonomi e funzionali al completamento della viabilità tangenziale all'abitato storico. • Completamento della viabilità tangenziale e relativa pista ciclopedonale. • Realizzazione di viabilità ciclopedonale di collegamento con il tessuto residenziale esistente. 	
INDICI PRESCRITTIVI	
Rapporto di copertura (Rc)	50%
Rapporto di permeabilità (Rp)	30%
Altezza massima dei fabbricati (Hf)	11,0 m (max 30% della SLP può essere su 3 piani)
Indice di densità territoriale (It)	0,90 mc/mq Volume massimo di edificazione = 15.988 mc
Massimo indice incentivante	L'incremento edificatorio massimo da utilizzarsi all'interno dell'ambito non potrà superare il 20% del volume massimo di edificazione.
VINCOLI	
<ul style="list-style-type: none"> • Area di rispetto dai pozzi delle acque destinate al consumo umano 	
SERVIZI	La quantità minima di aree da cedere all'interno di ciascun comparto di pianificazione attuativa è stabilita dal PdS
SERVIZI AGGIUNTIVI	-
PRESCRIZIONI E OBBLIGHI	
<ul style="list-style-type: none"> • Completamento della viabilità tangenziale e relativa pista ciclopedonale. • Realizzazione di viabilità ciclopedonale di collegamento con il tessuto residenziale esistente. • La mitigazione a verde prevista nell'assetto strutturale vincolante può essere collocata 	















anche a protezione dell'ambito residenziale lungo la viabilità di bypass o in altra conformazione

Assetto strutturale vincolante



Legenda

Assetto strtturale vincolante

- | | | | |
|---|--|---|------------------------|
|  | Attacco vincolante della percoribilità ciclopedonale non predefinita |  | Perimetro di rispetto |
|  | Edificio |  | Area edificabile |
|  | Rotatoria |  | Area a servizi |
|  | Arretramento edificatorio |  | Area a parco lineare |
|  | Permeabilità carrabile non predefinita |  | Area verde di cessione |
|  | Permeabilità pedonale non predefinita |  | Verde privato |
|  | Permeabilità ciclopedonale non predefinita |  | Viabilità vincolante |

COMPATIBILITÀ TERRITORIALE	NOTE
L'intervento era già previsto nel vecchio strumento urbanistico?	Nel PRG l'ambito è a zona agricola E1 (mq 15.093) con la previsione di una strada di progetto (mq 2.672)


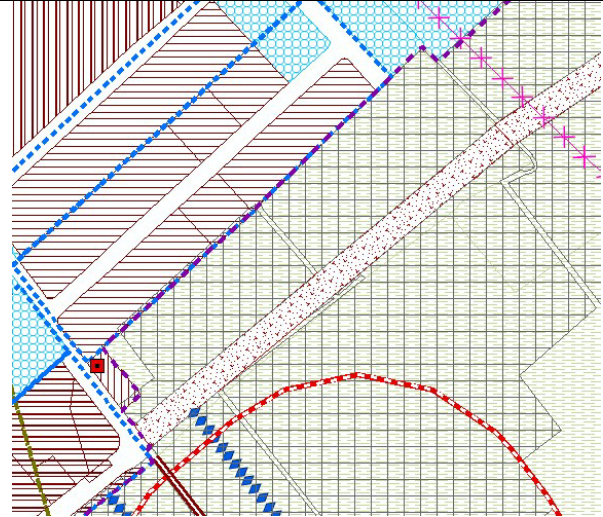
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto fluviale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto fluviale
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto dei pozzi / sorgenti pubblici?	L'intervento interferisce parzialmente con la fascia di rispetto dei pozzi pubblici
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto cimiteriale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto cimiteriali
L'intervento è compatibile con la fattibilità geologica?	Classe di fattibilità geologica 2a "Aree con depositi superficiali ciottolosi-ghiaiosi-sabbiosi con vulnerabilità idrologica elevata"

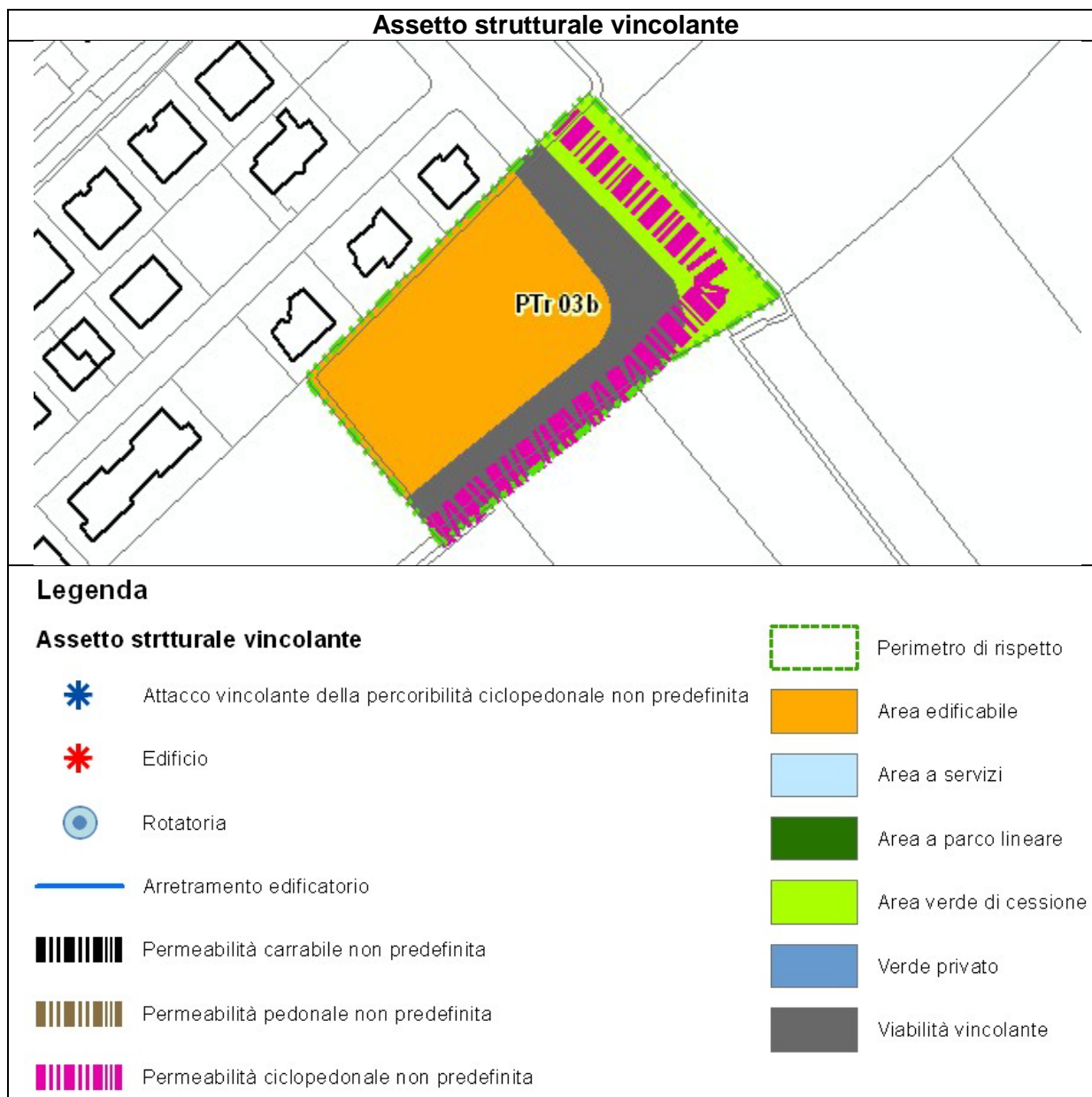
IMPATTI SUL SISTEMA AMBIENTALE	VALUTAZIONE	NOTE
Acque (acquedotto)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema acquedottistico. (È previsto l'allaccio all'acquedotto).
Acque (fognatura)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema fognario. (È previsto l'allaccio al sistema fognario).
Energia	+	La rete del gas e tutti i servizi sono limitrofi all'ambito di trasformazione.
Allevamenti	+	Non presenti
Componenti paesistiche interessate	+	Seminativi
Classe di sensibilità paesistica	+	Classe 3: Sensibilità paesistica – MEDIA
Corridoi ecologici	+	Non presenti

INTERFERENZE CON IL TERRITORIO	VALUTAZIONE	NOTE
L'intervento influenza negativamente il contesto urbano?	+	L'intervento non ha influenze particolarmente negative sul contesto urbano se la progettazione avverrà nel rispetto del contesto limitrofo.
L'intervento ha impatti negativi sul sistema ambientale?	+	L'intervento non ha impatti negativi rilevanti sul sistema ambientale.

Sintesi valutativa finale

La valutazione conclusiva sulla localizzazione insediativa dell'intervento e sulle condizioni di compatibilità e sostenibilità dell'AT vede nella definizione degli obiettivi e delle azioni individuate e sopra descritte un adeguato ed equilibrato rapporto tra la trasformazione che si intende operare e le condizioni rilevate in loco. Pertanto si ritiene tale intervento non impattante sulle condizioni insediative complessive del comune e sulle possibilità trasformatrici consentite anche dagli strumenti di governo del territorio superiori.

Progetto di trasformazione 'b' – PTr 03b	
Località	Belvedere
Piano attuativo previsto	PL o PP
Superficie territoriale (St)	8.477 mq
Destinazione PRG	Zona E1 - zone agricole mq 6.711; Strada di progetto comunale mq 1.766;
Destinazione principale PGT	Residenza
 <p>Estratto Tavola previsioni di piano del DdP</p>	 <p>Estratto azionamento PRG</p>
OBIETTIVI	
<ul style="list-style-type: none"> • Completamento e conclusione del margine insediativo a sud di Belvedere. • Inserimento di piani attuativi autonomi e funzionali al completamento della viabilità tangenziale all'abitato storico. • Completamento per quanto di competenza della viabilità tangenziale e relativa pista ciclopedonale. 	
INDICI PRESCRITTIVI	
Rapporto di copertura (Rc)	50%
Rapporto di permeabilità (Rp)	30%
Altezza massima dei fabbricati (Hf)	11,0 m (max 30% della SLP può essere su 3 piani)
Indice di densità territoriale (It)	0,90 mc/mq Volume massimo di edificazione = 7.629 mc
Massimo indice incentivante	L'incremento edificatorio massimo da utilizzarsi all'interno dell'ambito non potrà superare il 20% del volume massimo di edificazione.
VINCOLI	
<ul style="list-style-type: none"> • Nessuno 	
SERVIZI	La quantità minima di aree da cedere all'interno di ciascun comparto di pianificazione attuativa è stabilita dal PdS
SERVIZI AGGIUNTIVI	-
PRESCRIZIONI E OBBLIGHI	
<ul style="list-style-type: none"> • Completamento per quanto di competenza della viabilità tangenziale e relativa pista ciclopedonale. • La mitigazione a verde prevista nell'assetto strutturale vincolante può essere collocata anche a protezione dell'ambito residenziale lungo la viabilità di bypass o in altra conformazione 	



COMPATIBILITÀ TERRITORIALE	NOTE
L'intervento era già previsto nel vecchio strumento urbanistico?	Nel PRG l'ambito è a zona agricola E1 (mq 6.711) con la previsione di una strada di progetto (mq 1.766)
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto fluviale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto fluviale
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto dei pozzi / sorgenti pubblici?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto dei pozzi / sorgenti pubblici
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto cimiteriale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto cimiteriali
L'intervento è compatibile con la fattibilità geologica?	Classe di fattibilità geologica 2a "Aree con depositi superficiali ciottolosi-ghiaiosi-sabbiosi con vulnerabilità idrologica elevata"

IMPATTI SUL SISTEMA AMBIENTALE	VALUTAZIONE	NOTE
Acque (acquedotto)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema acquedottistico. (È previsto l'allaccio all'acquedotto).
Acque (fognatura)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema fognario. (È previsto l'allaccio al sistema fognario).
Energia	+	La rete del gas e tutti i servizi sono limitrofi all'ambito di trasformazione.
Allevamenti	+	Non presenti
Componenti paesistiche interessate	+	Seminativi
Classe di sensibilità paesistica	+	Classe 3: Sensibilità paesistica – MEDIA
Corridoi ecologici	+	Non presenti

INTERFERENZE CON IL TERRITORIO	VALUTAZIONE	NOTE
L'intervento influenza negativamente il contesto urbano?	+	L'intervento non ha influenze particolarmente negative sul contesto urbano se la progettazione avverrà nel rispetto del contesto limitrofo.
L'intervento ha impatti negativi sul sistema ambientale?	+	L'intervento non ha impatti negativi rilevanti sul sistema ambientale.

Sintesi valutativa finale

La valutazione conclusiva sulla localizzazione insediativa dell'intervento e sulle condizioni di compatibilità e sostenibilità dell'AT vede nella definizione degli obiettivi e delle azioni individuate e sopra descritte un adeguato ed equilibrato rapporto tra la trasformazione che si intende operare e le condizioni rilevate in loco. Pertanto si ritiene tale intervento non impattante sulle condizioni insediative complessive del comune e sulle possibilità trasformative consentite anche dagli strumenti di governo del territorio superiori.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE '04' – ATR 04

Località	Malavicina
Attuazione prevista	Con progetti di trasformazione (a,b)
Superficie territoriale (St)	PTr 04a = 10.506 mq PTr 04b = 18.882 mq TOTALE = 29.388 mq TOTALE Residenza = 29.388 mq




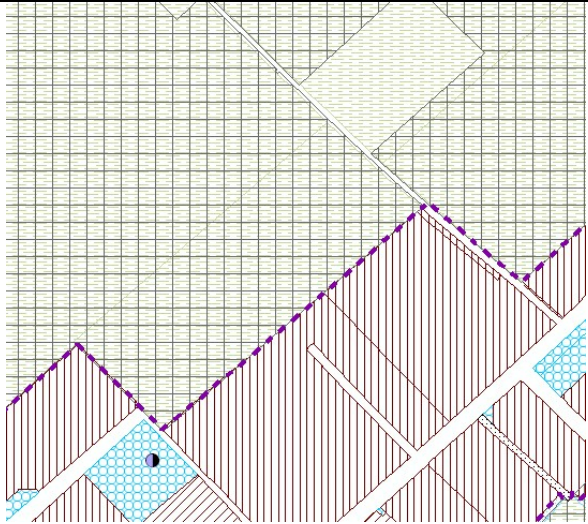
Estratto Ortofoto



Estratto Tavola previsioni di piano del DdP

OBIETTIVI

- Completamento del margine insediativo a nord di Malavicina.
- Inserimento di piani attuativi autonomi e funzionali alla realizzazione di una viabilità alternativa alla storica via Monte Sei Busi.
- Realizzazione della viabilità ciclopedonale di collegamento con il tessuto residenziale esistente.
- Equa distribuzione dei costi e ricavi.

Progetto di trasformazione 'a' – PTr 04a	
Località	Malavicina
Piano attuativo previsto	PL o PP
Superficie territoriale (St)	10.506 mq
Destinazione PRG	<u>Zona B2</u> - completamento di zone di edificazione posteriore al 1945 mq 155; <u>Zona E1</u> - zone agricole mq 10.350;
Destinazione principale PGT	<u>Residenza</u>
 <p>Estratto Tavola previsioni di piano del DdP</p>	 <p>Estratto azzonamento PRG</p>
OBIETTIVI	
<ul style="list-style-type: none"> • Completamento del margine insediativo a nord di Malavicina. • Inserimento di piani attuativi autonomi e funzionali alla realizzazione di una viabilità alternativa alla storica via Monte Sei Busi. • Realizzazione della viabilità ciclopedonale di collegamento con il tessuto residenziale esistente. 	
INDICI PRESCRITTIVI	
Rapporto di copertura (Rc)	50%
Rapporto di permeabilità (Rp)	30%
Altezza massima dei fabbricati (Hf)	11,0 m (max 30% della SLP può essere su 3 piani)
Indice di densità territoriale (It)	0,90 mc/mq Volume massimo di edificazione = 9.455 mc
Massimo indice incentivante	L'incremento edificatorio massimo da utilizzarsi all'interno dell'ambito non potrà superare il 20% del volume massimo di edificazione.
VINCOLI	
<ul style="list-style-type: none"> • Area di rispetto dai pozzi delle acque destinate al consumo umano 	
SERVIZI	La quantità minima di aree da cedere all'interno di ciascun comparto di pianificazione attuativa è stabilita dal PdS
SERVIZI AGGIUNTIVI	-
PRESCRIZIONI E OBBLIGHI	
<ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione primo stralcio della viabilità alternativa alla storica via Monte Sei Busi. • Realizzazione della viabilità ciclopedonale di collegamento con il tessuto residenziale esistente. • Allargamento e riqualificazione di via Piave interna al progetto di trasformazione. 	



COMPATIBILITÀ TERRITORIALE	NOTE
L'intervento era già previsto nel vecchio strumento urbanistico?	Nel PRG parte dell'ambito era edificabile (mq. 155) e parte a zona agricola E1 (mq 10.350).
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto fluviale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto fluviale
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto dei pozzi / sorgenti pubblici?	L'intervento interferisce con la fascia di rispetto dei pozzi pubblici
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto cimiteriale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto cimiteriali


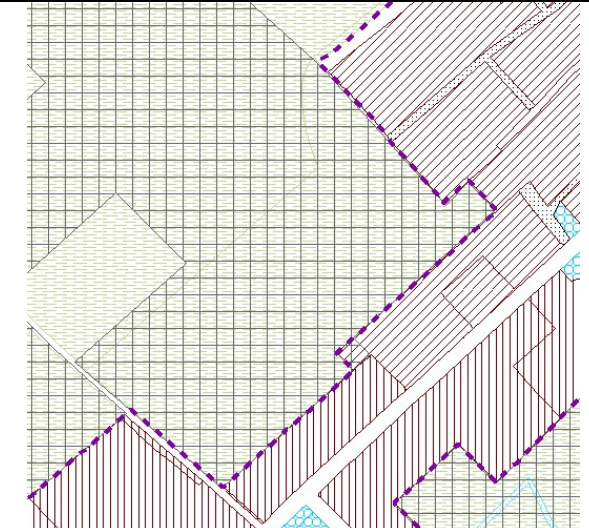
L'intervento è compatibile con la fattibilità geologica?	Classe di fattibilità geologica 2a "Aree con depositi superficiali ciottolosi-ghiaiosi-sabbiosi con vulnerabilità idrologica elevata"
--	---

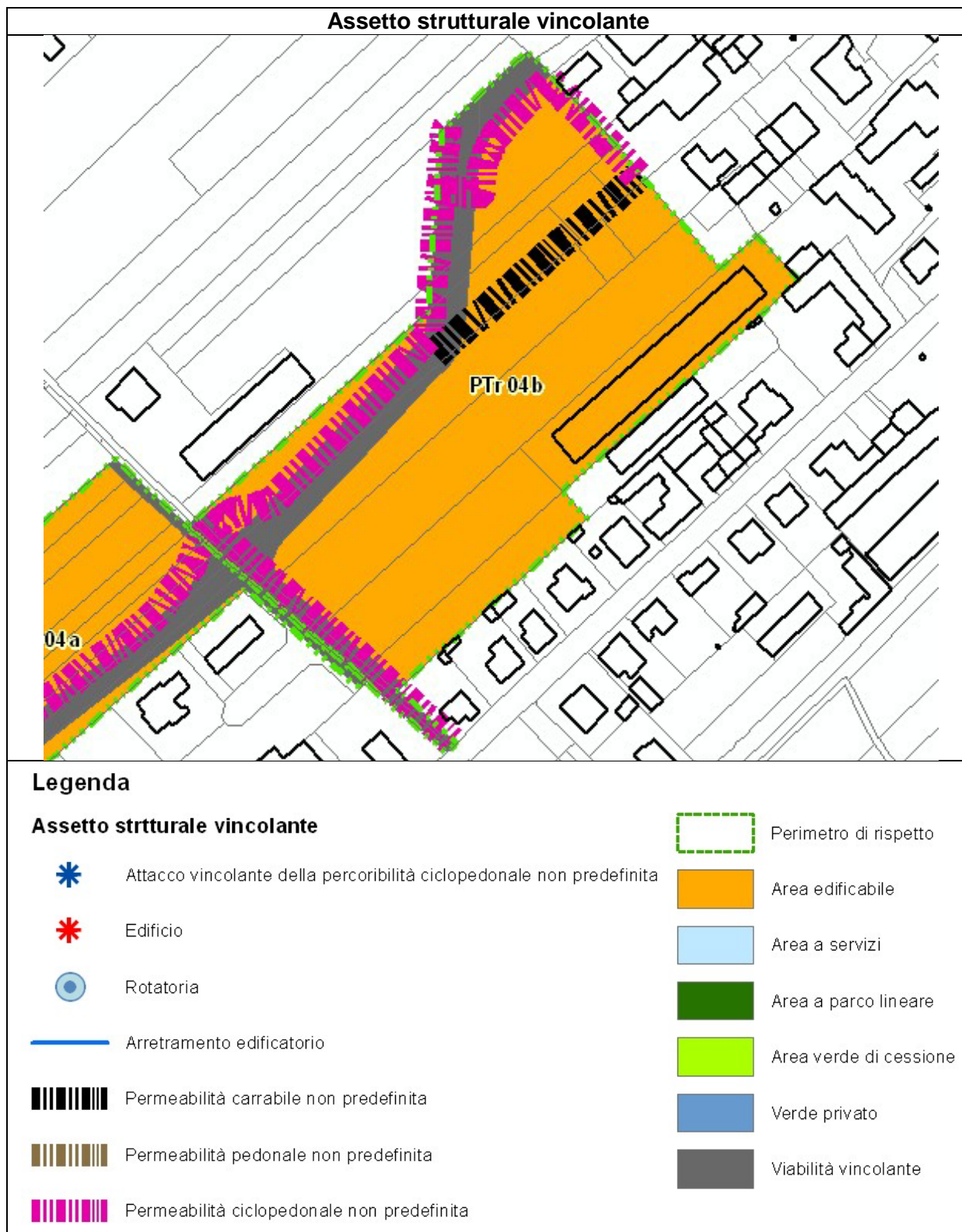
IMPATTI SUL SISTEMA AMBIENTALE	VALUTAZIONE	NOTE
Acque (acquedotto)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema acquedottistico. (È previsto l'allaccio all'acquedotto).
Acque (fognatura)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema fognario. (È previsto l'allaccio al sistema fognario).
Energia	+	La rete del gas e tutti i servizi sono limitrofi all'ambito di trasformazione.
Allevamenti	+	L'intervento pur essendo all'interno della fascia di rispetto degli allevamenti si trova ad una congrua distanza dagli allevamenti più vicini
Componenti paesistiche interessate	+	Seminativi
Classe di sensibilità paesistica	+	Classe 3: Sensibilità paesistica – MEDIA
Corridoi ecologici	+	Non presenti

INTERFERENZE CON IL TERRITORIO	VALUTAZIONE	NOTE
L'intervento influenza negativamente il contesto urbano?	+	L'intervento non ha influenze particolarmente negative sul contesto urbano se la progettazione avverrà nel rispetto del contesto limitrofo.
L'intervento ha impatti negativi sul sistema ambientale?	+	L'intervento non ha impatti negativi rilevanti sul sistema ambientale.

Sintesi valutativa finale

La valutazione conclusiva sulla localizzazione insediativa dell'intervento e sulle condizioni di compatibilità e sostenibilità dell'AT vede nella definizione degli obiettivi e delle azioni individuate e sopra descritte un adeguato ed equilibrato rapporto tra la trasformazione che si intende operare e le condizioni rilevate in loco. Pertanto si ritiene tale intervento non impattante sulle condizioni insediative complessive del comune e sulle possibilità trasformatrici consentite anche dagli strumenti di governo del territorio superiori.

Progetto di trasformazione 'b' – PTr 04b	
Località	Malavicina
Piano attuativo previsto	PL o PP
Superficie territoriale (St)	18.882 mq
Destinazione PRG	Zona B2 - completamento di zone di edificazione posteriore al 1945 mq 24; Zona E1 - zone agricole mq 18.386; Strada pubblica mq 472
Destinazione principale PGT	<u>Residenza</u>
 <p>Estratto Tavola previsioni di piano del DdP</p>	 <p>Estratto azionamento PRG</p>
OBIETTIVI	
<ul style="list-style-type: none"> • Completamento del margine insediativo a nord di Malavicina. • Inserimento di piani attuativi autonomi e funzionali alla realizzazione di una viabilità alternativa alla storica via Monte Sei Busi. • Realizzazione della viabilità ciclopedonale di collegamento con il tessuto residenziale esistente. 	
INDICI PRESCRITTIVI	
Rapporto di copertura (Rc)	50%
Rapporto di permeabilità (Rp)	30%
Altezza massima dei fabbricati (Hf)	11,0 m (max 30% della SLP può essere su 3 piani)
Indice di densità territoriale (It)	0,90 mc/mq Volume massimo di edificazione = 16.994 mc
Massimo indice incentivante	L'incremento edificatorio massimo da utilizzarsi all'interno dell'ambito non potrà superare il 20% del volume massimo di edificazione.
VINCOLI	
<ul style="list-style-type: none"> • Area di rispetto dai pozzi delle acque destinate al consumo umano 	
SERVIZI	La quantità minima di aree da cedere all'interno di ciascun comparto di pianificazione attuativa è stabilita dal PdS
SERVIZI AGGIUNTIVI	-
PRESCRIZIONI E OBBLIGHI	
<ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione secondo stralcio della viabilità alternativa alla storica via Monte Sei Busi. • Realizzazione della viabilità ciclopedonale di collegamento con il tessuto residenziale esistente. • Allargamento e riqualificazione di via Piave interna al progetto di trasformazione. 	



COMPATIBILITÀ TERRITORIALE	NOTE
L'intervento era già previsto nel vecchio strumento urbanistico?	Nel PRG l'ambito è a zona agricola E1
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto fluviale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto fluviale

L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto dei pozzi / sorgenti pubblici?	L'intervento interferisce marginalmente con fasce di rispetto dei pozzi / sorgenti pubblici
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto cimiteriale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto cimiteriali
L'intervento è compatibile con la fattibilità geologica?	Classe di fattibilità geologica 2a "Aree con depositi superficiali ciottolosi-ghiaiosi-sabbiosi con vulnerabilità idrologica elevata"

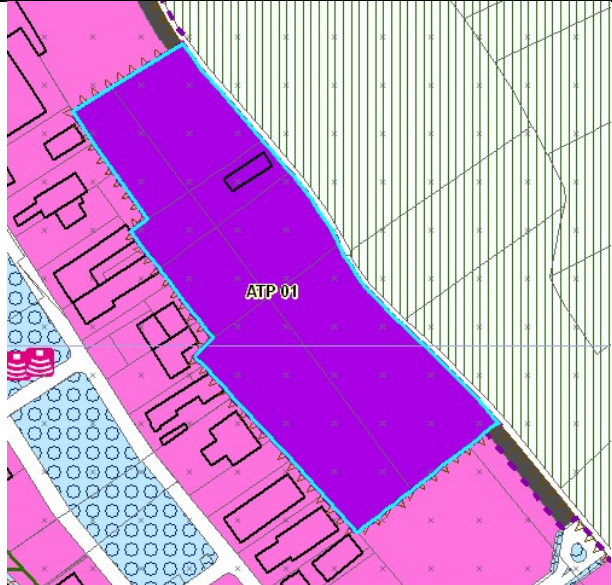

IMPATTI SUL SISTEMA AMBIENTALE	VALUTAZIONE	NOTE
Acque (acquedotto)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema acquedottistico. (È previsto l'allaccio all'acquedotto).
Acque (fognatura)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema fognario. (È previsto l'allaccio al sistema fognario).
Energia	+	La rete del gas e tutti i servizi sono limitrofi all'ambito di trasformazione.
Allevamenti	+	L'intervento si trova all'interno della fascia di rispetto degli allevamenti.
Componenti paesistiche interessate	+	Seminativi
Classe di sensibilità paesistica	+	Classe 3: Sensibilità paesistica – MEDIA
Corridoi ecologici	+	Non presenti

INTERFERENZE CON IL TERRITORIO	VALUTAZIONE	NOTE
L'intervento influenza negativamente il contesto urbano?	+	L'intervento non ha influenze particolarmente negative sul contesto urbano se la progettazione avverrà nel rispetto del contesto limitrofo.
L'intervento ha impatti negativi sul sistema ambientale?	+	L'intervento non ha impatti negativi rilevanti sul sistema ambientale.

Sintesi valutativa finale

La valutazione conclusiva sulla localizzazione insediativa dell'intervento e sulle condizioni di compatibilità e sostenibilità dell'AT vede nella definizione degli obiettivi e delle azioni individuate e sopra descritte un adeguato ed equilibrato rapporto tra la trasformazione che si intende operare e le condizioni rilevate in loco. Pertanto si ritiene tale intervento non impattante sulle condizioni insediative complessive del comune e sulle possibilità trasformative consentite anche dagli strumenti di governo del territorio superiori.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO '01' – ATP 01

Località	Roverbella
Piano attuativo previsto	PL o PP
Superficie territoriale (St)	34.935 mq
Destinazione PRG	<u>Zona D1</u> – Completamento mq 15.197; <u>Zona D3</u> - Espansioni con obbligo di piano esecutivi mq 19.737;
Destinazione principale PGT	Produttivo
	
Estratto Tavola previsioni di piano del DdP	Estratto azzonamento PRG

OBIETTIVI

- Ridefinizione del margine insediativo a sud-est di Roverbella.
- Conferma di alcune previsioni non attuate di PRG e compattamento della forma urbana.
- Miglioramento dei piani attuativi ricercando un'autonomia funzionale di ciascuno.
- Realizzazione di una viabilità carrabile connessa con l'esistente.
- Contribuzione alla realizzazione della rotatoria a sud dell'ATR01

INDICI PRESCRITTIVI

Rapporto di copertura (Rc)	60%
Rapporto di permeabilità (Rp)	20%
Altezza massima dei fabbricati (Hf)	11,0 m
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0,80 mq/mq SLP = 27.948 mq
Massimo indice incentivante	15% della SLP massima realizzata.

VINCOLI

- Nessuno

SERVIZI

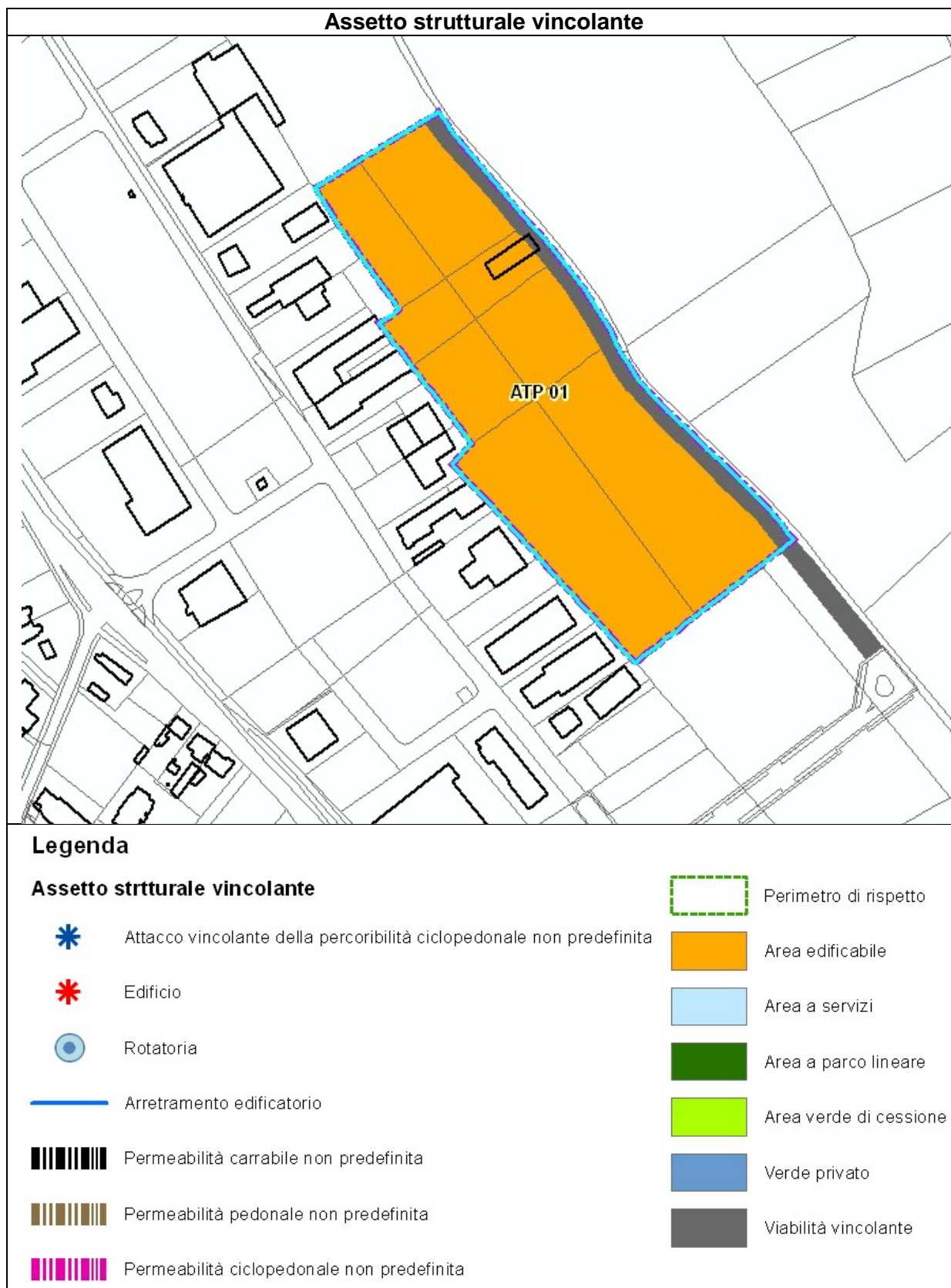
La quantità minima di aree da cedere all'interno di ciascun comparto di pianificazione attuativa è stabilita dal PdS

SERVIZI AGGIUNTIVI

-

PRESCRIZIONI E OBBLIGHI

- Realizzazione della viabilità carrabile connessa con l'esistente dentro e fuori comparto, così come individuata nell'assetto strutturale vincolante.
- Contribuzione in % sulla lunghezza della bretella alla realizzazione della rotatoria



COMPATIBILITÀ TERRITORIALE	NOTE
L'intervento era già previsto nel vecchio strumento urbanistico?	Nel PRG l'ambito è a Zona D1 – Completamento per mq 15.197 e a Zona D3 - Espansioni con

	obbligo di piano esecutivi per mq 19.737;
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto fluviale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto fluviale
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto dei pozzi / sorgenti pubblici?	L'intervento non interferisce con la fascia di rispetto dei pozzi pubblici
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto cimiteriale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto cimiteriali
L'intervento è compatibile con la fattibilità geologica?	Classe di fattibilità geologica 2b "Aree con depositi superficiali ciottolosi-ghiaiosi-sabbiosi con vulnerabilità idrologica elevata"


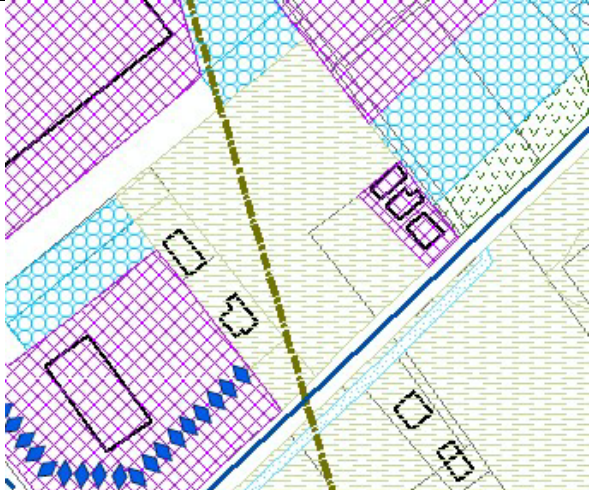
IMPATTI SUL SISTEMA AMBIENTALE	VALUTAZIONE	NOTE
Acque (acquedotto)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema acquedottistico. (È previsto l'allaccio all'acquedotto).
Acque (fognatura)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema fognario. (È previsto l'allaccio al sistema fognario).
Energia	+	La rete del gas e tutti i servizi sono limitrofi all'ambito di trasformazione.
Allevamenti	+	L'intervento non interferisce con le fasce di rispetto degli allevamenti
Componenti paesistiche interessate	+	Seminativi
Classe di sensibilità paesistica	+	Classe 2: Sensibilità paesistica – BASSA
Corridoi ecologici	+	Non presenti

INTERFERENZE CON IL TERRITORIO	VALUTAZIONE	NOTE
L'intervento influenza negativamente il contesto urbano?	+	L'intervento non ha influenze particolarmente negative sul contesto urbano se la progettazione avverrà nel rispetto del contesto limitrofo.
L'intervento ha impatti negativi sul sistema ambientale?	+	L'intervento non ha impatti negativi rilevanti sul sistema ambientale.

Sintesi valutativa finale

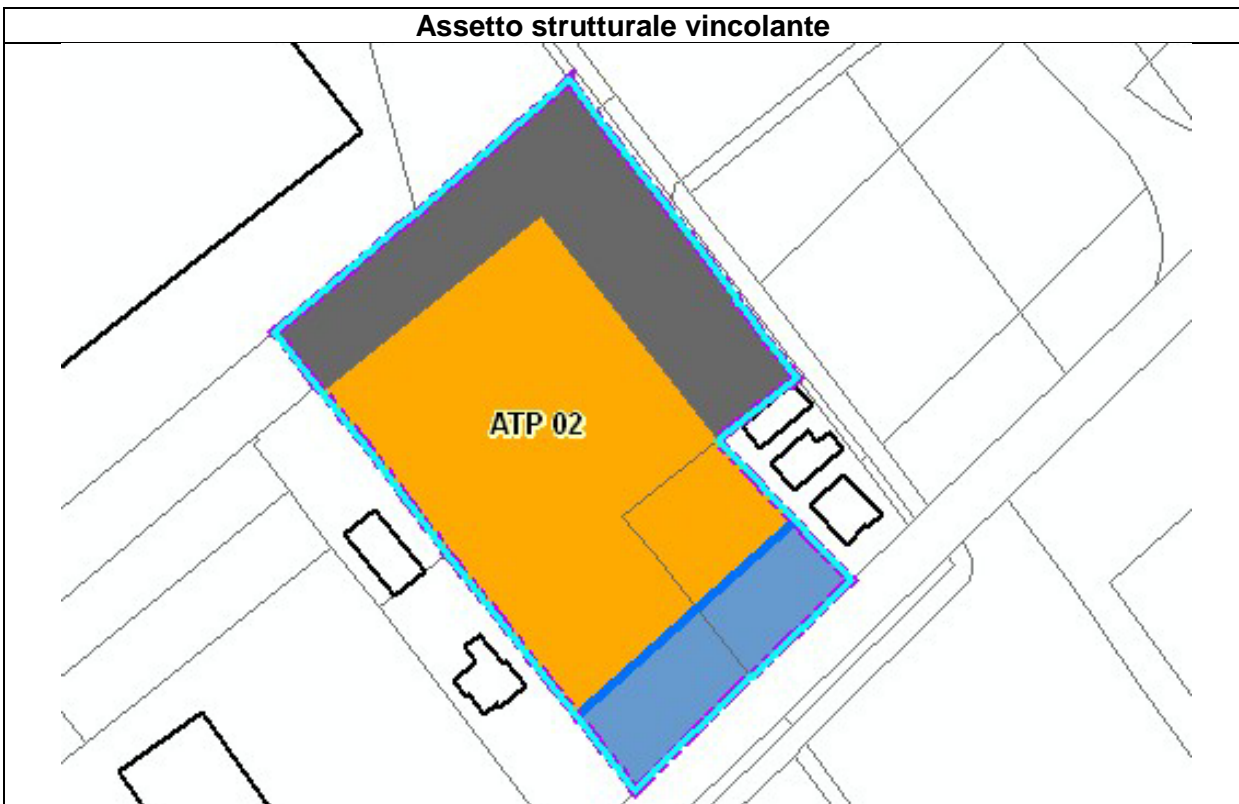
La valutazione conclusiva sulla localizzazione insediativa dell'intervento e sulle condizioni di compatibilità e sostenibilità dell'AT vede nella definizione degli obiettivi e delle azioni individuate e sopra descritte un adeguato ed equilibrato rapporto tra la trasformazione che si intende operare e le condizioni rilevate in loco. Pertanto si ritiene tale intervento non impattante sulle condizioni insediative complessive del comune e sulle possibilità trasformatrici consentite anche dagli strumenti di governo del territorio superiori.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO '02' – ATP 02

Località	Paesa
Piano attuativo previsto	PL o PP
Superficie territoriale (St)	11.763 mq
Destinazione PRG	<u>Zona F</u> - Servizi ad uso pubblico mq 843; <u>Zona E1</u> – zone agricole mq 10.171; <u>Strada pubblica</u> - mq 749
Destinazione principale PGT	Produttivo
	
Estratto Tavola previsioni di piano del DdP	Estratto azzonamento PRG
OBIETTIVI	
<ul style="list-style-type: none"> • Completamento dell'ambito produttivo esistente. • Realizzazione di una viabilità carrabile collegata all'esistente. 	
INDICI PRESCRITTIVI	
Rapporto di copertura (Rc)	60%
Rapporto di permeabilità (Rp)	20%
Altezza massima dei fabbricati (Hf)	11,0 m
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0,80 mq/mq SLP = 9.411 mq
Massimo indice incentivante	15% della SLP massima realizzata.
VINCOLI	
<ul style="list-style-type: none"> • Rispetto elettrodotto • Rispetto stradale (30m) 	
SERVIZI	La quantità minima di aree da cedere all'interno di ciascun comparto di pianificazione attuativa è stabilita dal PdS
SERVIZI AGGIUNTIVI	-
PRESCRIZIONI E OBBLIGHI	
<ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione di una viabilità carrabile collegata all'esistente. • È necessario mantenere le distanze misurate secondo la normativa vigente dal cavo dell'elettrodotto. La presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto previste dalla L. 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003, all'interno delle quali è preclusa la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere. La metodologia di calcolo della fascia di rispetto è stata definita dal Ministero dell'Ambiente con DM 29 maggio 2008. È compito del proprietario/gestore della linea elettrica comunicare alle autorità competenti e al comune l'ampiezza della fascia di rispetto (che è uno spazio tridimensionale) e i dati utilizzati per il calcolo, al fine di consentire una corretta definizione 	

del volume di inedificabilità per la realizzazione di luoghi adibiti a permanenze superiori a 4 ore giornaliere.

- La definizione dell’assetto strutturale vincolante potrà essere meglio articolato in fase attuativa



Legenda	
Assetto strrturale vincolante	
	Attacco vincolante della percoribilità ciclopedonale non predefinita
	Edificio
	Rotatoria
	Arretramento edificatorio
	Permeabilità carrabile non predefinita
	Permeabilità pedonale non predefinita
	Permeabilità ciclopedonale non predefinita
	Perimetro di rispetto
	Area edificabile
	Area a servizi
	Area a parco lineare
	Area verde di cessione
	Verde privato
	Viabilità vincolante

COMPATIBILITÀ TERRITORIALE	NOTE
L'intervento era già previsto nel vecchio strumento urbanistico?	Nel PRG l'ambito è agricolo in Zona E1 – zone agricole per mq 10.171, in Zona F - Servizi ad uso pubblico per mq 843 e in zona Strada pubblica per mq 749

L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto fluviale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto fluviale
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto dei pozzi / sorgenti pubblici?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto dei pozzi / sorgenti pubblici
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto cimiteriale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto cimiteriali
L'intervento è compatibile con la fattibilità geologica?	Classe di fattibilità geologica 2a "Aree con depositi superficiali ciottolosi-ghiaiosi-sabbiosi con vulnerabilità idrologica elevata"



IMPATTI SUL SISTEMA AMBIENTALE	VALUTAZIONE	NOTE
Acque (acquedotto)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema acquedottistico. (È previsto l'allaccio all'acquedotto).
Acque (fognatura)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema fognario. (È previsto l'allaccio al sistema fognario).
Energia	+	La rete del gas e tutti i servizi sono limitrofi all'ambito di trasformazione.
Allevamenti	+?	L'intervento interferisce con le fasce di rispetto degli allevamenti
Componenti paesistiche interessate	+	Seminativi
Classe di sensibilità paesistica	+	Classe 2: Sensibilità paesistica – BASSA
Corridoi ecologici	+	Non presenti

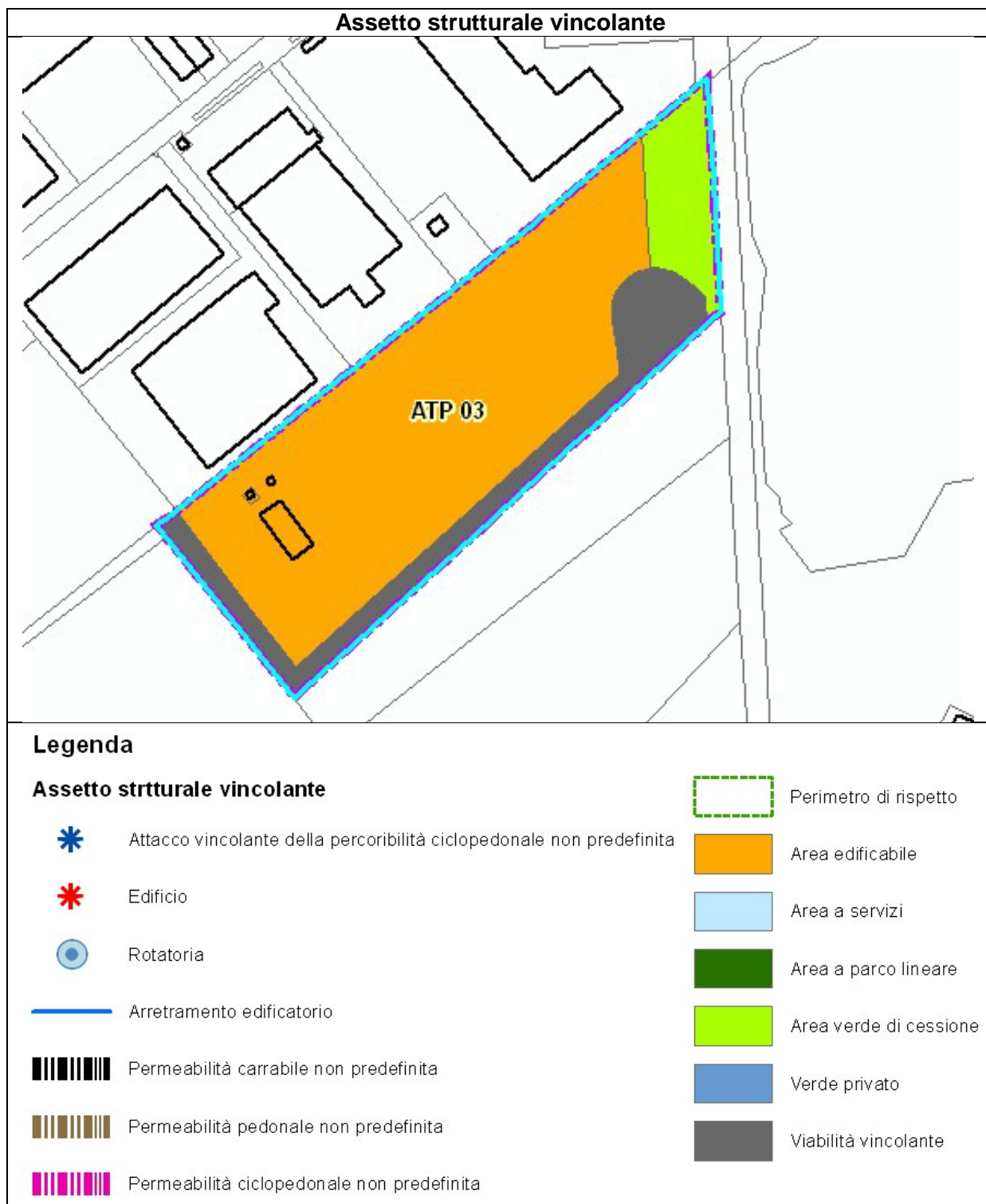
INTERFERENZE CON IL TERRITORIO	VALUTAZIONE	NOTE
L'intervento influenza negativamente il contesto urbano?	+	L'intervento non ha influenze particolarmente negative sul contesto urbano se la progettazione avverrà nel rispetto del contesto limitrofo.
L'intervento ha impatti negativi sul sistema ambientale?	+	L'intervento non ha impatti negativi rilevanti sul sistema ambientale.

Sintesi valutativa finale

La valutazione conclusiva sulla localizzazione insediativa dell'intervento e sulle condizioni di compatibilità e sostenibilità dell'AT vede nella definizione degli obiettivi e delle azioni individuate e sopra descritte un adeguato ed equilibrato rapporto tra la trasformazione che si intende operare e le condizioni rilevate in loco. Pertanto si ritiene tale intervento non impattante sulle condizioni insediative complessive del comune e sulle possibilità trasformatrici consentite anche dagli strumenti di governo del territorio superiori.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO '03' – ATP 03

Località	Paesa
Piano attuativo previsto	PL o PP
Superficie territoriale (St)	27.323 mq
Destinazione PRG	<u>Zona D3</u> – espansioni con obbligo di piano esecutivi mq 27.109; <u>Zona E1</u> – zone agricole mq 214;
Destinazione principale PGT	<u>Produttivo</u>
	
<p>Estratto Tavola previsioni di piano del DdP</p> <p>Estratto azzonamento PRG</p>	
OBIETTIVI	
<ul style="list-style-type: none"> • Completamento dell'ambito produttivo esistente. • Realizzazione di una viabilità carrabile collegata all'esistente. • Conferma delle previsioni del PRG. 	
INDICI PRESCRITTIVI	
Rapporto di copertura (Rc)	60%
Rapporto di permeabilità (Rp)	20%
Altezza massima dei fabbricati (Hf)	11,0 m
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0,80 mq/mq SLP = 21.859 mq
Massimo indice incentivante	15% della SLP massima realizzata.
VINCOLI	
<ul style="list-style-type: none"> • Rispetto stradale (30m) 	
SERVIZI	La quantità minima di aree da cedere all'interno di ciascun comparto di pianificazione attuativa è stabilita dal PdS
SERVIZI AGGIUNTIVI	-
PRESCRIZIONI E OBBLIGHI	
<ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione di una viabilità carrabile collegata all'esistente. • Realizzazione di una fascia ecologica lungo la SS62 	



COMPATIBILITÀ TERRITORIALE	NOTE
L'intervento era già previsto nel vecchio strumento urbanistico?	Nel PRG l'ambito è agricolo in Zona E1 – zone agricole per mq 214 e in Zona D3 – espansioni con obbligo di piano esecutivi mq 27.109
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto fluviale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto fluviale
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto dei pozzi / sorgenti pubblici?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto dei pozzi / sorgenti pubblici

L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto cimiteriale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto cimiteriali
L'intervento è compatibile con la fattibilità geologica?	Classe di fattibilità geologica 2a "Aree con depositi superficiali ciottolosi-ghiaiosi-sabbiosi con vulnerabilità idrologica elevata"

IMPATTI SUL SISTEMA AMBIENTALE	VALUTAZIONE	NOTE
Acque (acquedotto)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema acquedottistico. (È previsto l'allaccio all'acquedotto).
Acque (fognatura)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema fognario. (È previsto l'allaccio al sistema fognario).
Energia	+	La rete del gas e tutti i servizi sono limitrofi all'ambito di trasformazione.
Allevamenti	+?	L'intervento interferisce con le fasce di rispetto degli allevamenti
Componenti paesistiche interessate	+	Seminativi
Classe di sensibilità paesistica	+	Classe 2: Sensibilità paesistica – BASSA
Corridoi ecologici	+	Non presenti

INTERFERENZE CON IL TERRITORIO	VALUTAZIONE	NOTE
L'intervento influenza negativamente il contesto urbano?	+	L'intervento non ha influenze particolarmente negative sul contesto urbano se la progettazione avverrà nel rispetto del contesto limitrofo.
L'intervento ha impatti negativi sul sistema ambientale?	+	L'intervento non ha impatti negativi rilevanti sul sistema ambientale.

Sintesi valutativa finale

La valutazione conclusiva sulla localizzazione insediativa dell'intervento e sulle condizioni di compatibilità e sostenibilità dell'AT vede nella definizione degli obiettivi e delle azioni individuate e sopra descritte un adeguato ed equilibrato rapporto tra la trasformazione che si intende operare e le condizioni rilevate in loco. Pertanto si ritiene tale intervento non impattante sulle condizioni insediative complessive del comune e sulle possibilità trasformatrici consentite anche dagli strumenti di governo del territorio superiori.