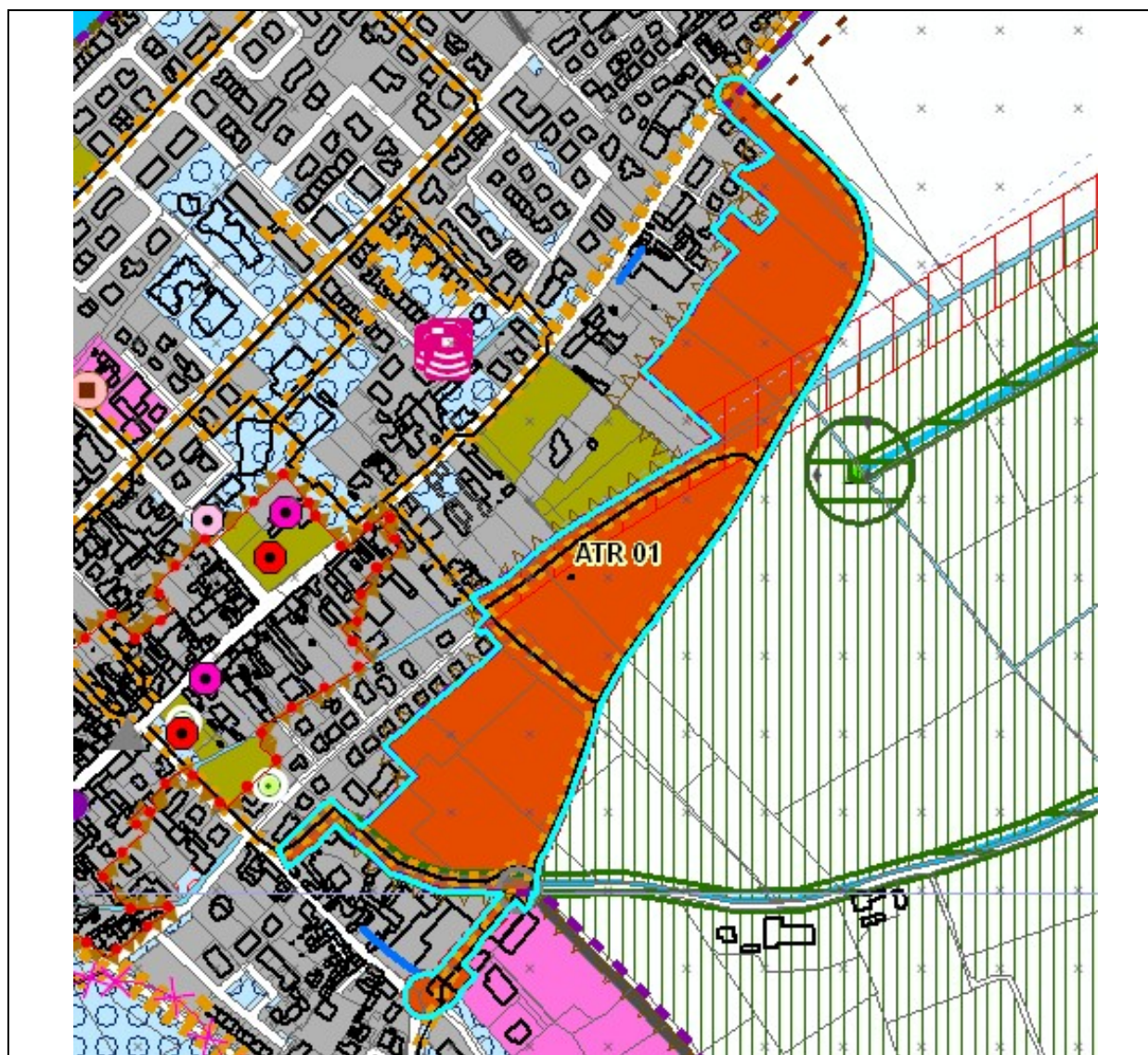


AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE '01' – ATR 01

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



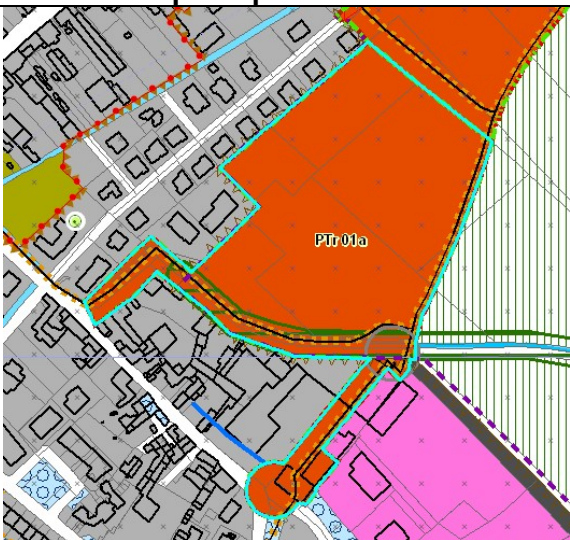
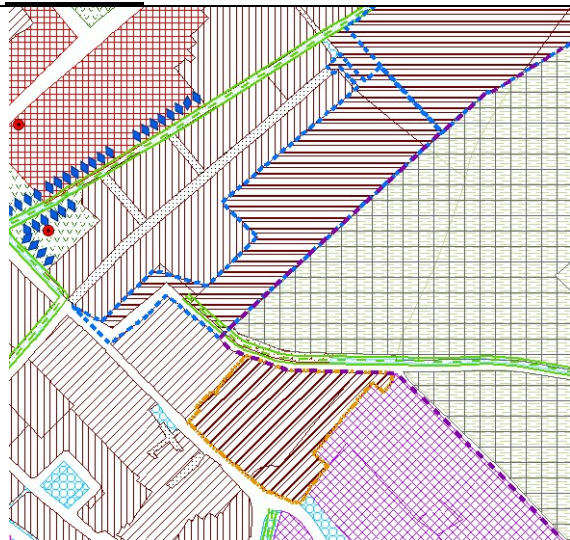
Estratto Ortofoto



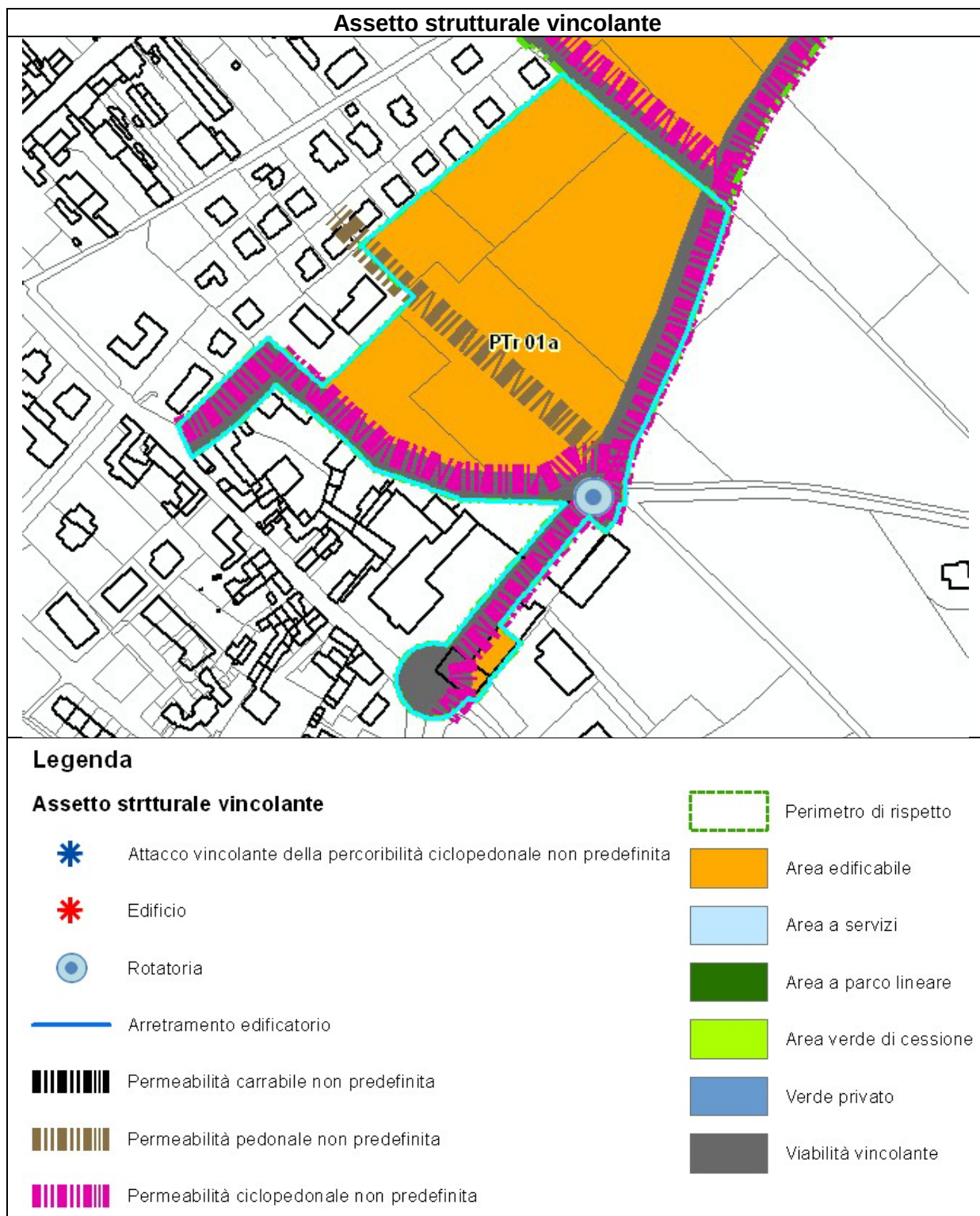
Estratto Tavola previsioni di piano del DdP

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	<u>Residenza</u>
 Estratto Tavola previsioni di piano del DdP	 Estratto azzonamento PRG
OBIETTIVI	
• Ridefinizione del margine insediativo a sud-est di Roverbella. • Piano attuativo autonomo e funzionale. • Realizzazione del primo stralcio della viabilità carrabile e ciclopeditone di bypass al centro storico con rotatoria nell'incrocio tra la via G. Mazzini e la via Fontane. • Sistemazione carrabile e ciclopeditone 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	
• 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	
• 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.	



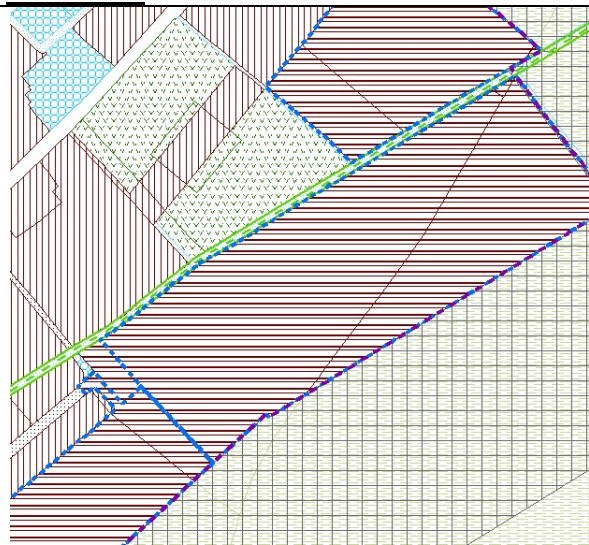
COMPATIBILITÀ TERRITORIALE	NOTE
L'intervento era già previsto nel vecchio strumento urbanistico?	Nel PRG parte dell'ambito era edificabile (mq. 22.086) e parte a zona agricola E1 (mq 16.327).
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto fluviale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto 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

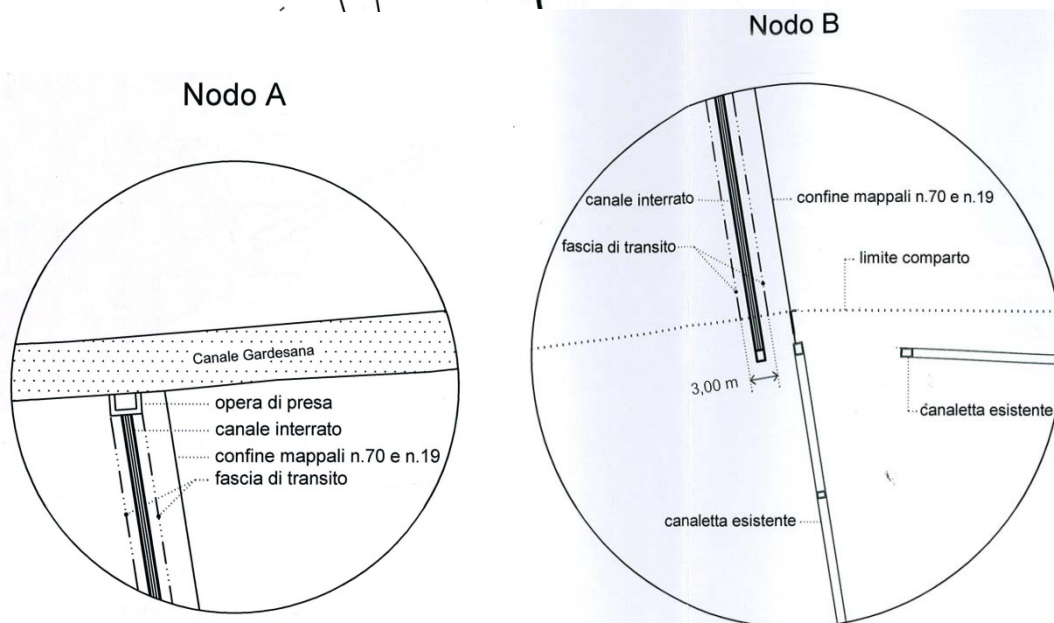
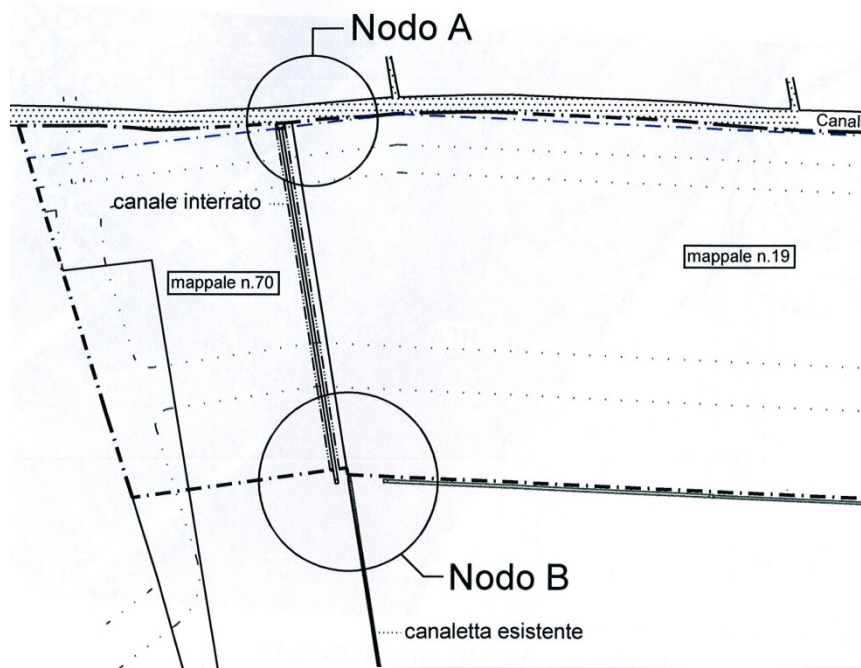
INTERFERENZE CON IL TERRITORIO	VALUTAZIONE	NOTE
L'intervento influenza negativamente il contesto urbano?	+	L'intervento non ha influenze particolarmente negative sul contesto urbano se la progettazione avverrà nel rispetto del contesto limitrofo.
L'intervento ha impatti negativi sul sistema ambientale?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

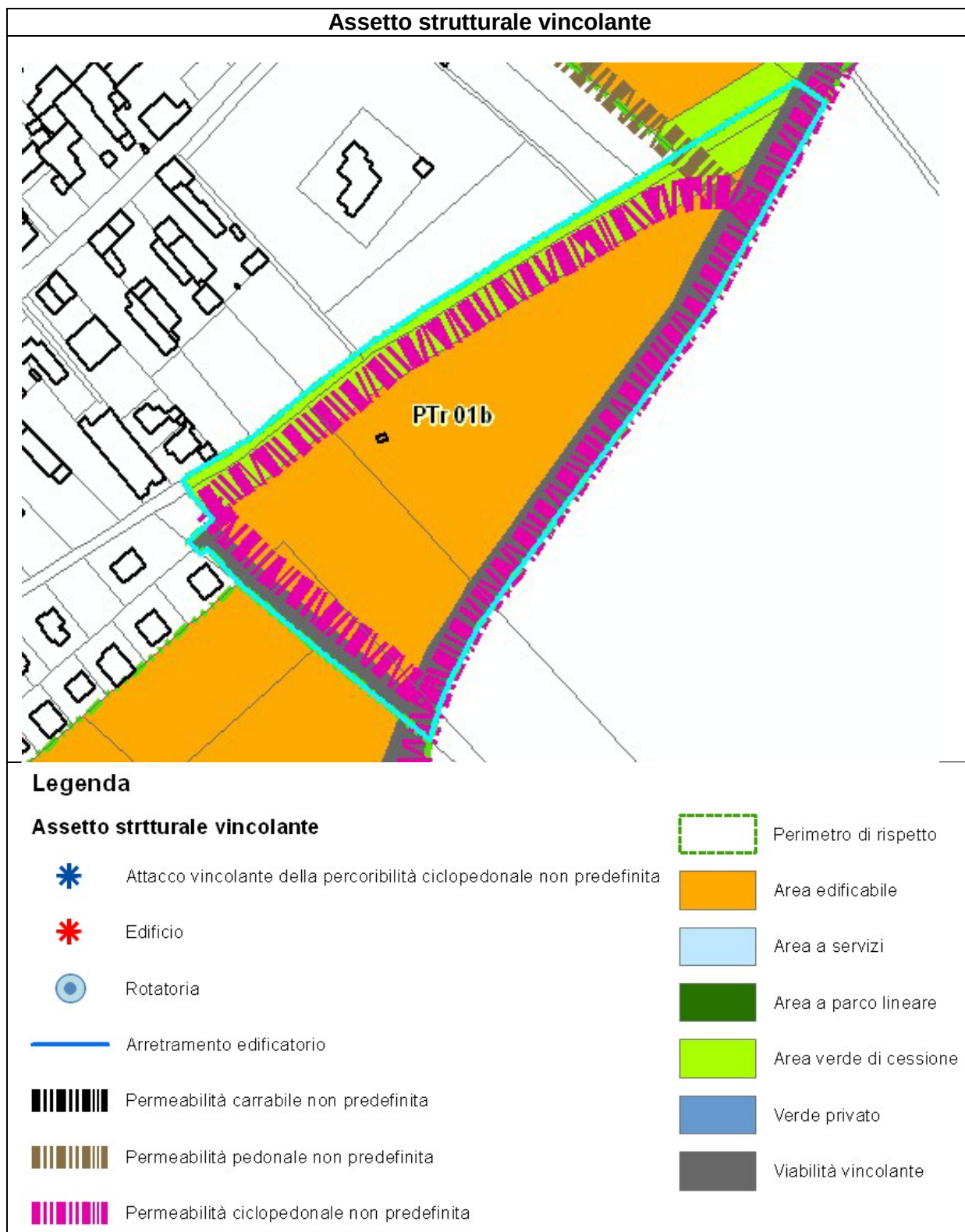
Sintesi valutativa finale

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 trasformative 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; <u>Corsi d'acqua</u> mq 1.960;
Destinazione principale PGT	<u>Residenza</u>
	
Estratto Tavola previsioni di piano del DdP	
Estratto azzonamento PRG	
OBIETTIVI	
• 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	
• 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

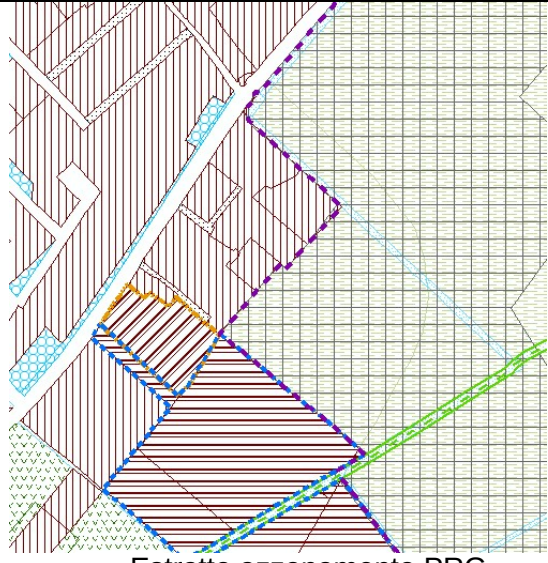
rispetto dei pozzi / sorgenti pubblici?	dei pozzi / sorgenti pubblici
L'intervento è compatibile con le fasce di rispetto cimiteriale?	L'intervento non interferisce con fasce di rispetto cimiteriali
L'intervento è compatibile con la fattibilità geologica?	Classe di fattibilità geologica 2b "Aree con 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	
• 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	
• 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 strutturale vincolante	
	Attacco vincolante della percoribilità ciclopeditone non predefinita
	Edificio
	Rotatoria
	Arretramento edificatorio
	Permeabilità carrabile non predefinita
	Permeabilità pedonale non predefinita
	Permeabilità ciclopeditone 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.