

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



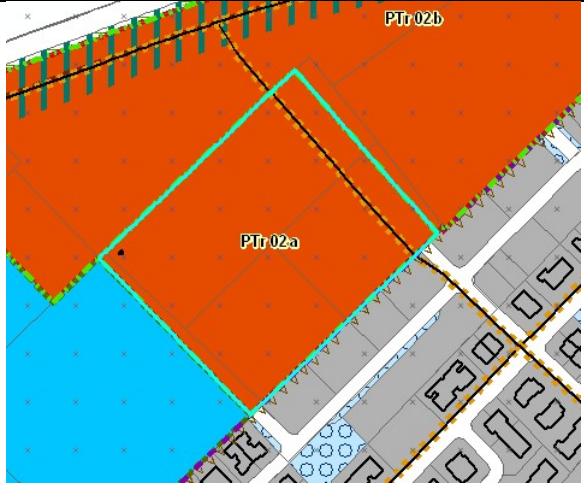
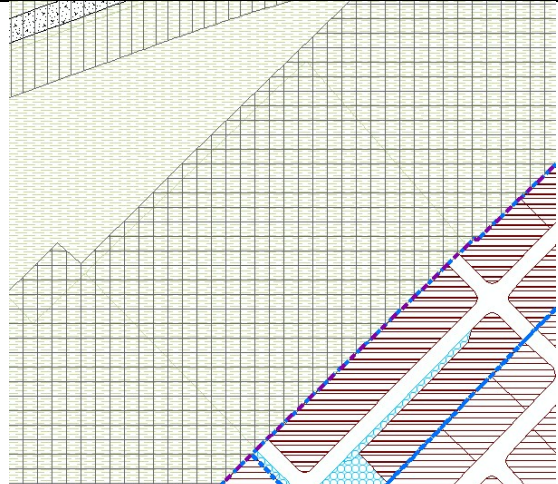
Estratto Ortofoto

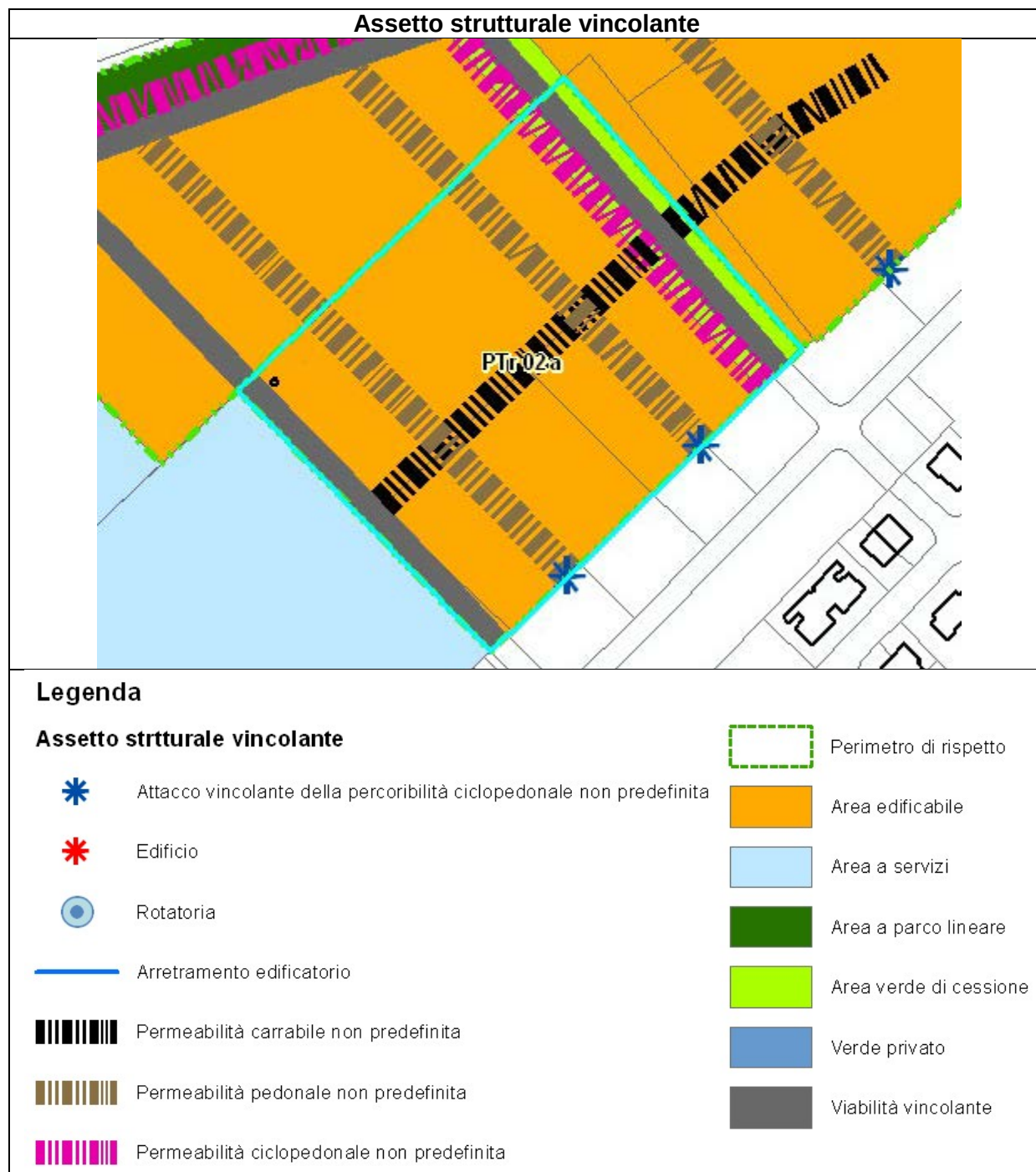


Estratto Tavola previsioni di piano del DdP

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
 Estratto Tavola previsioni di piano del DdP	 Estratto azionamento PRG
OBIETTIVI	
• Completamento e conclusione del margine insediativo a nord di Roverbella. • Piano attuativo autonomo e funzionale. • Realizzazione della viabilità carrabile e ciclopeditone 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	
• 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 e ciclopeditone 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

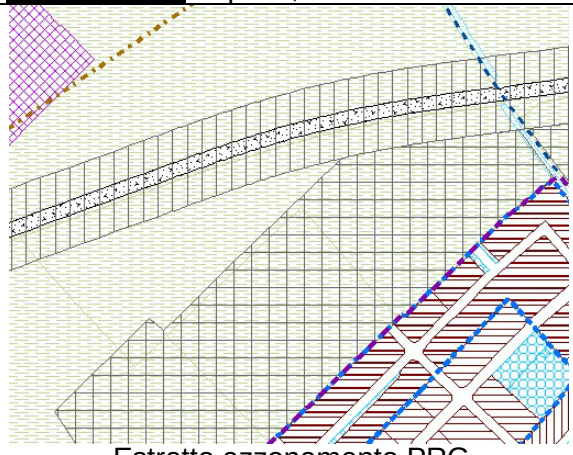
geologica?	depositi superficiali ciottolosi-ghiaiosi-sabbiosi con vulnerabilità idrologica elevata"
------------	--

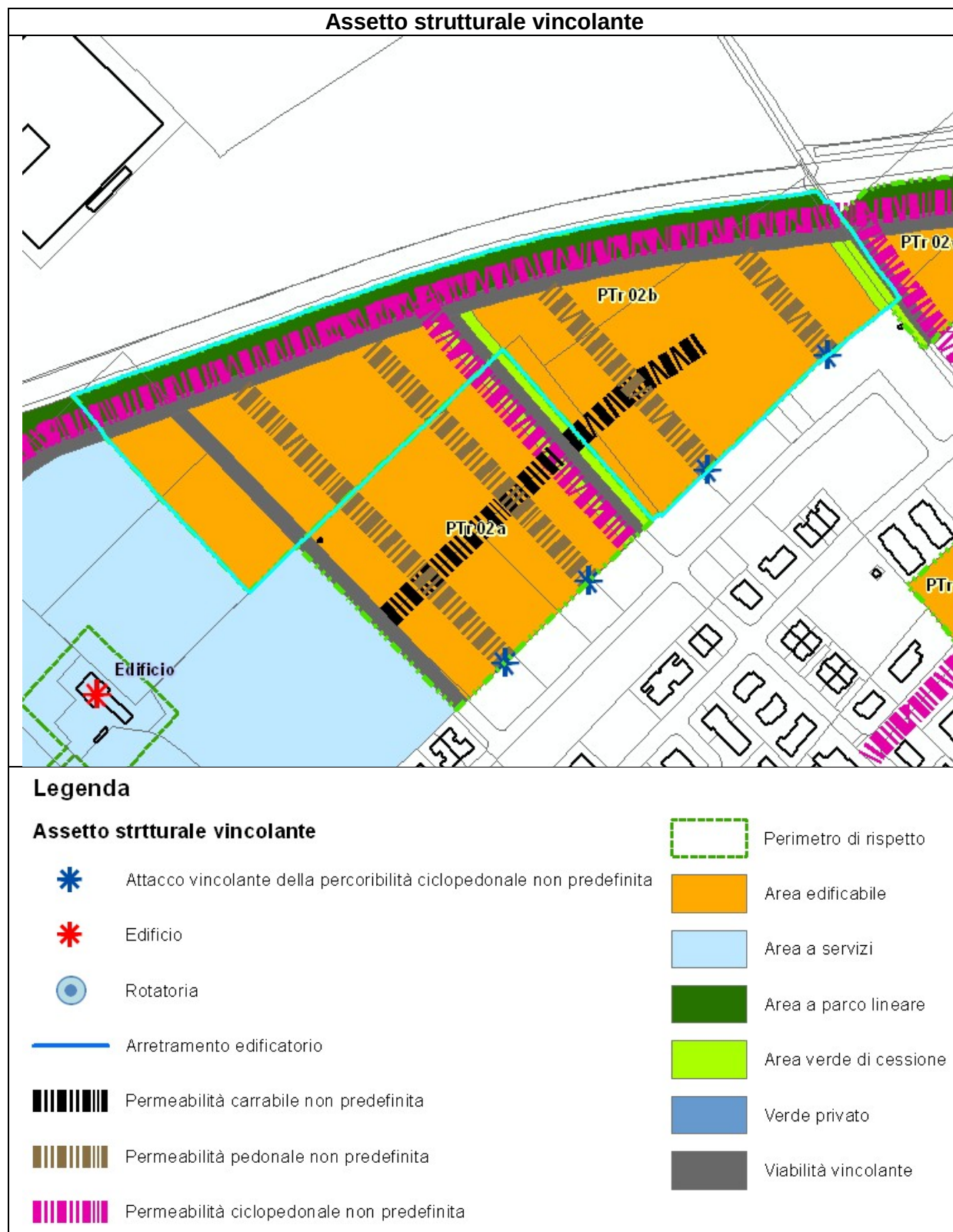
IMPATTI SUL SISTEMA AMBIENTALE	VALUTAZIONE	NOTE
Acque (acquedotto)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema acquedottistico. (È previsto l'allaccio all'acquedotto).
Acque (fognatura)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema fognario. (È previsto l'allaccio al sistema fognario).
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;
 Estratto Tavola previsioni di piano del DdP	 Estratto azionamento PRG
OBIETTIVI	
• 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	
• Nessuno	
PRESCRIZIONI	
• 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"

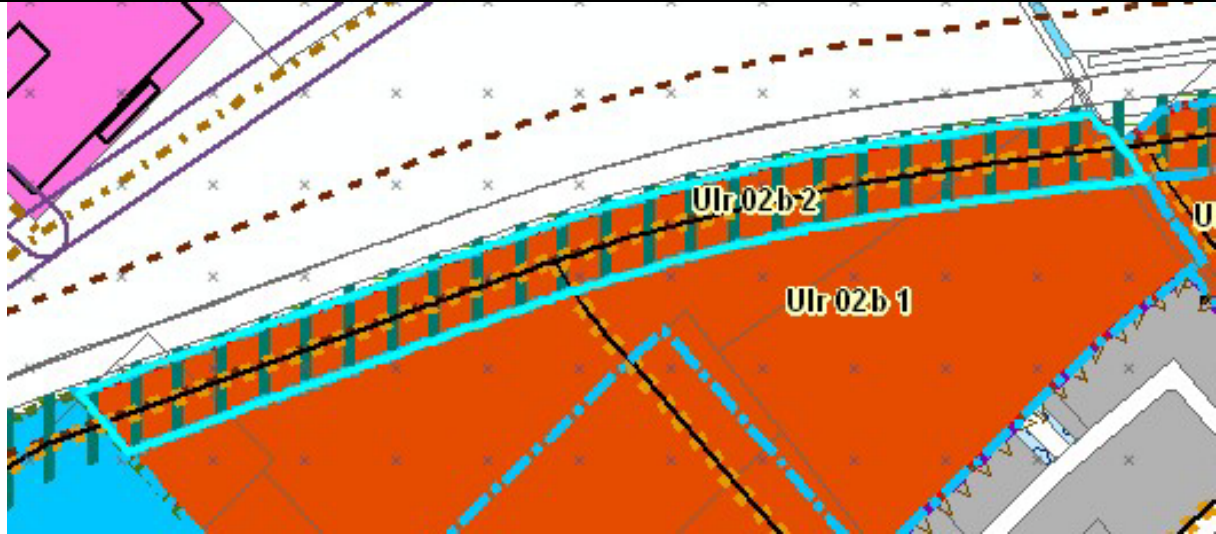
IMPATTI SUL SISTEMA AMBIENTALE	VALUTAZIONE	NOTE
Acque (acquedotto)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema acquedottistico. (È previsto l'allaccio all'acquedotto).
Acque (fognatura)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema fognario. (È previsto l'allaccio al sistema fognario).
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

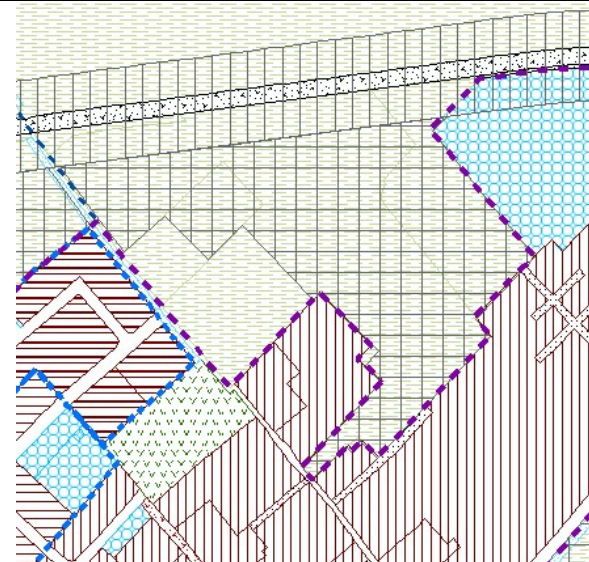
INTERFERENZE CON IL TERRITORIO	VALUTAZIONE	NOTE
L'intervento influenza negativamente il contesto urbano?	+	L'intervento non ha influenze particolarmente negative sul contesto urbano se la progettazione avverrà nel rispetto del contesto limitrofo.
L'intervento ha impatti negativi sul sistema ambientale?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

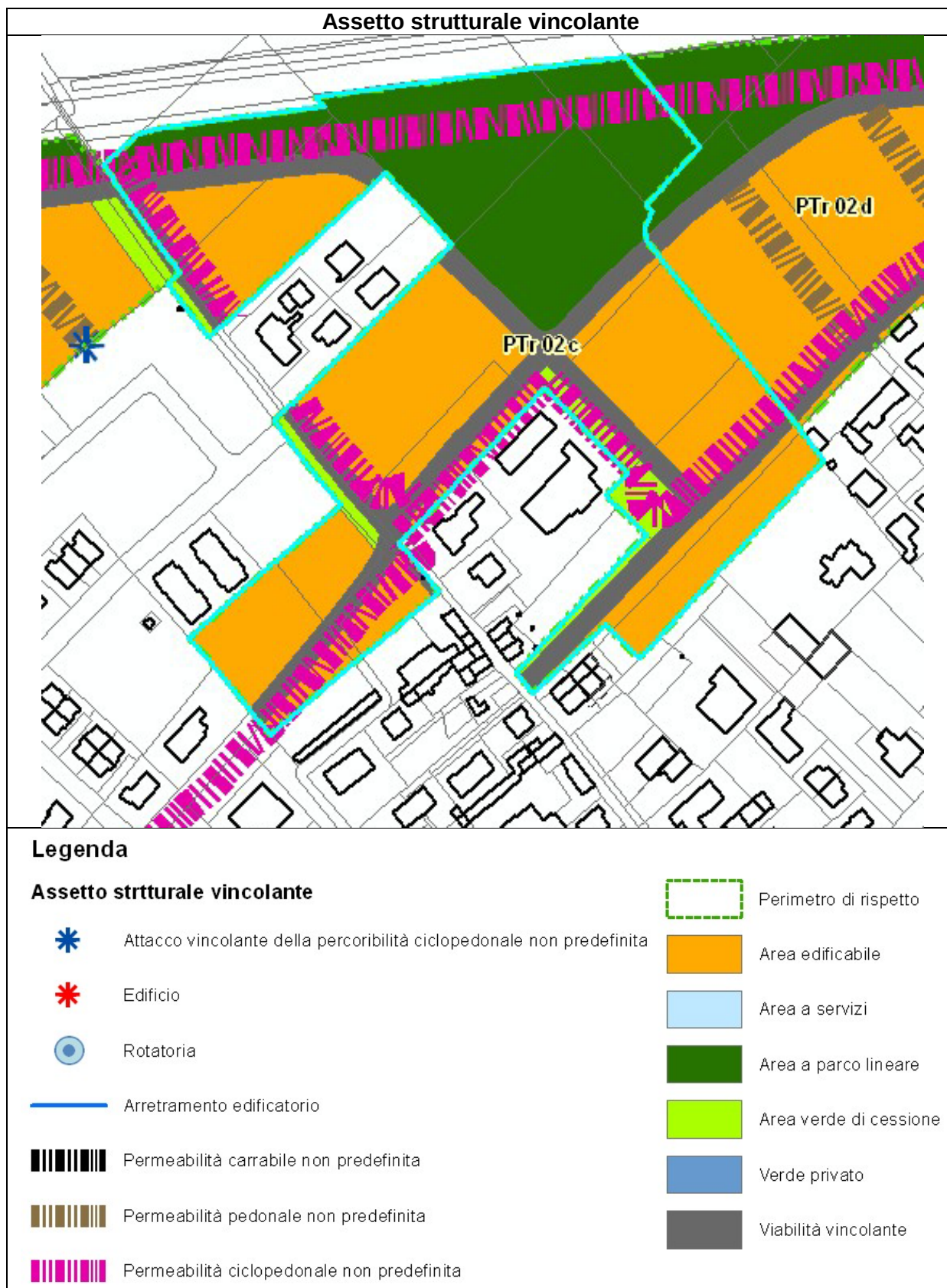
Sintesi valutativa finale

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' – Ulr 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	
Nessuno	
PRESCRIZIONI E OBBLIGHI	
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;
 Estratto Tavola previsioni di piano del DdP	 Estratto azionamento PRG
OBIETTIVI	
• 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 ciclopeditonale di connessione. • Realizzazione della viabilità ciclopeditonale di collegamento con il tessuto residenziale esistente. • Equa distribuzione dei costi e ricavi.	
VINCOLI	
• Nessuno	
PRESCRIZIONI	
• Realizzazione di un parco urbano lineare lungo la viabilità tangenziale a protezione dell'abitato e realizzazione della viabilità ciclopeditonale di connessione. • Realizzazione della viabilità ciclopeditonale 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

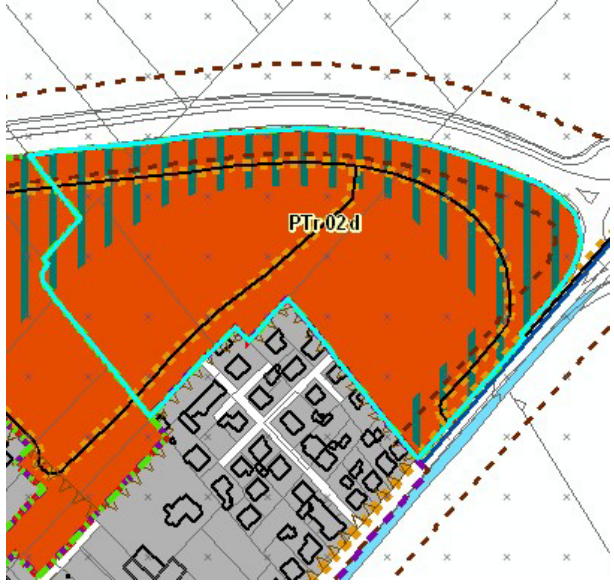
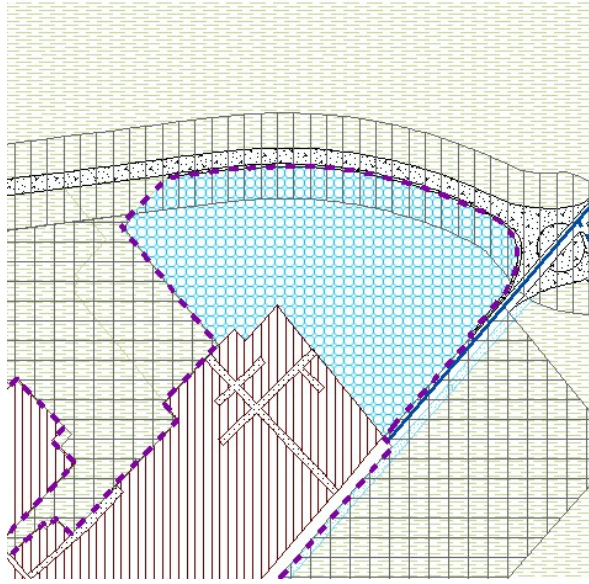
INTERFERENZE CON IL TERRITORIO	VALUTAZIONE	NOTE
L'intervento influenza negativamente il contesto urbano?	+	L'intervento non ha influenze particolarmente negative sul contesto urbano se la progettazione avverrà nel rispetto del contesto limitrofo.
L'intervento ha impatti negativi sul sistema ambientale?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

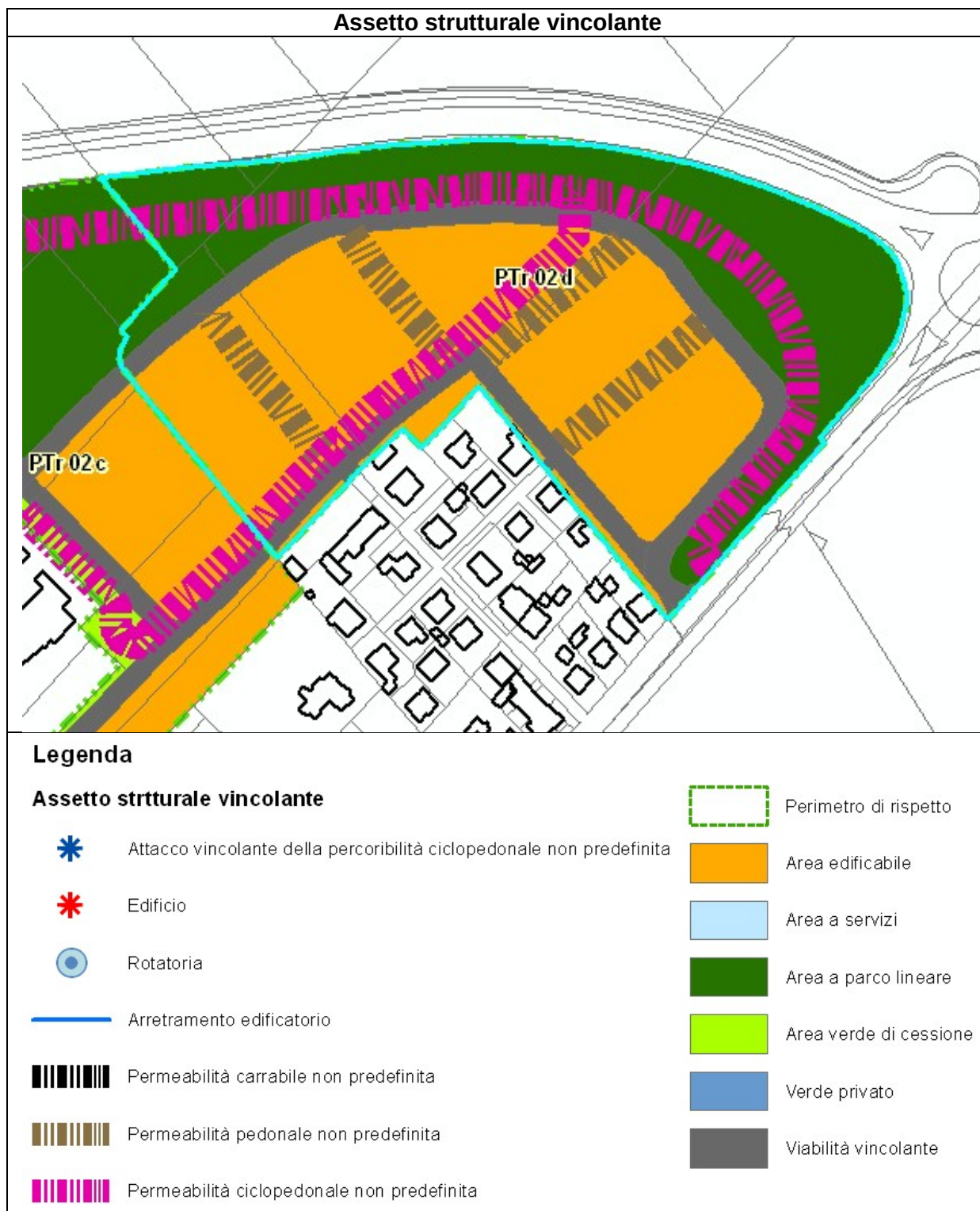
Sintesi valutativa finale

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 trasformative 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)
 Estratto Tavola previsioni di piano del DdP	
INDICI PRESCRITTIVI	
Indice compensativo	0,20 mc/mq Volume compensativo = 3.865 mc
VINCOLI	
Nessuno	
PRESCRIZIONI E OBBLIGHI	
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; F - Servizi ad uso pubblico mq 45.534;
	
OBIETTIVI	
• 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	
• Nessuno	
PRESCRIZIONI	
• 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"

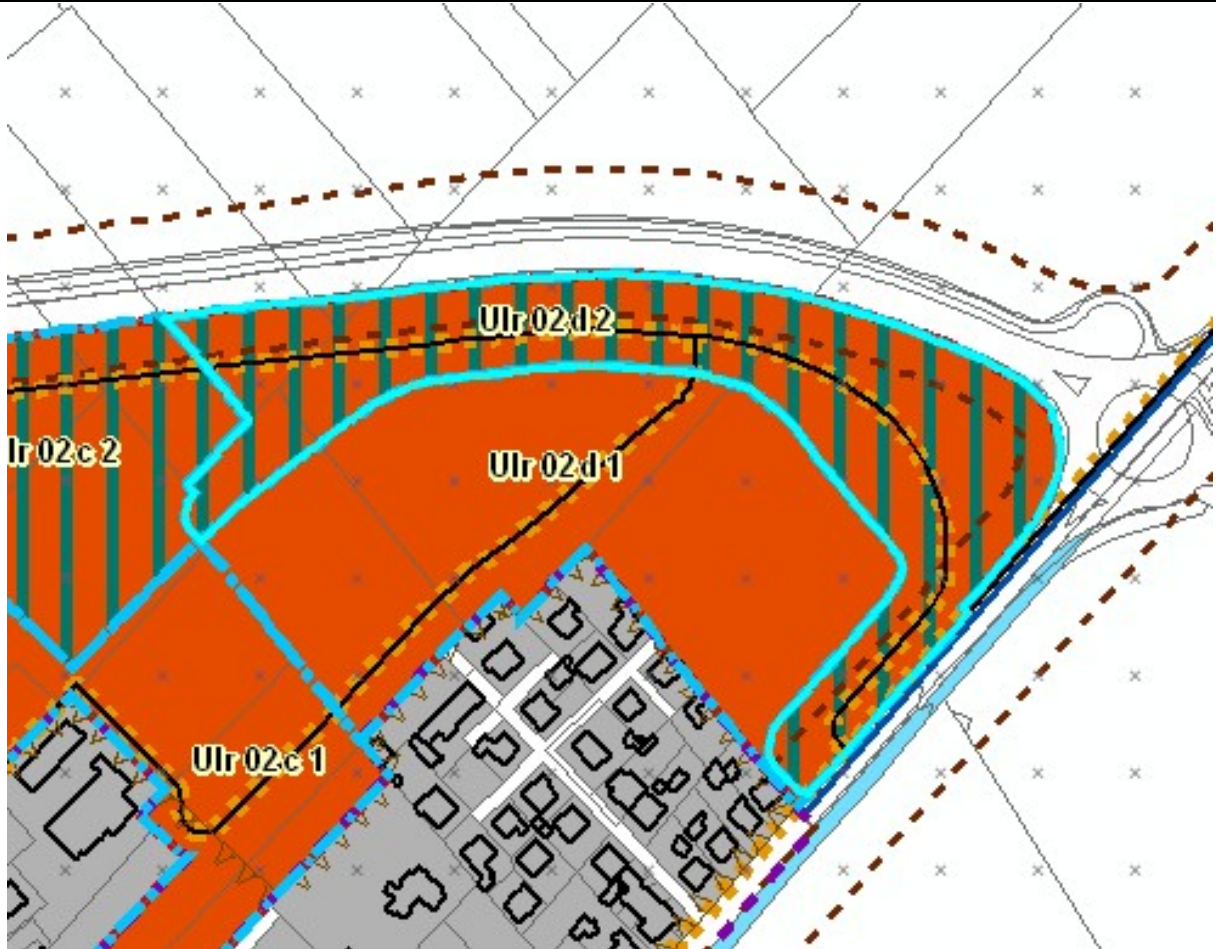
IMPATTI SUL SISTEMA AMBIENTALE	VALUTAZIONE	NOTE
Acque (acquedotto)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema acquedottistico. (È previsto l'allaccio all'acquedotto).
Acque (fognatura)	+	Non si rilevano problematiche particolari sul sistema fognario. (È previsto l'allaccio al sistema fognario).
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
 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 = 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	
Nessuno	
PRESCRIZIONI E OBBLIGHI	
L'indice compensativo attribuisce diritti volumetrici che possono essere ceduti dove previsto nelle singole norme del PdR e del DdP, secondo le specifiche quantità	