

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.

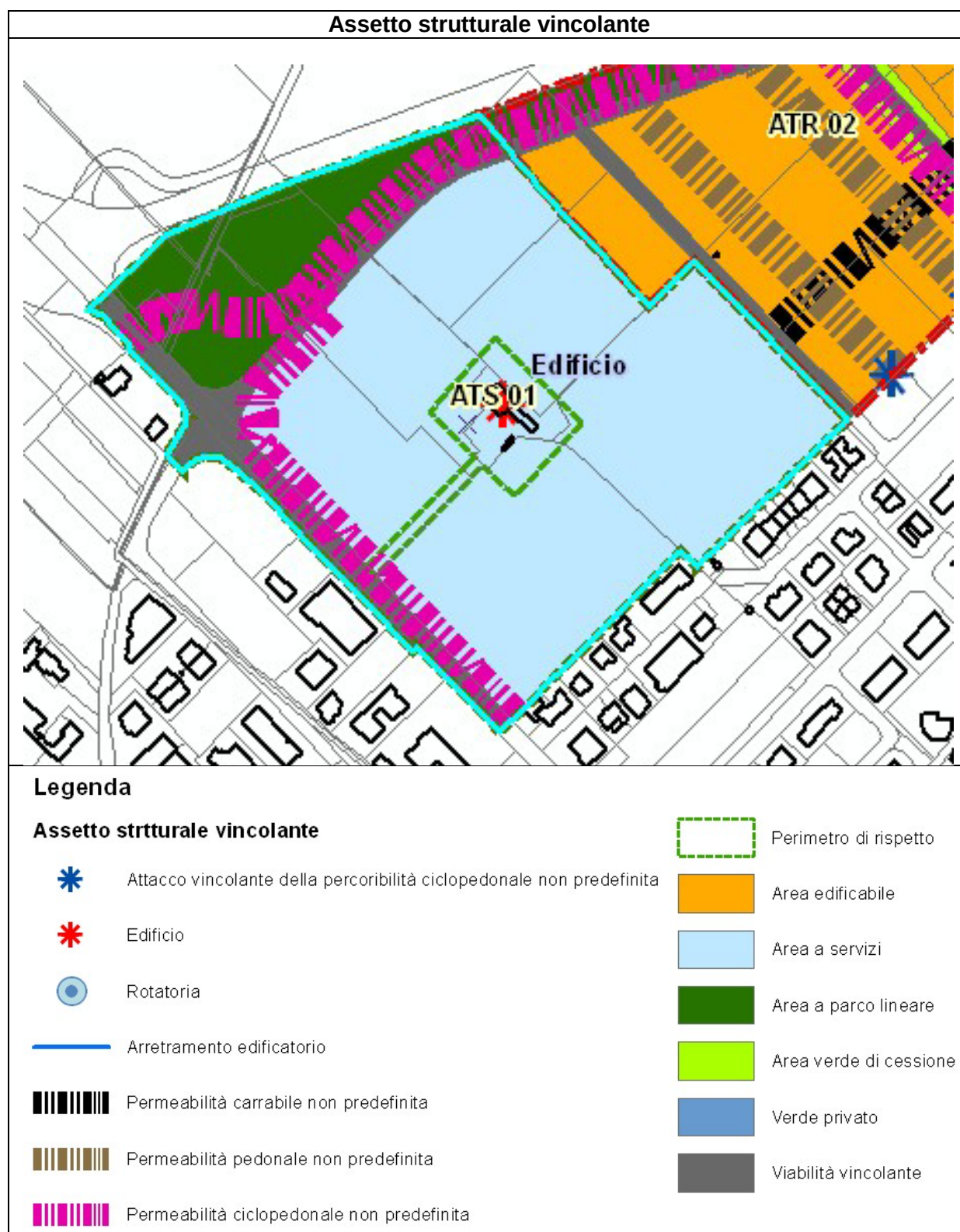
PRESCRIZIONI E OBBLIGHI

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

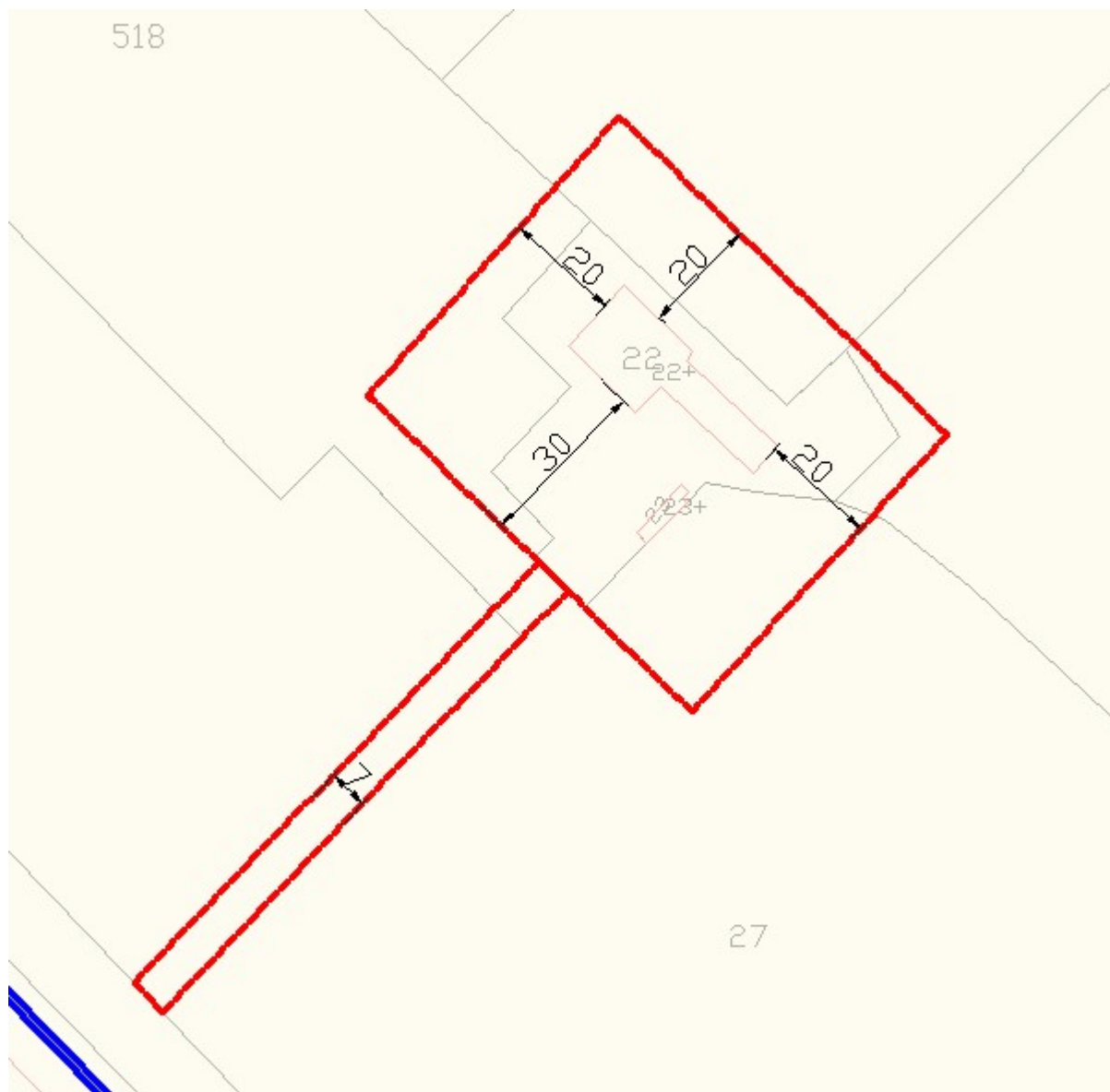
- Area strategica per servizi pubblici di interesse comunale da progettare con attenzione nei confronti dell'intorno residenziale consolidato.
- Realizzazione di un parco urbano lineare lungo la viabilità tangenziale a protezione dell'abitato e realizzazione della viabilità ciclopedonale di connessione.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