

Piano di  
Governo del  
Territorio

# PGT<sub>22</sub>

DP DOCUMENTO DI PIANO



## Comune di Roverbella

IL SINDACO  
Maffia Cortesi

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Alessandra Madella

IL SEGRETARIO  
Paolo Coppola

AREA TECNICA  
Fabio Maestrelli  
(Responsabile del servizio e del procedimento)

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

**Studio Polaris STP s.r.l.**  
Ugo Bernini  
Luigi Moriggi

**Engeo s.r.l.**  
Carlo Caleffi



Con la collaborazione di:

Francesco Cerutti  
Kinga Kolaczko  
Marco Maffezzoli  
Elena Padovani  
Matteo Rodella  
Ekaterina Solomatin  
Sergio Toller  
Carola Tosoni

### SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Modificato e integrato a seguito accoglimento delle osservazioni

DP  
05.7

SCALA:

DATA:  
AGG:

DICEMBRE 2023  
OTTOBRE 2024

DELIBERA DI ADOZIONE DEL C.C.  
n°..... del .....

DELIBERA DI APPROVAZIONE DEL C.C.  
n°..... del .....

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.  
n°..... del .....

NB In rosso sono evidenziate le modifiche a seguito di accoglimento, totale o parziale, delle osservazioni e del parere degli enti.

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE**

**ATE 01**

Roverbella - Est via Fontane



**DESCRIZIONE DELL'AREA**

È collocata nella parte sud-est del tessuto urbano consolidato di Roverbella, in un contesto urbano che vede la presenza prevalentemente di attività economiche (artigianali, produttive, commerciali) e servizi. L'accesso all'area avverrà da sud attraverso una viabilità di recente realizzazione, che collega direttamente con via Fontana. L'area è libera da costruzioni edilizie, ad eccezione di un edificio esistente collocato nella parte centrale del lotto. La collocazione e la conformazione dell'area consentono di attuare un intervento di completamento del margine urbano e di compattamento della forma urbana del tessuto edificato destinato ad attività produttive.

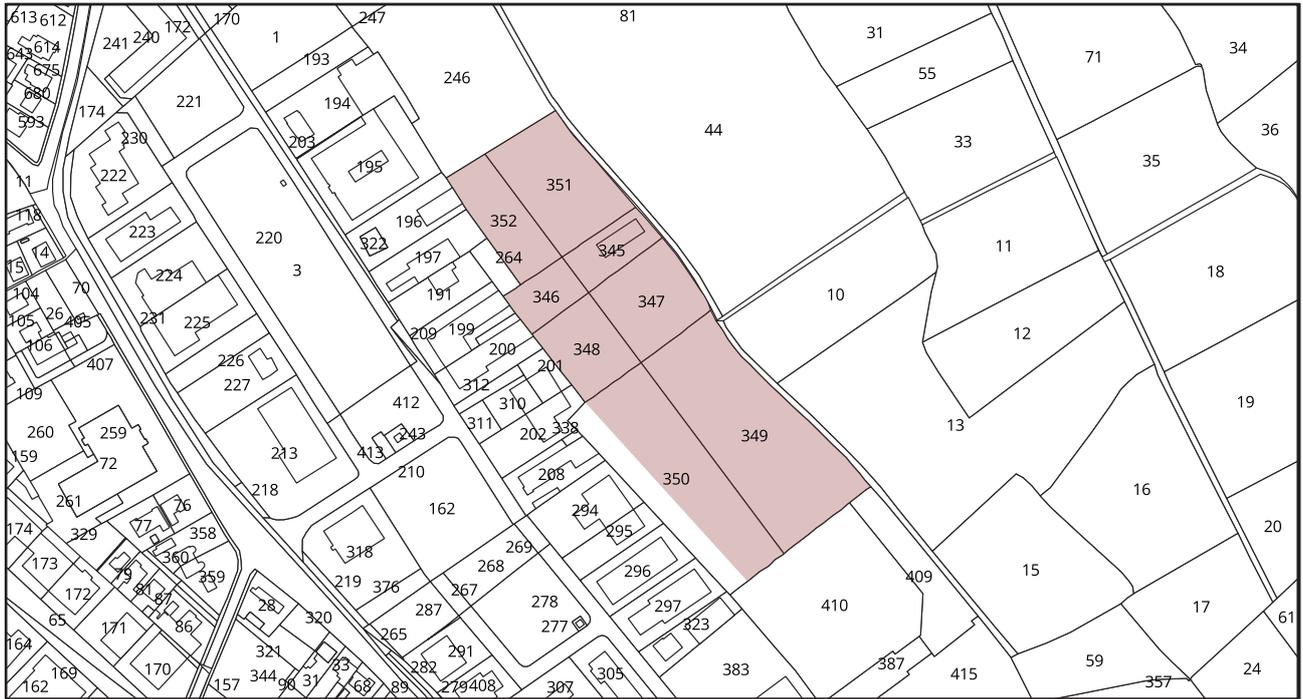
**LOCALIZZAZIONE**

- Compreso nel NAF
- Compreso nel Tessuto Urbano Consolidato
- In aderenza al Tessuto Urbano Consolidato
- In aree esterne al Tessuto Urbano Consolidato
- Al confine del Comune contermini

**FUNZIONI AL CONTORNO**

Nord	Sud	Est	Ovest		Nord	Sud	Est	Ovest	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Residenziale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Agricolo
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Produttivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Viabilità pubblica
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Commerciale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Salvaguardia urbana
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Servizi pubblici					

## INQUADRAMENTO CATASTALE



## CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

- |                                      |   |                                     |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Molto bassa | <input checked="" type="checkbox"/> Bassa | <input type="checkbox"/> Molto alta |
| <input type="checkbox"/> Media       | <input type="checkbox"/> Alta             |                                     |

## CLASSI DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

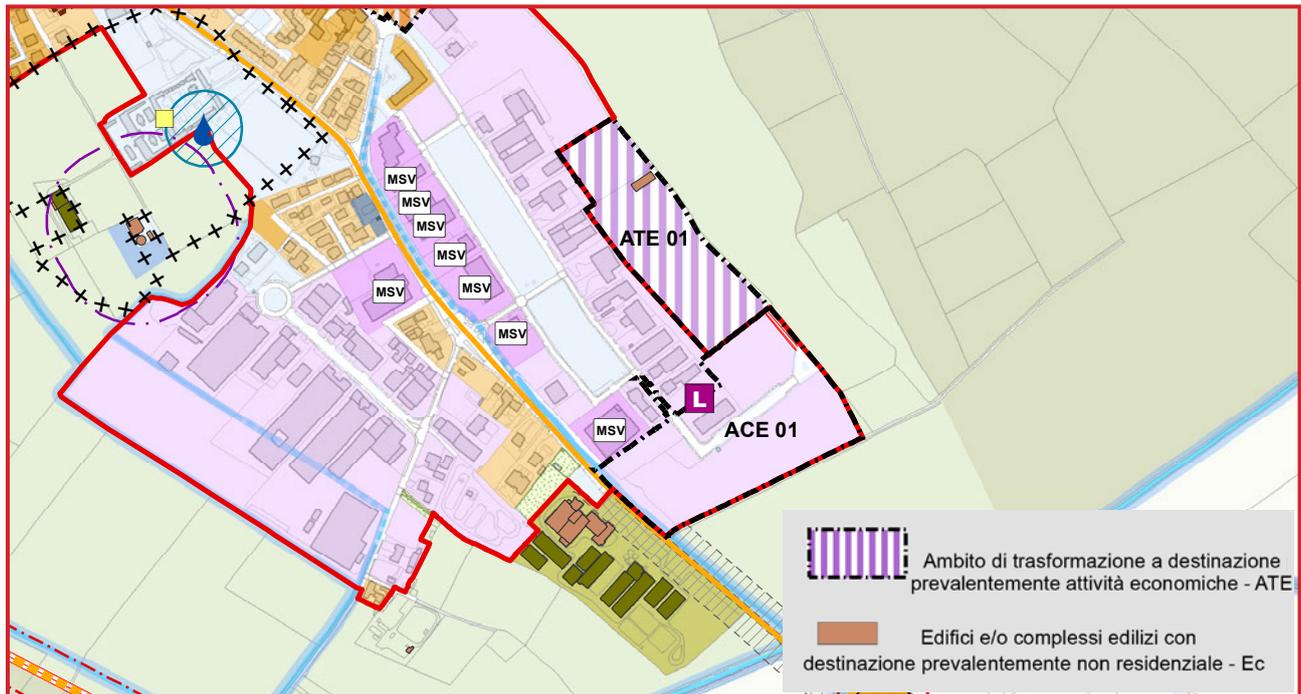
- |                              |  |                            |
|------------------------------|--|----------------------------|
| <input type="checkbox"/> I   | <input type="checkbox"/> II            | <input type="checkbox"/> V |
| <input type="checkbox"/> III | <input checked="" type="checkbox"/> IV |                            |

## INTERFERENZE

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Beni culturali                 | <input type="checkbox"/> Zone archeologiche                                | <input type="checkbox"/> Linee elettrodotti               |
| <input type="checkbox"/> Bellezze individue             | <input type="checkbox"/> Vincoli infrastrutture di trasporto sovracomunali | <input type="checkbox"/> Siti inquinanti, RIR             |
| <input type="checkbox"/> Bellezze d'insieme             | <input type="checkbox"/> Vincoli viabilità locale                          | <input type="checkbox"/> Vincoli idrogeologici            |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesistici             | <input type="checkbox"/> Rispetto cimiteriale                              | <input type="checkbox"/> Reticolo Idrico Minore           |
| <input type="checkbox"/> Rete ecologica regionale       | <input type="checkbox"/> Rispetto impianti tecnologici                     | <input type="checkbox"/> Rispetto captazione acque        |
| <input type="checkbox"/> Rete ecopaesistica provinciale |  | <input checked="" type="checkbox"/> Allevamenti esistenti |

**ESTRATTO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO**

(Scala: 1:10000)



**OBIETTIVI DI PROGETTO**

L'intervento si propone di completare l'assetto insediativo della parte sud-est di Roverbella, inserendo funzioni compatibili con il contesto urbano circostante, ed utilizzando la viabilità esistente a sud, di recente realizzazione. Particolare attenzione dovrà essere posta alle relazioni paesaggistiche ed ambientali, con le aree agricole esistenti ad est.

**PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

ST - Superficie territoriale	32276 mq
It - Indice di edificabilità territoriale	0,60 mq/mq
Incremento capacità edificatoria (max)	0,10 mq/mq
S.L. realizzabile complessiva	22593 mq
Hmax - altezza massima	14,50 m
IC - Indice di copertura (% SF)	60 %
IPF - Superficie drenante (% SF)	20 %

**DESTINAZIONI FUNZIONALI**

Principale	Uso Secondario. US/1 - Industria e artigianato, US/2 - Artigianato di servizio, US/3 - Trasformazione e vendita di prodotti agricolo, US/4 - Deposito a cielo aperto e magazzini
Complementari/compatibili	Uso Terziario. UT Uso Commerciale. UC/1 - Negozi al dettaglio, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali
Escluse	Tutte quelle non indicate in precedenza

**MODALITÀ DI INTERVENTO**

- Fase di negoziazione, ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di individuare benefici pubblici e opere di compensazione aggiuntive.
- Piano Urbanistico Attuativo, secondo le indicazioni di cui agli artt. 14,15,16 e 17 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista all'art. 27 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- È prevista la possibilità di attuare l'ambito di trasformazione per sub-comparti previa presentazione di masterplan preliminare esteso all'intero ambito, a dimostrare la completa e coerente fattibilità degli interventi privati e pubblici.

**DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO**

Fabbisogno indotto (parametri Piano dei Servizi)	20 mq ogni 100 mq S.L. per destinazione secondaria
Carico urbanistico indotto. Fabbisogno massimo:	4519 mq
Aree di interesse pubblico da cedere (quantità minima calcolata sulla destinazione secondaria)	2259 mq
Aree monetizzabili	2260 mq

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI - MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE, COMPENSAZIONE**

- Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costruzione di un rapporto organico tra le aree circostanti e il nuovo urbanizzato, per attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.
- Nella progettazione urbanistica ed ambientale, particolare attenzione dovrà essere riservata al corretto posizionamento degli edifici in progetto, nei rapporti con la viabilità esistente e con le aree libere circostanti.
- Il progetto complessivo delle opere di inserimento paesaggistico e di mitigazione dovrà mirare a ricostruire un graduale passaggio dal tessuto urbano edificato al contesto agricolo.
- Lungo il lato est, confinante con elementi del sistema agricolo, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale di inserimento paesaggistico (filari, siepi, fasce tampone, ecc.), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti visivi con le preesistenti aree agricole.
- In sede di piano attuativo, in relazione alle caratteristiche dell'intervento e alle attività che si insedieranno, verrà valutata l'effettiva necessità di realizzazione della viabilità di accesso indicata nello schema

progettuale, da realizzare comunque con oneri a carico dei soggetti attuatori.

- Le aree a parcheggio a raso, in progetto dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate, attraverso la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile e finalizzata al risparmio e minor consumo di risorse (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.).
- In sede di predisposizione del piano attuativo dovranno essere rispettate le indicazioni inserite all'interno del Capitolo 13 - Misure proposte per mitigare gli effetti negativi, del Rapporto Ambientale di Verifica VAS.
- Per le indicazioni relative alla realizzazione delle opere di mitigazione e di compensazione ambientale si rimanda alle norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS03 - Norme di attuazione) e appendici.

### INDICAZIONI PER GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI, SISMICI E DI INVARIANZA IDRAULICA

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla bassa soggiacenza della falda. Per tale motivo è vietata la realizzazione di scantinati ed opere che prevedano la posa di impianti al di sotto della quota del piano campagna attuale.

La punto di vista della pericolosità sismica l'area è caratterizzata dai seguenti scenari:

- Z2b - Zone con depositi granulari fini saturi cui conseguono fenomeni di liquefazione;
- Z4a - Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o coesivi cui conseguono fenomeni di amplificazione

Lo scenario Z2b deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

In tema di invarianza idrologica e idraulica, a causa della bassa soggiacenza della falda, l'eventuale utilizzo di sistemi di infiltrazione dovrà essere giustificata mediante uno studio di carattere idrogeologico dell'area che definisca la minima soggiacenza della falda riferendosi ad un arco temporale sufficientemente lungo.

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO

(Scala: 1:2000)



ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E  
DEGLI SPAZI APERTI



Area di concentrazione  
dei volumi

VIABILITÀ, PARCHEGGI E PERCORSI  
CICLOPEDONALI



Accesso area



Are in cessione destinate  
a parcheggi pubblici o di  
uso pubblico



Viabilità da verificare in  
sede di piani attuativo

SISTEMA DEL VERDE



Verde pubblico



Verde privato di  
mitigazione

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE**

**ATE 02**

Malavicina / Belvedere - Nord via Piave



**DESCRIZIONE DELL'AREA**

È collocata nella parte nord di Malavicina, in un contesto urbano che vede la presenza prevalentemente di edifici residenziali, commerciali e artigianali. L'accesso all'area avverrà dalla viabilità di progetto, che prevede un nuovo tratto alternativo alla storica via Monte Sei Busi.

La collocazione e la conformazione dell'area consentono di attuare un intervento di completamento del margine urbano, di compattamento della forma urbana e di creazione di un anello viario a servizio dei residenti e delle attività economiche.

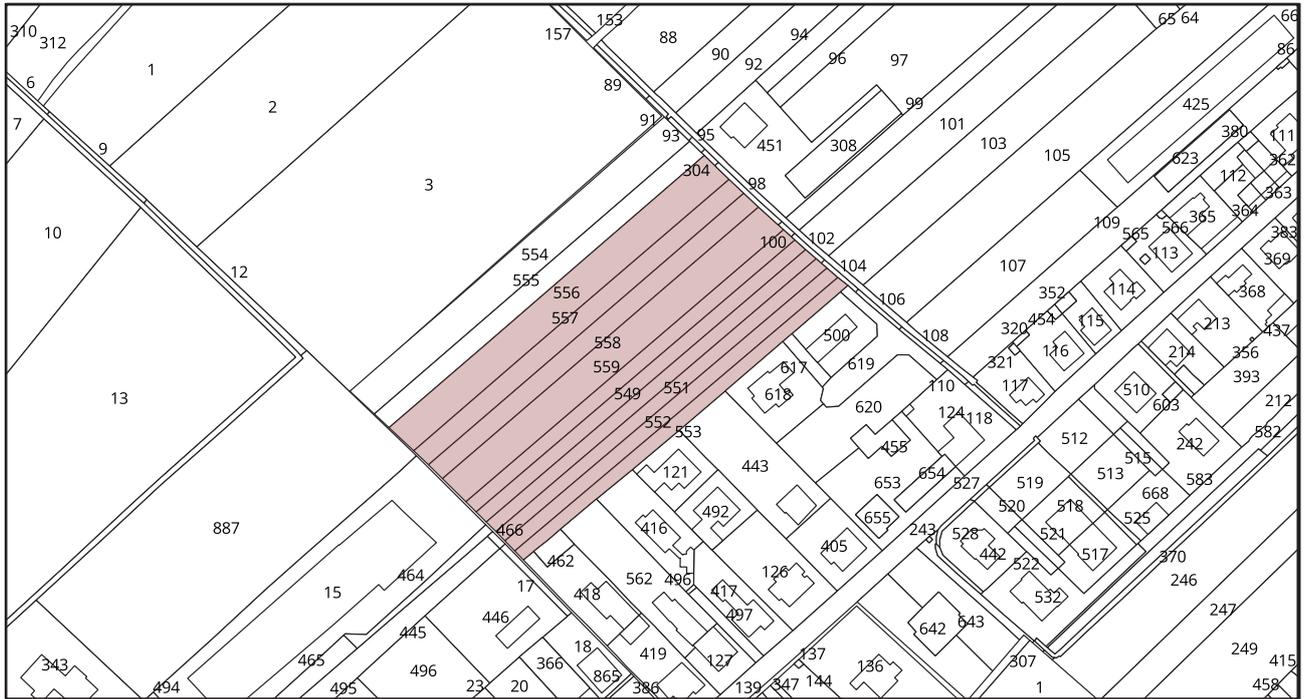
**LOCALIZZAZIONE**

- Compreso nel NAF
- Compreso nel Tessuto Urbano Consolidato
- In aderenza al Tessuto Urbano Consolidato
- In aree esterne al Tessuto Urbano Consolidato
- Al confine del Comune contermini

**FUNZIONI AL CONTORNO**

Nord	Sud	Est	Ovest		Nord	Sud	Est	Ovest	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Agricolo
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Produttivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Viabilità pubblica
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Commerciale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Salvaguardia urbana
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Servizi pubblici					

## INQUADRAMENTO CATASTALE



## CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

- |                                      |  |                                     |
|--------------------------------------|--|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Molto bassa | <input type="checkbox"/> Bassa           | <input type="checkbox"/> Molto alta |
| <input type="checkbox"/> Media       | <input checked="" type="checkbox"/> Alta |                                     |

## CLASSI DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

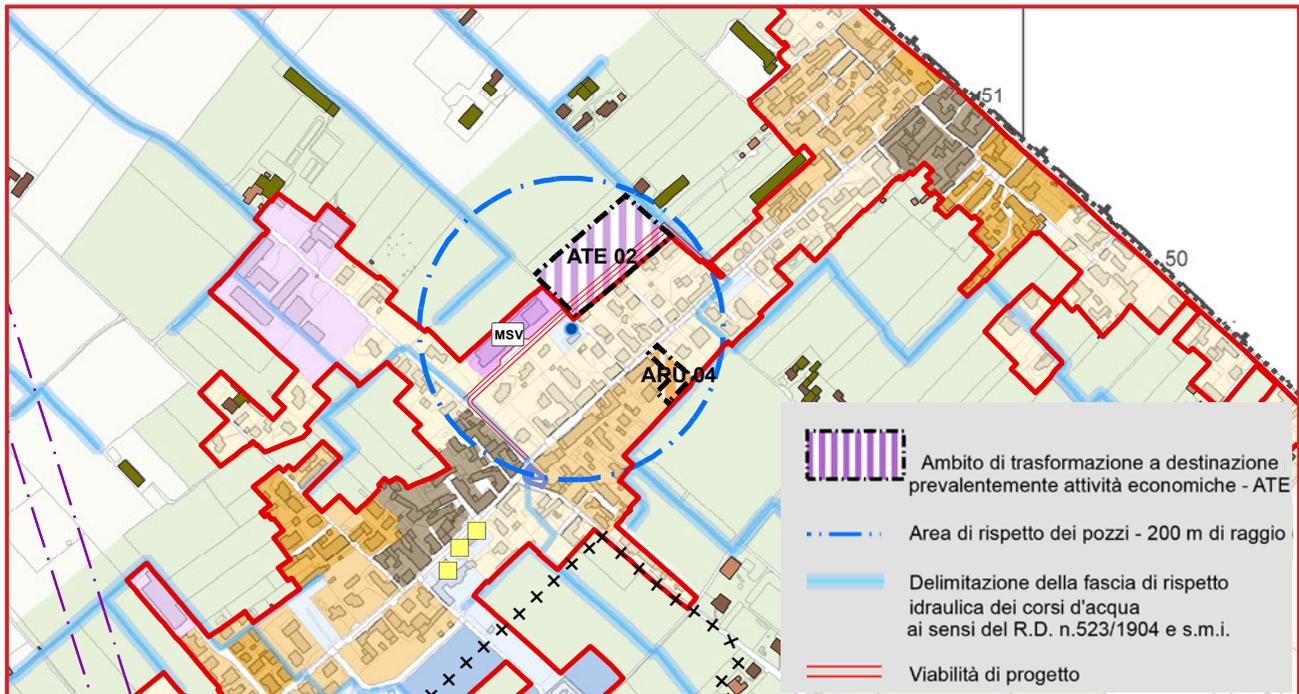
- |   |                             |                            |
|---|-----------------------------|----------------------------|
| <input type="checkbox"/> I              | <input type="checkbox"/> II | <input type="checkbox"/> V |
| <input checked="" type="checkbox"/> III | <input type="checkbox"/> IV |                            |

## INTERFERENZE

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Beni culturali                 | <input type="checkbox"/> Zone archeologiche                               | <input type="checkbox"/> Linee elettrodotti                   |
| <input type="checkbox"/> Bellezze individue             | <input type="checkbox"/> Vincoli infrastrutture di trasporto sovraumunali | <input type="checkbox"/> Siti inquinanti, RIR                 |
| <input type="checkbox"/> Bellezze d'insieme             | <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli viabilità locale              | <input type="checkbox"/> Vincoli idrogeologici                |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesistici             | <input type="checkbox"/> Rispetto cimiteriale                             | <input type="checkbox"/> Reticolo Idrico Minore               |
| <input type="checkbox"/> Rete ecologica regionale       | <input type="checkbox"/> Rispetto impianti tecnologici                    | <input checked="" type="checkbox"/> Rispetto captazione acque |
| <input type="checkbox"/> Rete ecopaesistica provinciale |   | <input checked="" type="checkbox"/> Allevamenti esistenti     |

**ESTRATTO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO**

(Scala: 1:10000)



**OBIETTIVI DI PROGETTO**

L'intervento si propone di completare l'assetto insediativo della parte nord di Malavicina, con l'inserimento di nuove funzioni compatibili con il contesto circostante (commercio, servizi e residenza).

Particolare attenzione dovrà essere posta alle relazioni paesaggistiche ed ambientali con le aree agricole esistenti a nord e ad est.

Contestualmente all'attuazione dell'ambito dovranno essere realizzate le necessarie connessioni con il contesto urbano di riferimento, con l'obiettivo di permeare il tessuto urbano consolidato e completare la rete viabilistica locale.

**PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

ST - Superficie territoriale	<b>12853 mq</b>
It - Indice di edificabilità territoriale minimo	<b>0,45 mq/mq</b>
Incremento capacità edificatoria (max)	<b>0,10 mq/mq</b>
S.L. realizzabile complessiva	<b>7070 mq</b>
Hmax - altezza massima	<b>11,00 m</b>
IC - Indice di copertura (% SF)	<b>60 %</b>
IPF - Superficie drenante (% SF)	<b>25 %</b>

**DESTINAZIONI FUNZIONALI**

Principale	Uso Residenziale. UR/1 - Abitazioni Uso Commerciale. UC/1 - Negozi al dettaglio, UC/2 - Media struttura di vendita di prossimità
Complementari/compatibili	Uso Terziario - UT Uso Commerciale. UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali
Escluse	Tutte quelle non indicate in precedenza

**MODALITÀ DI INTERVENTO**

- Fase di negoziazione, ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di individuare benefici pubblici e opere di compensazione aggiuntive.
- Piano Urbanistico Attuativo, secondo le indicazioni di cui agli artt. 14,15,16 e 17 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista all'art. 27 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.

**DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO**

Fabbisogno indotto (parametri Piano dei Servizi)	100% S.L. per le destinazioni commerciali e 30 mq/abitante per la destinazione residenziale
Carico urbanistico indotto. Fabbisogno massimo:	5870 mq
Aree di interesse pubblico da cedere (quantità minima calcolata sulle destinazioni commerciali e residenziali)	3589 mq
Aree monetizzabili	2281 mq

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI - MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE, COMPENSAZIONE**

- Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costruzione di un rapporto organico tra le aree circostanti e il nuovo urbanizzato, per attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.
- Nella progettazione urbanistica ed ambientale, particolare attenzione dovrà essere riservata al corretto posizionamento degli edifici in progetto, nei rapporti con la viabilità esistente e con le aree libere circostanti.
- Il progetto complessivo delle opere di inserimento paesaggistico e di mitigazione dovrà mirare a ricostruire un graduale passaggio dal tessuto urbano edificato al contesto agricolo.
- Lungo i lati nord ed est, confinanti con elementi del sistema agricolo, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico (filari, siepi, fasce tampone, ecc.), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti visivi con le preesistenti aree agricole.
- In sede di piano attuativo, in accordo con l'amministrazione comunale, dovrà essere valutata, verificata e definita la fattibilità della previsione viabilistica di interesse locale, inserita nel PGT, relativa alla realizzazione del nuovo by-pass, alternativo a via Monte Sei Busi.  
Il progetto prevede la realizzazione di nuovi tratti stradali in direzione est e l'ampliamento/riqualificazione di tratti esistenti, tra cui via Tagliamento con interventi di ampliamento della sede stradale **(con larghezza**

inferiore a 7 m), spostamento di recinzioni e della cappella votiva e tombinatura tratto canale irriguo. A carico del soggetto attuatore è prevista la cessione delle aree interessate dagli interventi e la realizzazione delle opere, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione. A carico dell'Amministrazione Comunale è prevista la predisposizione del progetto e l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni alla sua realizzazione.

- Le aree a parcheggio a raso, in progetto dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate, attraverso la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile e finalizzata al risparmio e minor consumo di risorse (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.).
- In sede di predisposizione del piano attuativo dovranno essere rispettate le indicazioni inserite all'interno del Capitolo XX - Misure proposte per mitigare gli effetti negativi, del Rapporto Ambientale di Verifica VAS.
- Per le indicazioni relative alla realizzazione delle opere di mitigazione e di compensazione ambientale si rimanda alle norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS03 - Norme di attuazione) e appendici.

#### INDICAZIONI PER GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI, SISMICI E DI INVARIANZA IDRAULICA

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 3 con consistenti limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla elevata vulnerabilità della falda. Per tale motivo è vietata la realizzazione di opere che interferiscano direttamente con la falda.

Per le opere, di esclusivo interesse pubblico, che necessariamente debbano interferire con la falda (fognature e condotte interrato), il progetto deve essere corredato da un adeguato studio geologico ed idrogeologico, così come prescritto dal D.M. LL.PP. 12 dicembre 1985 "Norme tecniche relative alle tubazioni", che valuti e risolva le problematiche relative alla realizzazione di tali opere in falda, prevedendo nel contempo opere provvisorie e/o precauzioni esecutive che impediscano la diffusione di inquinanti in acqua.

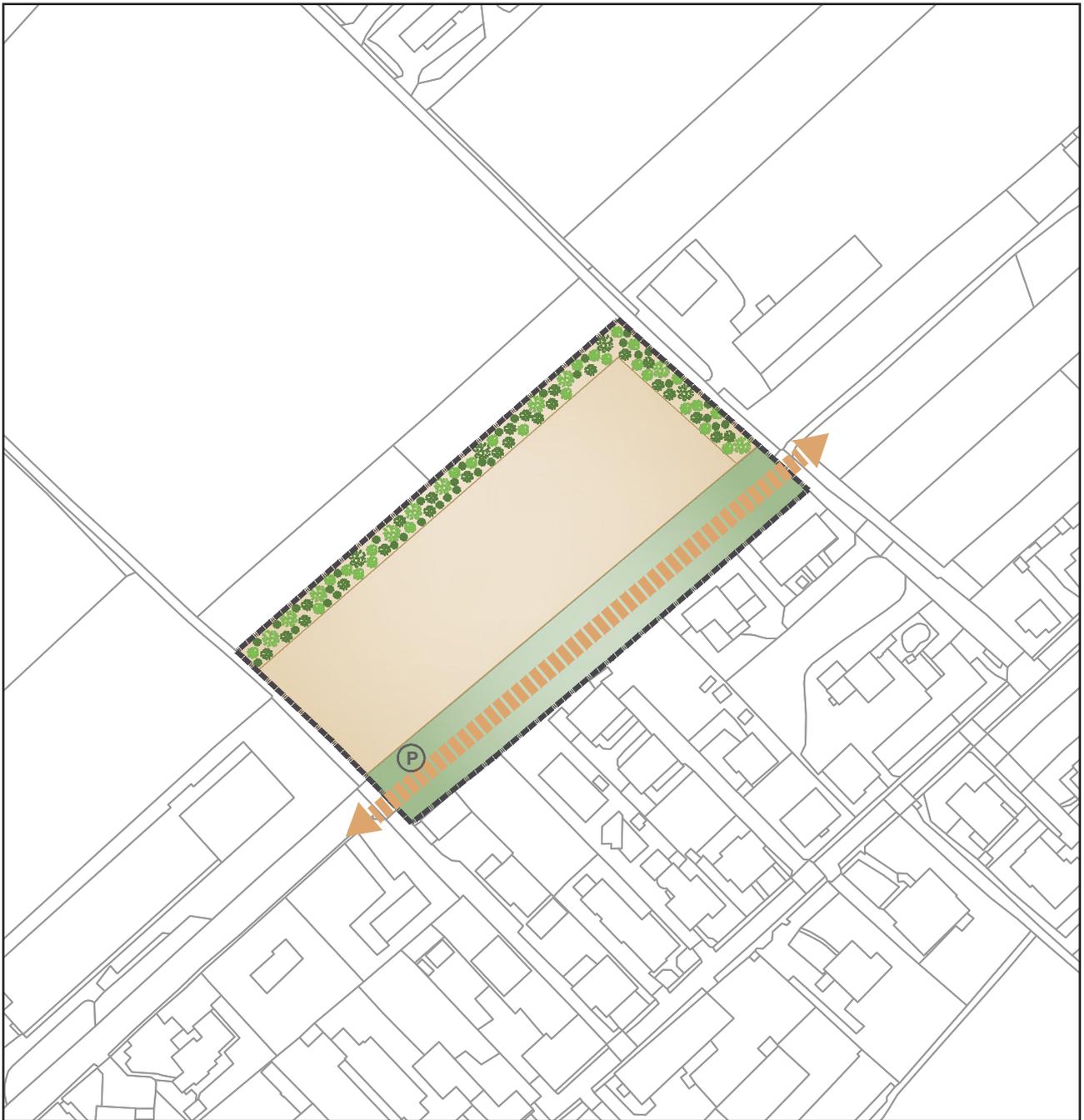
La punto di vista della pericolosità sismica l'area è caratterizzata dai seguenti scenari:

- Z4a - Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o coesivi cui conseguono fenomeni di amplificazione

In tema di invarianza idrologica e idraulica, l'utilizzo di sistemi di infiltrazione dovrà essere valutata in relazione alla reale soggiacenza della falda, giustificata nella relazione geologica.

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO

(Scala: 1:2000)



ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E  
DEGLI SPAZI APERTI



Area di concentrazione  
dei volumi

VIABILITÀ, PARCHEGGI E PERCORSI  
CICLOPEDONALI



Aree in cessione destinate  
a parcheggi pubblici o di  
uso pubblico



Viabilità da verificare in  
sede di piano attuativo

SISTEMA DEL VERDE



Verde pubblico



Verde privato di  
mitigazione

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE**

**ATE 03**

Paesa - Ovest SS. 62



**DESCRIZIONE DELL'AREA**

È collocata nella parte nord-est del territorio, in contiguità con un contesto urbano esclusivamente destinato ad attività economiche, sia esistenti che di nuovo insediamento. L'accesso all'area avviene da est direttamente dall'SS 62. L'area è libera da costruzioni edilizie, ad eccezione di un edificio accessorio esistente, collocato nella parte ovest del lotto. La collocazione, le dimensioni e la conformazione dell'area, consentono di attuare un intervento di consolidamento ed incremento del sistema di attività economiche esistenti, accessibili direttamente da una direttrice di traffico di livello interregionale (direzione Mozzacane - Verona).

**LOCALIZZAZIONE**

- Compreso nel NAF
- Compreso nel Tessuto Urbano Consolidato
- In aderenza al Tessuto Urbano Consolidato
- In aree esterne al Tessuto Urbano Consolidato
- Al confine del Comune contermini

**FUNZIONI AL CONTORNO**

Nord	Sud	Est	Ovest		Nord	Sud	Est	Ovest	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Residenziale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Agricolo
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Produttivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Viabilità pubblica
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Commerciale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Salvaguardia urbana
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Servizi pubblici					

## INQUADRAMENTO CATASTALE



## CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

- |                                      |  |                                     |
|--------------------------------------|--|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Molto bassa | <input type="checkbox"/> Bassa           | <input type="checkbox"/> Molto alta |
| <input type="checkbox"/> Media       | <input checked="" type="checkbox"/> Alta |                                     |

## CLASSI DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

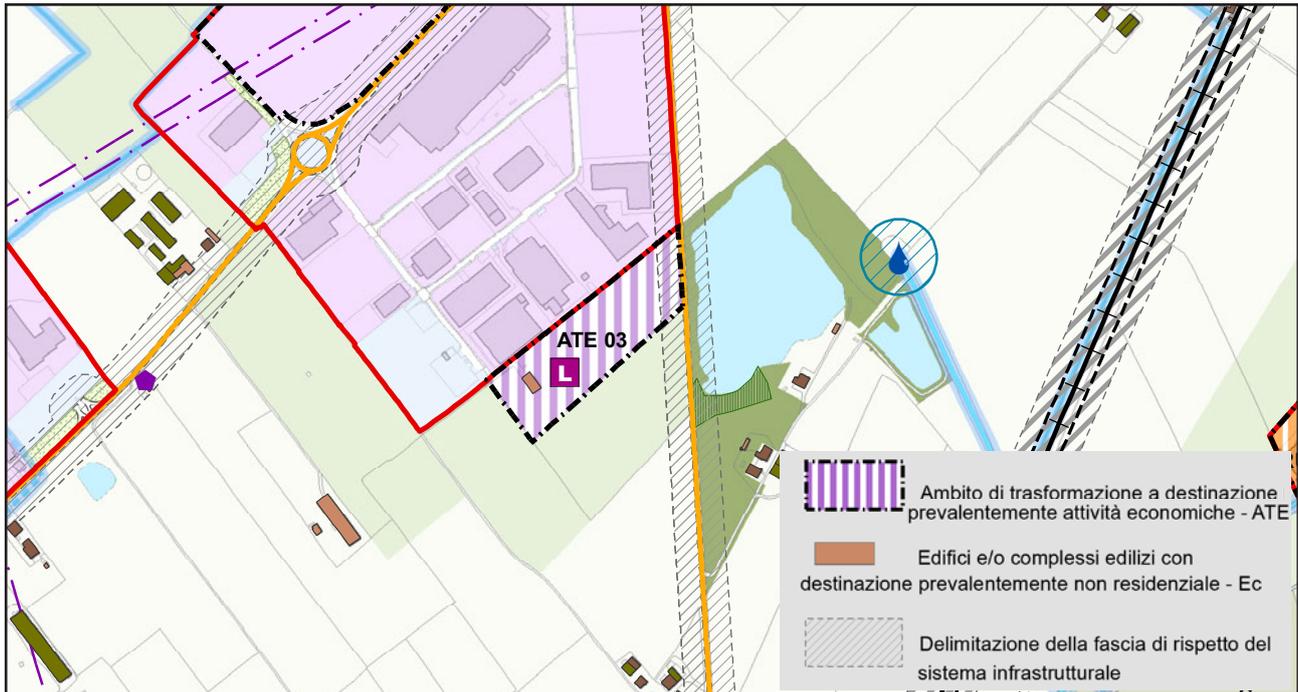
- |                              |                             |                                       |
|------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> I   | <input type="checkbox"/> II | <input checked="" type="checkbox"/> V |
| <input type="checkbox"/> III | <input type="checkbox"/> IV |                                       |

## INTERFERENZE

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Beni culturali                 | <input type="checkbox"/> Zone archeologiche                               | <input type="checkbox"/> Linee elettrodotti               |
| <input type="checkbox"/> Bellezze individue             | <input type="checkbox"/> Vincoli infrastrutture di trasporto sovraumunali | <input type="checkbox"/> Siti inquinanti, RIR             |
| <input type="checkbox"/> Bellezze d'insieme             | <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli viabilità locale              | <input type="checkbox"/> Vincoli idrogeologici            |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesistici             | <input type="checkbox"/> Rispetto cimiteriale                             | <input type="checkbox"/> Reticolo Idrico Minore           |
| <input type="checkbox"/> Rete ecologica regionale       | <input type="checkbox"/> Rispetto impianti tecnologici                    | <input type="checkbox"/> Rispetto captazione acque        |
| <input type="checkbox"/> Rete ecopaesistica provinciale |   | <input checked="" type="checkbox"/> Allevamenti esistenti |

**ESTRATTO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO**

(Scala: 1:10000)



**OBIETTIVI DI PROGETTO**

L'intervento si propone di incrementare il tessuto urbano esistente in località Paesa, inserendo funzioni compatibili con il contesto circostante, che vede unicamente la presenza di attività economiche. Particolare attenzione dovrà essere posta alle relazioni paesaggistiche e ambientali con le aree agricole esistenti a sud e ad ovest.

**PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

ST - Superficie territoriale	27360 mq
It - Indice di edificabilità territoriale minimo	0,60 mq/mq
Incremento capacità edificatoria (max)	0,10 mq/mq
S.L. realizzabile complessiva	19152 mq
Hmax - altezza massima	14,50 m
IC - Indice di copertura (% SF)	60 %
IPF - Superficie drenante (% SF)	20 %

**DESTINAZIONI FUNZIONALI**

Principale	Uso Secondario. US/1 - Industria e artigianato, US/2 - Artigianato di servizio, US/3 - Trasformazione e vendita di prodotti agricolo, US/4 - Deposito a cielo aperto e magazzini, US/8 - Attività logistica
Complementari/compatibili	Uso Terziario - UT Uso Commerciale. UC/1 - Negozi al dettaglio, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali
Escluse	Tutte quelle non indicate in precedenza

**MODALITÀ DI INTERVENTO**

- Fase di negoziazione, ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di individuare benefici pubblici e opere di compensazione aggiuntive.
- Piano Urbanistico Attuativo, secondo le indicazioni di cui agli artt. 14,15,16 e 17 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista all'art. 27 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- È prevista la possibilità di attuare l'ambito di trasformazione per sub-comparti previa presentazione di masterplan preliminare esteso all'intero ambito, a dimostrare la completa e coerente fattibilità degli interventi privati e pubblici.

**DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO**

Fabbisogno indotto (parametri Piano dei Servizi)	20 mq ogni 100 mq S.L. per destinazione secondaria 40 mq ogni 100 mq S.L. per attività logistica, prevalentemente strumentale all'esercizio di attività commerciale (US/8b)
Carico urbanistico indotto. Fabbisogno massimo:	3830 mq
Aree di interesse pubblico da cedere (quantità minima calcolata sulla destinazione secondaria)	2500 mq
Aree monetizzabili	1330 mq

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI - MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE, COMPENSAZIONE**

- Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costruzione di un rapporto organico tra le aree circostanti e il nuovo urbanizzato, per attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.
- Nella progettazione urbanistica ed ambientale, particolare attenzione dovrà essere riservata al corretto posizionamento degli edifici in progetto, nei rapporti con la viabilità esistente e con le aree libere circostanti.
- Il progetto complessivo delle opere di inserimento paesaggistico e di mitigazione dovrà mirare a ricostruire un graduale passaggio dal tessuto urbano edificato al contesto agricolo.
- Lungo il lati ovest e sud, confinanti con elementi del sistema agricolo, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale di inserimento paesaggistico (filari, siepi, fasce tampone, ecc.), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti visivi con le preesistenti aree agricole.
- ~~In sede di piano attuativo, in relazione alle caratteristiche dell'intervento e alle attività che si insedieranno, verrà valutata l'effettiva necessità di realizzazione della viabilità di accesso indicata nello schema~~

~~progettuale, da realizzare comunque con oneri a carico dei soggetti attuatori.~~

L'accesso all'ambito di trasformazione avverrà utilizzando la viabilità esistente (lato nord-ovest del lotto).

- Le aree a parcheggio a raso, in progetto dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate, attraverso la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile e finalizzata al risparmio e minor consumo di risorse (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.).
- In sede di predisposizione del piano attuativo dovranno essere rispettate le indicazioni inserite all'interno del Capitolo 13 - Misure proposte per mitigare gli effetti negativi, del Rapporto Ambientale di Verifica VAS.
- Per le indicazioni relative alla realizzazione delle opere di mitigazione e di compensazione ambientale si rimanda alle norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS03 - Norme di attuazione) e appendici.

#### INDICAZIONI PER GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI, SISMICI E DI INVARIANZA IDRAULICA

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 3 con consistenti limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla elevata vulnerabilità e alla bassa soggiacenza della falda. Per tale motivo è vietata la realizzazione di opere che interferiscano direttamente con la falda.

Per le opere, di esclusivo interesse pubblico, che necessariamente debbano interferire con la falda (fognature e condotte interrato), il progetto deve essere corredato da un adeguato studio geologico ed idrogeologico, così come prescritto dal D.M. LL.PP. 12 dicembre 1985 "Norme tecniche relative alle tubazioni", che valuti e risolva le problematiche relative alla realizzazione di tali opere in falda, prevedendo nel contempo opere provvisorie e/o precauzioni esecutive che impediscano la diffusione di inquinanti in acqua.

La punto di vista della pericolosità sismica l'area è caratterizzata dai seguenti scenari:

- Z4a - Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o coesivi cui conseguono fenomeni di amplificazione

In tema di invarianza idrologica e idraulica, l'utilizzo di sistemi di infiltrazione dovrà essere valutata in relazione alla reale soggiacenza della falda, giustificata nella relazione geologica.

**SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO**



ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E DEGLI SPAZI APERTI



Area di concentrazione dei volumi

VIABILITÀ, PARCHEGGI E PERCORSI CICLOPEDONALI



Aree in cessione destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico



Viabilità da verificare in sede di piano attuativo

SISTEMA DEL VERDE



Verde pubblico



Verde privato di mitigazione

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE**

**ATR 01**  
Roverbella - Sud SP 17/A



**DESCRIZIONE DELL'AREA**

È collocata nella parte nord del tessuto urbano di Roverbella, ed occupa l'intera area libera tra il limite del tessuto edificato (lato sud) e il tracciato della tangenziale di Roverbella (lato nord). L'accesso all'area avverrà da ovest (SP249, via Trento e Trieste) e da sud-est (SP17, via L. Benati), con possibilità di ulteriori accessi anche da sud (strada Bergamasca, via Caboto, via Marco Polo).

La collocazione, la conformazione e, soprattutto, la dimensione dell'area consentono di attuare un intervento di carattere strategico, con la realizzazione di un "brano di città" importante, a completamento e conclusione del margine insediativo nord di Roverbella.

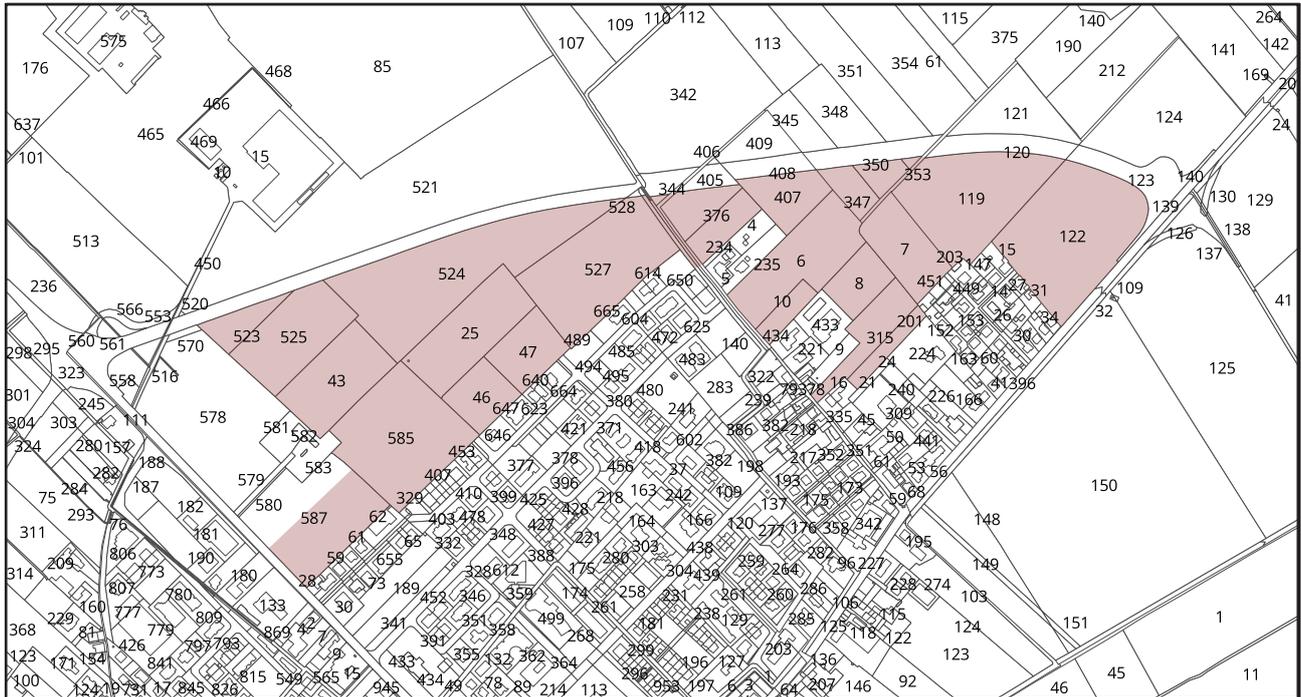
**LOCALIZZAZIONE**

- Compreso nel NAF
- Compreso nel Tessuto Urbano Consolidato
- In aderenza al Tessuto Urbano Consolidato
- In aree esterne al Tessuto Urbano Consolidato
- Al confine del Comune contermini

**FUNZIONI AL CONTORNO**

Nord	Sud	Est	Ovest		Nord	Sud	Est	Ovest	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Residenziale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Agricolo
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Produttivo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Viabilità pubblica
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Commerciale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Salvaguardia urbana
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Servizi pubblici					

## INQUADRAMENTO CATASTALE



## CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

- |                          |             |                                     |       |                          |            |
|--------------------------|-------------|-------------------------------------|-------|--------------------------|------------|
| <input type="checkbox"/> | Molto bassa | <input type="checkbox"/>            | Bassa | <input type="checkbox"/> | Molto alta |
| <input type="checkbox"/> | Media       | <input checked="" type="checkbox"/> | Alta  |                          |            |

## CLASSI DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

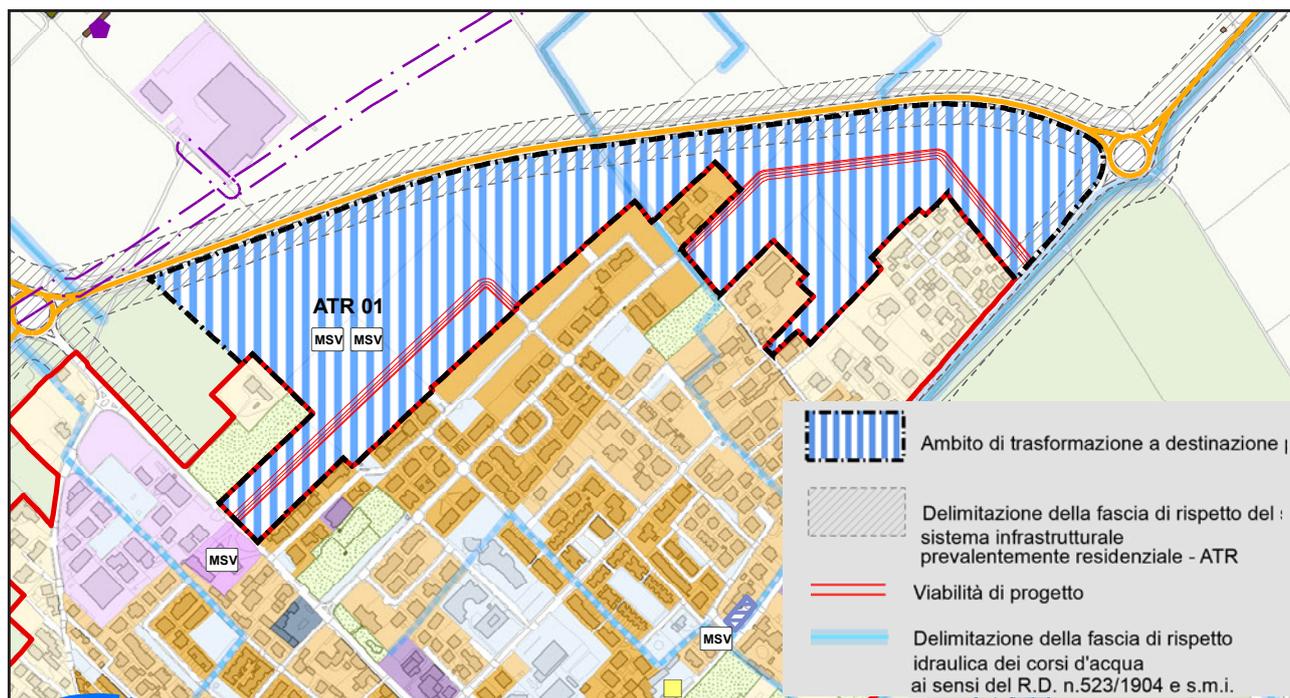
- |                                     |     |                                     |    |                          |   |
|-------------------------------------|-----|-------------------------------------|----|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/>            | I   | <input type="checkbox"/>            | II | <input type="checkbox"/> | V |
| <input checked="" type="checkbox"/> | III | <input checked="" type="checkbox"/> | IV |                          |   |
- Fascia A strada di tipo Cb (100 m)

## INTERFERENZE

- |                          |                                |                                     |   |                                     |                           |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---|-------------------------------------|---------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Beni culturali                 | <input type="checkbox"/>            | Zone archeologiche                                | <input type="checkbox"/>            | Linee elettrodotti        |
| <input type="checkbox"/> | Bellezze individue             | <input checked="" type="checkbox"/> | Vincoli infrastrutture di trasporto sovracomunali | <input type="checkbox"/>            | Siti inquinanti, RIR      |
| <input type="checkbox"/> | Bellezze d'insieme             | <input checked="" type="checkbox"/> | Vincoli viabilità locale                          | <input type="checkbox"/>            | Vincoli idrogeologici     |
| <input type="checkbox"/> | Vincoli paesistici             | <input type="checkbox"/>            | Rispetto cimiteriale                              | <input checked="" type="checkbox"/> | Reticolo Idrico Minore    |
| <input type="checkbox"/> | Rete ecologica regionale       | <input type="checkbox"/>            | Rispetto impianti tecnologici                     | <input type="checkbox"/>            | Rispetto captazione acque |
| <input type="checkbox"/> | Rete ecopaesistica provinciale |                                     |   | <input checked="" type="checkbox"/> | Allevamenti esistenti     |

**ESTRATTO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO**

(Scala: 1:10000)



**OBIETTIVI DI PROGETTO**

L'intervento si propone di completare l'assetto insediativo della parte nord di Roverbella, inserendo funzioni compatibili con il contesto urbano circostante, comprese importanti aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico, con la prevista formazione di un parco urbano lineare, di percorsi ciclopedonali e il completamento della rete viabilistica di livello locale.

Particolare attenzione dovrà essere posta al disegno urbano complessivo dell'intervento, in grado di connettersi coerentemente con il tessuto urbano esistente (a sud), privilegiare la mobilità dolce e garantire un equilibrato rapporto tra aree libere e aree edificate, aree verdi e sistema della ciclopedonalità, spazi pubblici e spazi privati.

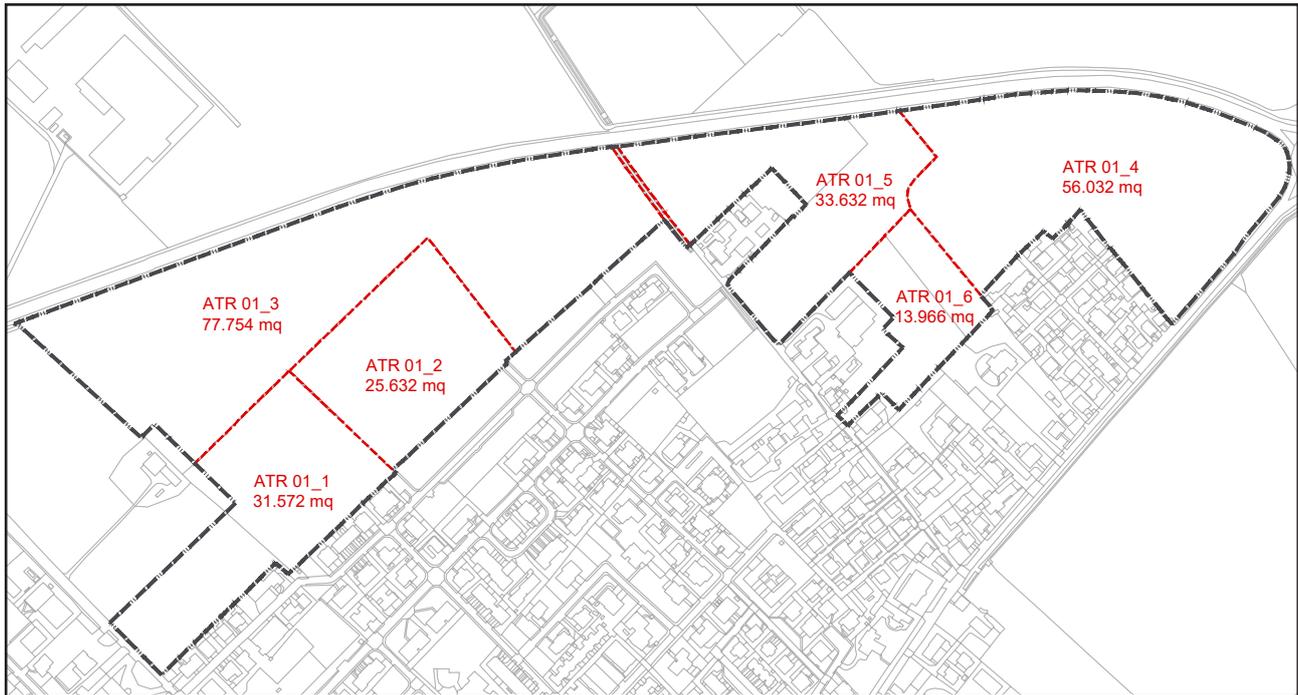
**SUDDIVISIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE IN COMPARTI EDIFICATORI**

L'attuazione dell'ambito di trasformazione ATR01 potrà avvenire per comparti, secondo la seguente suddivisione:

COMPARTO	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)
ATR01_1	31572
ATR01_2	25632
ATR01_3	77754
ATR01_4	56032
ATR01_5	33632
ATR01_6	13966
<b>TOTALE</b>	<b>238588</b>

Le superfici indicate sono calcolate sulla base cartografica del database territoriale. La superficie esatta verrà determinata in sede di attuazione degli interventi e tale superficie verrà utilizzata per la determinazione della capacità insediativa e per le verifiche urbanistiche ed edilizie. Si applica quanto previsto dal comma 6, art. 14 dei criteri di attuazione del Documento di Piano.

 Perimetro ATR01  
 Perimetro comparti di intervento



### PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

It - Indice di edificabilità territoriale minimo	0,25 mq/mq
Incremento capacità edificatoria (max)	max 0,05 mq/mq
It massimo	0,30 mq/mq
Hmax realizzabile	11,50 m - 3 piani abitabili
IC - Indice di Copertura (% SF)	50 %
IPF - Indice Permeabilità Fondiaria (% SF)	30 %

### Suddivisione per comparti della capacità edificatoria dell'Ambito di Trasformazione ATR01

Comparto	Superficie Territoriale - ST (mq)	Superficie Lorda in progetto		
		Itmin = 0,25 mq/mq	Incremento= 0,05 mq/mq	Itmax = 0,30 mq/mq
	(1)	(2)= (1)*0,25	(3)= (1)*0,05	(4)=(2)+ (3)
ATR01_1	31572	7893	1579	9472
ATR01_2	25632	6408	1282	7690
ATR01_3	77754	19439	3888	23326
<b>Totale parziale</b>	<b>134958</b>	<b>33740</b>	<b>6748</b>	<b>40487</b>
ATR01_4	56032	14008	2802	16810
ATR01_5	33632	8408	1682	10090
ATR01_6	13966	3492	698	4190
<b>Totale parziale</b>	<b>103630</b>	<b>25908</b>	<b>5182</b>	<b>31089</b>
<b>Totale complessivo</b>	<b>238588</b>	<b>59647</b>	<b>11929</b>	<b>71576</b>

**DESTINAZIONI FUNZIONALI**

Principale	Uso Residenziale. UR/1 - Abitazioni
Complementari/compatibili	Uso Commerciale. UC/1 - Esercizi di vicinato, UC/2 - Media struttura di vendita di prossimità, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali Uso Terziario. UT/2 - Attività di servizio alle persone e alle imprese
Escluse	Tutte quelle non indicate in precedenza

Al fine di garantire l'eventuale presenza di funzioni compatibili, con la residenza e di servizio alla stessa, il piano prevede l'insediamento di una serie di attività complementari indicate in tabella. La definizione delle quantità di S.L. per singole destinazioni avverrà in fase attuativa e durante la negoziazione con l'Amministrazione Comunale.

**MODALITÀ DI INTERVENTO**

- Fase di negoziazione, ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di individuare benefici pubblici e opere di compensazione aggiuntive.
- Piano Urbanistico Attuativo o Permesso di Costruire Convezionato se conforme allo schema di assetto insediativo generale proposto dalla presente scheda urbanistica, da elaborare secondo le indicazioni di cui agli artt. 14,15,16 e 17 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista all'art. 27 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.

**DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO**

Fabbisogno indotto (parametri Piano dei Servizi)	30 mq/abitazione per destinazione residenziale. 100% S.L. per le destinazioni terziarie-direzionali e per media struttura di vendita di prossimità. 80% S.L. per le destinazioni negozi di vicinato, pubblici esercizi ed attività paracommerciali .
--	--

**APPLICAZIONE DEI CRITERI COMPENSATIVI ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR01 - SUD SP17/A****Indicazioni di carattere generale**

L'impostazione delle modalità di attuazione dell'ambito ATR01- Sud SP17/A ha previsto l'applicazione di criteri perequativi per raggiungere due obiettivi di interesse pubblico:

- individuare due aree pubbliche in cui prevedere la localizzazione di attrezzature e strutture pubbliche o private di uso pubblico, al fine di dotare Roverbella di servizi per i cittadini (quali ad esempio servizi culturali e per il tempo libero, servizi sanitari e socio-assistenziali, servizi per l'istruzione e amministrativi).  
La definizione delle caratteristiche e della tipologia del servizio/i avverrà in sede di negoziazione con i soggetti attuatori degli interventi;
- individuare un "parco urbano lineare" che si svilupperà a sud della tangenziale, a protezione dell'abitato esistente e di progetto, che ospiterà un percorso ciclopedonale, oltre a spazi a verde (formazione fascia tampone boscata arboreo-arbustiva). All'interno del parco lineare, troverà risposte adeguate anche il tema del rispetto della normativa di invarianza idraulica.

La dotazione complessiva delle aree di interesse pubblico dell'ambito di trasformazione ATR01 è la seguente:

- dotazione aree di interesse pubblico: 46563 mq

- dotazione aree per la realizzazione del parco urbano lineare, "standard qualitativo": 42000 mq
- totale aree pubbliche: 88562 mq
- dotazione pro capite: 36,16 mq/ab. (minimo 30 mq/ab.)
- dotazione pro-capite (compreso parco lineare): 88,56 mq/ab.

La progettazione e l'assetto insediativo dell'ambito partono quindi dalla definizione dei seguenti capi saldi di riferimento di interesse pubblico, che costituiscono elementi non modificabili con i singoli piani attuativi:

- parco urbano lineare
- aree per servizi alla persona
- viabilità strutturante ambito

Sulla base di questi tre elementi di riferimento sono stati individuati sei comparti di intervento: tale suddivisione cerca di creare condizioni preliminari affinché vi possa essere un'attuazione agevolata e, quindi, nel dimensionare i singoli comparti sono state valutate le dimensioni e l'attuale assetto delle proprietà.

Saranno invece meglio definiti in sede di attuazione degli interventi e di negoziazione con l'Amministrazione Comunale, le seguenti dotazioni di interesse pubblico:

- verde urbano di competenza di ogni singolo comparto;
- parcheggi pubblici al servizio della residenza e delle destinazioni compatibili (commercio, pubblici esercizi, servizi alla persona, ...);
- viabilità di distribuzione, soprattutto nel caso dei comparti di maggiori dimensioni.

Le tabelle che seguono, illustrano il percorso metodologico che consente di dare attuazione ai singoli comparti, mantenendo invariato il disegno complessivo definito dalla presente scheda urbanistica.

L'applicazione dei criteri compensativi, unitamente allo schema progettuale indicativo, è stata utilizzata per definire ed attuare gli interventi di interesse pubblico: al riguardo si evidenzia che la definizione delle modalità di applicazione dei meccanismi compensativi avverrà in fase di negoziazione con l'Amministrazione Comunale, ovvero verranno stabilite le modalità di ristoro per i comparti che cedono quantità maggiori e quantità minori di aree di interesse pubblico, sia per ciò che riguarda il fabbisogno indotto, sia per la realizzazione del parco lineare. Verranno quindi applicate le indicazioni di cui all'art. 13 dei criteri di attuazione del Documento di Piano.

#### Determinazione Fabbisogno indotto di Aree e Attrezzature di interesse pubblico

Comparto	Destinazione residenziale (1)			Destinazioni compatibili		Totale fabbisogno indotto (mq)
	S.L. in progetto (90% tot) (mq)	Abitanti teorici (n°)	Fabbisogno indotto (mq)	S.L. in progetto (10% tot) (mq)	Fabbisogno indotto (mq)	
	(1)= SL tot *0,9	(2) = (1) /50 mq/ab.	(3) = 2*30 mq/ab.	(4) = SL tot*0,1	(5) = (4) *80%	(6) = (3)+(5)
ATRO1_1	8524	170,5	5115	947	758	5872
ATRO1_2	6921	138,4	4152	769	615	4768
ATRO1_3	20994	419,9	12596	2333	1866	14462
<b>Totale parziale</b>	<b>36439</b>	<b>728,8</b>	<b>21863</b>	<b>4049</b>	<b>3239</b>	<b>25102</b>
ATRO1_4	15129	302,6	9077	1681	1345	10422
ATRO1_5	9081	181,6	5448	1009	807	6256
ATRO1_6	3771	75,4	2262	419	335	2598
<b>Totale parziale</b>	<b>27980</b>	<b>559,6</b>	<b>16788</b>	<b>3109</b>	<b>2487</b>	<b>19275</b>
<b>Totale complessivo</b>	<b>64419</b>	<b>1288,4</b>	<b>38651</b>	<b>7158</b>	<b>5726</b>	<b>44377</b>

(1) E' stato ipotizzato uno scenario che vede la presenza del 90% di destinazioni residenziali e del 10% per le altre destinazioni.

In sede di Piano Urbanistico Attuativo verrà determinato l'esatto fabbisogno indotto, in relazione alle destinazioni effettivamente previste dall'intervento

Colonna (2) - Parametro utilizzato è 50 mq/abitante teorico

Colonna (3) - Parametro utilizzato 30 mq/abitante, come da Piano dei Servizi

Colonna (5)- Parametro utilizzato 80% S.L. in progetto, come da Piano dei Servizi

**Modalità per il soddisfacimento della dotazione di aree e servizi di interesse pubblico**

Comparto	Totale fabbisogno indotto (mq)	Fabbisogno minimo all'interno del Comparto	Aree ed attrezzature di interesse pubblico				Compensazione tra Comparti	
			Verde Urbano	Parcheggi	Aree per servizi	Totale	Δ da compensare (mq)	Comparti destinatari
	(1)	(2)= Abit. teorici *18mq/ab.	(3)	(4)	(5)	(6)=(3)+(4)+(5)	(7)=(6)-1	(8)
ATRO1_1	5872	3069		2000	5500	7500	1628	
ATRO1_2	4768	2491	1291	1200		2491	-2277	Comparto 1, 3 e 4
ATRO1_3	14462	7558		3000	17500	20500	6038	
<b>Totale parziale</b>	<b>25102</b>	<b>13118</b>	<b>1291</b>	<b>6200</b>	<b>23000</b>	<b>30491</b>	<b>5389</b>	
ATRO1_4	10422	5446	2746	2700	6000	11446	1024	
ATRO1_5	6256	3269	1669	1600		3269	-2987	Comparto 1, 3 e 4
ATRO1_6	2598	1357	557	800		1357	-1241	Comparto 1, 3 e 4
<b>Totale parziale</b>	<b>19275</b>	<b>10073</b>	<b>4972</b>	<b>5100</b>	<b>6000</b>	<b>16072</b>	<b>-3203</b>	
<b>Totale complessivo</b>	<b>44377</b>	<b>23191</b>	<b>6263</b>	<b>11300</b>	<b>29000</b>	<b>46563</b>	<b>2186</b>	

Colonna (2) - La determinazione del fabbisogno minimo, fissato in 18 mq/abitante come previsto dall'art. 20 delle norme del Piano dei Servizi consente di garantire a ciascun comparto la presenza di aree pubbliche, verde e parcheggi in particolare. Tali aree si aggiungono a quelle necessarie per le urbanizzazioni primarie, quali viabilità, marciapiedi, filari alberati e pista ciclopedonale.

Colonna (3) e (4) - La scheda ATR01 ipotizza che ogni comparto abbia una dotazione minima di parcheggi e di verde urbano. La definizione dell'assetto planimetrico e della localizzazione verrà definita in fase di negoziazione con l'Amministrazione Comunale.

Colonna (6) - Definisce per ciascun comparto, le quantità individuate all'interno del perimetro.

Colonna (7) - I compartimenti con segno (+), cedono aree in eccesso rispetto al fabbisogno indotto e i compartimenti con segno (-) cedono aree in difetto. Per questi ultimi, in fase di negoziazione, verranno definite le modalità di applicazione del criterio compensativo, nel rispetto delle indicazioni delle norme del PGT e della presente scheda urbanistica.

Colonna (8) - Indica i compartimenti che beneficeranno della compensazione.

**Applicazione dei criteri compensativi per l'attuazione del parco lineare**

Comparto	Superficie Territoriale - ST (mq)	Attuazione Parco Lineare			Compensazione tra Comparti	
		Peso insediativo del comparto	Superficie di competenza	Superficie individuata	Δ da compensare (mq)	Comparti destinatari
	(1)	(2)=STcomp/Sttot*100	(3)=(2)*(3tot)/100	(4)	(5)= (4)-(3)	(6)
ATRO1_1	31572	13,23	5558	0	-5558	Comparto 3, 4 e 5
ATRO1_2	25632	10,74	4512	0	-4512	Comparto 3, 4 e 5
ATRO1_3	77754	32,59	13687	18500	4813	
<b>Totale parziale</b>	<b>134958</b>	<b>56,57</b>	<b>23757</b>	<b>18500</b>	<b>-5257</b>	
ATRO1_4	56032	23,48	9864	11850	1986	
ATRO1_5	33632	14,10	5920	11650	5730	
ATRO1_6	13966	5,85	2459	0	-2459	Comparto 3, 4 e 5
<b>Totale parziale</b>	<b>103630</b>	<b>43,43</b>	<b>18243</b>	<b>23500</b>	<b>5257</b>	
<b>Totale complessivo</b>	<b>238588</b>	<b>100,00</b>	<b>42000</b>	<b>42000</b>	<b>0</b>	

Colonna (4) - Definisce per ciascun comparto, le quantità individuate all'interno del perimetro.

Colonna (5) - I compartimenti con segno (+), cedono aree in eccesso rispetto al fabbisogno indotto e i compartimenti con segno (-) cedono aree in difetto. Per questi ultimi, in fase di negoziazione, verranno definite le modalità di applicazione del criterio compensativo, nel rispetto delle indicazioni delle norme del PGT e della presente scheda urbanistica.

Colonna (6) - Indica i compartimenti che beneficeranno della compensazione.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI - MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE, COMPENSAZIONE**

- Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costruzione di un rapporto organico tra le aree circostanti e il nuovo urbanizzato, al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.
- Nella progettazione ambientale e paesaggistica, particolare attenzione dovrà essere riservata ad un corretto posizionamento degli edifici in progetto, nei rapporti con la viabilità e con il contesto circostante.
- Il progetto complessivo delle opere di inserimento paesaggistico e di mitigazione dovrà garantire idonee coerenze con il previsto parco urbano lineare (a nord) e con l'assetto insediativo dei singoli comparti.
- Nella progettazione dei singoli comparti attuativi dovrà essere riservata particolare attenzione alle mobilità di pedoni e ciclisti: l'obiettivo è quello di creare un quartiere di cui sia privilegiata la mobilità di pedoni e ciclisti, mediante l'istituzione di "zone 30".
- All'interno dell'ambito di trasformazione dovrà essere proposta adeguata continuità e connessioni con la pista ciclopedonale prevista all'interno del parco urbano lineare.
- Lungo l'intero lato sud, confinante con il tessuto edilizio esistente, dovranno essere progettate e realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale (filari, siepi, ecc.), con l'obiettivo di garantire un coerente rapporto con gli edifici circostanti.
- Le aree a parcheggio a raso, in progetto dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate, attraverso la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone. La progettazione dovrà essere sottoposta alla redazione di uno specifico studio sui caratteri e sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione Locale per il Paesaggio.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile e finalizzata al risparmio e minor consumo di risorse (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.).
- In sede di predisposizione del piano attuativo dovranno essere rispettate le indicazioni inserite all'interno del Capitolo 13 - Misure proposte per mitigare gli effetti negativi, del Rapporto Ambientale di Verifica VAS.
- Per le indicazioni relative alla realizzazione delle opere di mitigazione e di compensazione ambientale si rimanda alle norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS03 - Norme di attuazione) e appendici.

**INDICAZIONI PER GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI, SISMICI E DI INVARIANZA IDRAULICA**

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 3 con consistenti limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla elevata vulnerabilità della falda. Per tale motivo è vietata la realizzazione di opere che interferiscano direttamente con la falda.

Per le opere, di esclusivo interesse pubblico, che necessariamente debbano interferire con la falda (fognature e condotte interrato), il progetto deve essere corredato da un adeguato studio geologico ed idrogeologico, così come prescritto dal D.M. LL.PP. 12 dicembre 1985 "Norme tecniche relative alle tubazioni", che valuti e risolva le problematiche relative alla realizzazione di tali opere in falda, prevedendo nel contempo opere provvisorie e/o precauzioni esecutive che impediscano la diffusione di inquinanti in acqua.

L'area, inoltre, è interessata da problematiche idrauliche per esondazione del reticolo idrografico minore (reticolo secondario di pianura RSP). Per tali aree è obbligatoria la redazione di uno studio di compatibilità idraulica che valuti le possibili interferenze dei nuovi interventi edificatori con il deflusso delle acque. Lo studio dovrà essere corredato da specifica dichiarazione di conformità e manleva nei confronti del Comune. Lo studio idraulico dovrà tener conto delle ipotesi progettuali prospettate nel Documento Semplificato del Rischio Idraulico del Comune di Roverbella, con particolare riferimento alla Relazione illustrativa. Cap. 8.1.

A cura dell'Amministrazione Comunale è prevista la redazione dello Studio Idraulico Generale con la valutazione delle scelte strategiche in quanto esteso all'ambito territoriale nord-est del centro abitato.

A carico dell'Amministrazione Comunale è prevista la predisposizione del progetto di dettaglio e degli stralci funzionali, nonchè l'acquisizione delle aree esterne all'ambito interessato dalle opere.

Nella fase di negoziazione i soggetti attuatori concorderanno con l'Amministrazione Comunale le modalità di intervento, ovvero la realizzazione diretta della quota parte delle opere di competenza in ottemperanza del R.R. n°7/2017, oppure la monetizzazione a vantaggio dell'Amministrazione Comunale della quota parte delle opere di competenza.

Nell'ambito dello studio idraulico, inoltre, dovrà essere studiata anche l'invarianza idrologica e idraulica, valutando l'opportunità di utilizzare il reticolo idraulico di progetto anche in funzione dell'invarianza. L'eventuale utilizzo di sistemi di infiltrazione dovrà essere valutata in relazione alla reale soggiacenza della falda, giustificata nella relazione geologica.

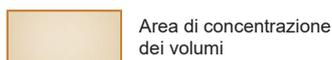
Dal punto di vista della pericolosità sismica l'area è caratterizzata dai seguenti scenari:

- Z4a - Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o coesivi cui conseguono fenomeni di amplificazione

## SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO

(Scala: 1:5000)

### ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E DEGLI SPAZI APERTI



Area di concentrazione dei volumi



Area a servizi di interesse pubblico (indicazione prescrittiva)

### VIABILITÀ, PARCHEGGI E PERCORSI CICLOPEDONALI



Parcheggi (da verificare e approfondire in sede di attuazione)



Rete di mobilità strutturante - viabilità + percorsi ciclopedonali (indicazione prescrittiva)



Connessioni con la viabilità esistente

### SISTEMA DEL VERDE



Parco lineare (indicazione prescrittiva)



Verde urbano (da verificare e approfondire in sede di attuazione)



Verde privato di mitigazione



**AMBITO DI TRASFORMAZIONE**

**ATR 02**

Belvedere / Malavicina - Sud via S. Pertini



**DESCRIZIONE DELL'AREA**

È collocata in posizione centrale della frazione di Belvedere, in continuità e coerenza con il tessuto urbano a destinazione residenziale e con diverse aree e servizi di interesse pubblico.

L'accesso all'area avverrà dalla viabilità di progetto, che consentirà di creare un by-pass ad uso urbano di collegamento via M. Sabotino/ Strada Colonne, con prosecuzione fino a via S. Pertini.

La collocazione dell'area e la conformazione dell'area, consentono di attivare un intervento di riorganizzazione e ricucitura del margine urbano, di compattamento della forma urbana e di completamento della viabilità e dei percorsi ciclopedonali.

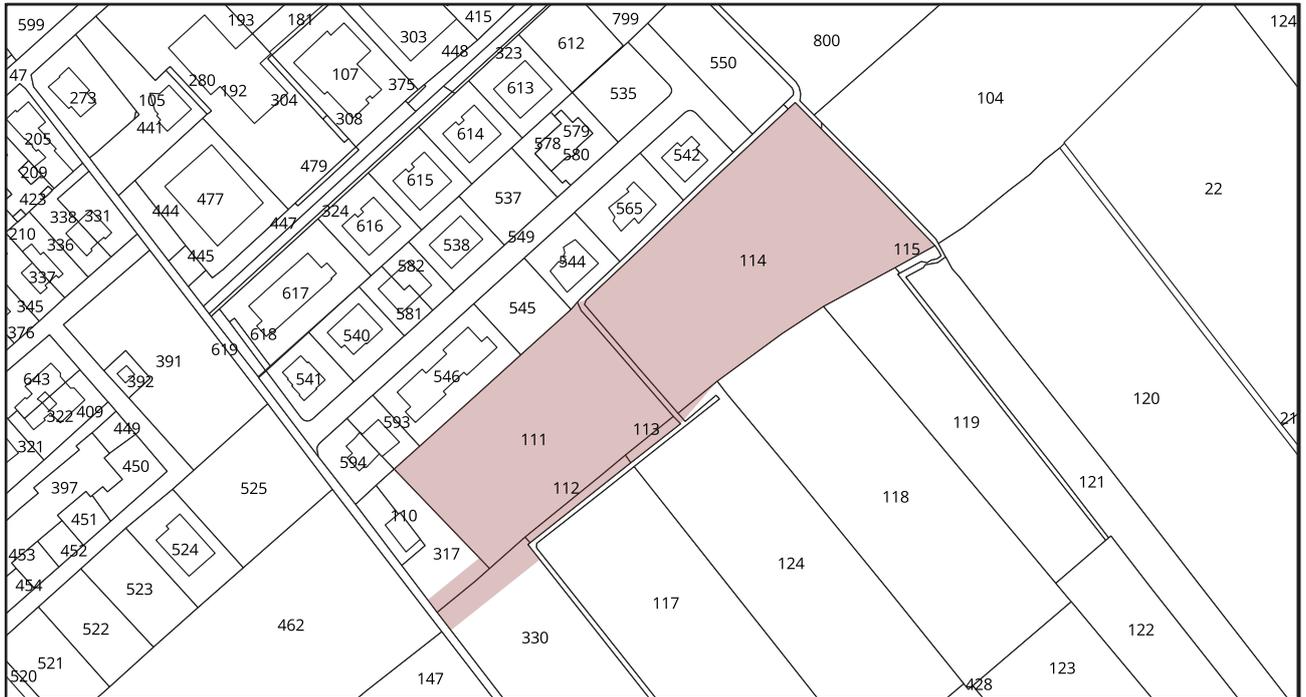
**LOCALIZZAZIONE**

- Compreso nel NAF
- Compreso nel Tessuto Urbano Consolidato
- In aderenza al Tessuto Urbano Consolidato
- In aree esterne al Tessuto Urbano Consolidato
- Al confine del Comune contermini

**FUNZIONI AL CONTORNO**

Nord	Sud	Est	Ovest		Nord	Sud	Est	Ovest	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Residenziale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Agricolo
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Produttivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Viabilità pubblica
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Commerciale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Salvaguardia urbana
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Servizi pubblici					

## INQUADRAMENTO CATASTALE



## CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

- |                          |             |                                     |       |                          |            |
|--------------------------|-------------|-------------------------------------|-------|--------------------------|------------|
| <input type="checkbox"/> | Molto bassa | <input type="checkbox"/>            | Bassa | <input type="checkbox"/> | Molto alta |
| <input type="checkbox"/> | Media       | <input checked="" type="checkbox"/> | Alta  |                          |            |

## CLASSI DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

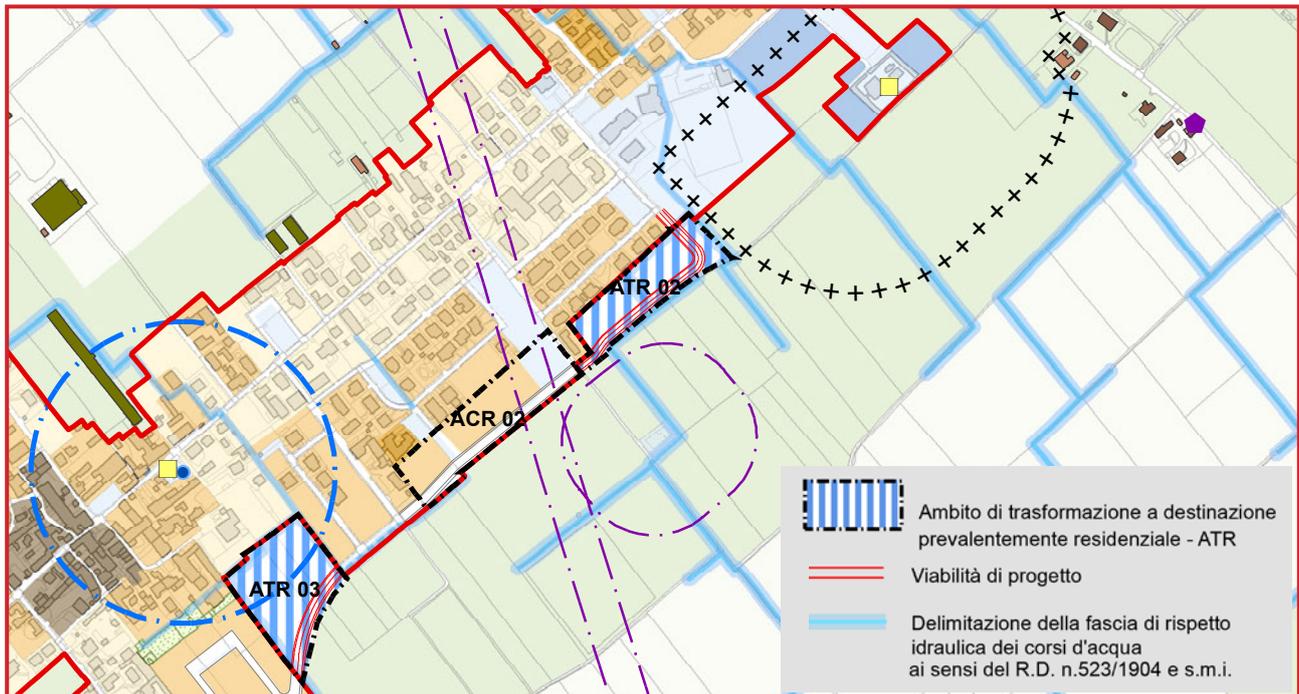
- |                                     |     |                          |    |                          |   |
|-------------------------------------|-----|--------------------------|----|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/>            | I   | <input type="checkbox"/> | II | <input type="checkbox"/> | V |
| <input checked="" type="checkbox"/> | III | <input type="checkbox"/> | IV |                          |   |

## INTERFERENZE

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Beni culturali                 | <input type="checkbox"/> Zone archeologiche                               | <input type="checkbox"/> Linee elettrodotti               |
| <input type="checkbox"/> Bellezze individue             | <input type="checkbox"/> Vincoli infrastrutture di trasporto sovraumunali | <input type="checkbox"/> Siti inquinanti, RIR             |
| <input type="checkbox"/> Bellezze d'insieme             | <input type="checkbox"/> Vincoli viabilità locale                         | <input type="checkbox"/> Vincoli idrogeologici            |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesistici             | <input type="checkbox"/> Rispetto cimiteriale                             | <input type="checkbox"/> Reticolo Idrico Minore           |
| <input type="checkbox"/> Rete ecologica regionale       | <input type="checkbox"/> Rispetto impianti tecnologici                    | <input type="checkbox"/> Rispetto captazione acque        |
| <input type="checkbox"/> Rete ecopaesistica provinciale |   | <input checked="" type="checkbox"/> Allevamenti esistenti |

**ESTRATTO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO**

(Scala: 1:10000)



**OBIETTIVI DI PROGETTO**

L'intervento si propone di completare l'assetto insediativo della parte sud di Belvedere, con l'inserimento di nuove funzioni compatibili con il contesto circostante. Particolare attenzione dovrà essere posta alle relazioni paesaggistiche e ambientali, con le aree agricole esistenti a sud e ad est. Contestualmente all'attuazione dell'ambito dovranno essere realizzate le necessarie connessioni con il contesto urbano di riferimento, con l'obiettivo di permeare il tessuto urbano consolidato e, in modo particolare, con l'obbligo di completare la rete viabilistica di livello locale.

**PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

ST - Superficie territoriale	<b>14345 mq</b>
It - Indice di edificabilità territoriale minimo	<b>0,30 mq/mq</b>
Incremento capacità edificatoria (max)	<b>0,10 mq/mq</b>
S.L. realizzabile complessiva	<b>5738 mq</b>
Hmax - altezza massima	<b>11,50 m - 3 piani abitabili</b>
IC - Indice di copertura (% SF)	<b>50 %</b>
IPF - Superficie drenante (% SF)	<b>30 %</b>

**DESTINAZIONI FUNZIONALI**

Principale	Uso Residenziale. UR/1 - Abitazioni
Complementari/compatibili	Uso Commerciale. UC/1 - Esercizi di vicinato, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali Uso Terziario. UT/2 - Attività di servizio alle persone e alle imprese
Escluse	Tutte quelle non indicate in precedenza

**MODALITÀ DI INTERVENTO**

- Fase di negoziazione, ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di individuare benefici pubblici e opere di compensazione aggiuntive.
- Piano Urbanistico Attuativo, secondo le indicazioni di cui agli artt. 14,15,16 e 17 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista all'art. 27 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- È prevista la possibilità di attuare l'ambito per sub-comparti, previa presentazione di masterplan preliminare esteso all'intero ambito, a dimostrare la completa e coerente fattibilità degli interventi privati e pubblici.

**DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO**

Fabbisogno indotto (parametri Piano dei Servizi)	30 mq/abitante per destinazione residenziale
Carico urbanistico indotto. Fabbisogno massimo:	3443 mq
Aree di interesse pubblico da cedere (quantità minima)	2066 mq
Aree monetizzabili	1377 mq

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI - MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE, COMPENSAZIONE**

- In sede di piano attuativo dovrà obbligatoriamente essere definito l'assetto viario, a completamento del by-pass sud della Frazione di Belvedere. Tale assetto dovrà essere condiviso preliminarmente con l'Amministrazione Comunale.
- Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costruzione di un rapporto organico tra le aree circostanti e il nuovo urbanizzato, per attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.
- Nella progettazione urbanistica ed ambientale, particolare attenzione dovrà essere riservata al corretto posizionamento degli edifici in progetto, nei rapporti con la viabilità e con le aree pubbliche previste.
- Il progetto complessivo delle opere di inserimento paesaggistico e di mitigazione dovrà mirare a ricostruire un graduale passaggio dal tessuto urbano edificato al contesto agricolo.
- Lungo i lati sud ed est, confinanti con elementi del sistema agricolo, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico (filari, siepi, fasce tampone, ecc.), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti visivi con le preesistenti aree agricole.

- Le aree a parcheggio a raso, in progetto dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate, attraverso la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile e finalizzata al risparmio e minor consumo di risorse (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.).
- In sede di predisposizione del piano attuativo dovranno essere rispettate le indicazioni inserite all'interno del Capitolo 13 - Misure proposte per mitigare gli effetti negativi, del Rapporto Ambientale di Verifica VAS.
- Per le indicazioni relative alla realizzazione delle opere di mitigazione e di compensazione ambientale si rimanda alle norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS03 - Norme di attuazione) e appendici.

### INDICAZIONI PER GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI, SISMICI E DI INVARIANZA IDRAULICA

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 3 con consistenti limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla elevata vulnerabilità della falda. Per tale motivo è vietata la realizzazione di opere che interferiscano direttamente con la falda.

Per le opere, di esclusivo interesse pubblico, che necessariamente debbano interferire con la falda (fognature e condotte interrato), il progetto deve essere corredato da un adeguato studio geologico ed idrogeologico, così come prescritto dal D.M. LL.PP. 12 dicembre 1985 "Norme tecniche relative alle tubazioni", che valuti e risolva le problematiche relative alla realizzazione di tali opere in falda, prevedendo nel contempo opere provvisorie e/o precauzioni esecutive che impediscano la diffusione di inquinanti in acqua.

La punto di vista della pericolosità sismica l'area è caratterizzata dai seguenti scenari:

- Z4a - Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o coesivi cui conseguono fenomeni di amplificazione

In tema di invarianza idrologica e idraulica, l'utilizzo di sistemi di infiltrazione dovrà essere valutata in relazione alla reale soggiacenza della falda, giustificata nella relazione geologica.

**SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO**

(Scala: 1:2000)



ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E DEGLI SPAZI APERTI



Area di concentrazione dei volumi

VIABILITA', PARCHEGGI E PERCORSI CICLOPEDONALI



Aree in cessione destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico



Viabilità da definire in sede di piano attuativo

SISTEMA DEL VERDE



Verde pubblico



Verde privato di mitigazione



Fascia boscata arboreo-arbustiva

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE**

**ATR 03**

Belvedere / Malavicina - Ovest via F. Fermi



**DESCRIZIONE DELL'AREA**

È collocata nella parte ovest della frazione di Belvedere, in continuità e coerenza con il tessuto urbano a destinazione residenziale esistente in fase di completamento.

L'accesso all'area avverrà dalla viabilità recentemente realizzata, che consentirà il collegamento diretto con via M. Sabotino. Le aree di intervento sono libere da costruzioni edilizie.

La collocazione e la confinazione, consentono di attivare un intervento di riorganizzazione e ricucitura del margine urbano, di compattamento della forma urbana e di completamento della viabilità e dei percorsi ciclopedonali.

**LOCALIZZAZIONE**

- Compreso nel NAF
- Compreso nel Tessuto Urbano Consolidato
- In aderenza al Tessuto Urbano Consolidato
- In aree esterne al Tessuto Urbano Consolidato
- Al confine del Comune contermini

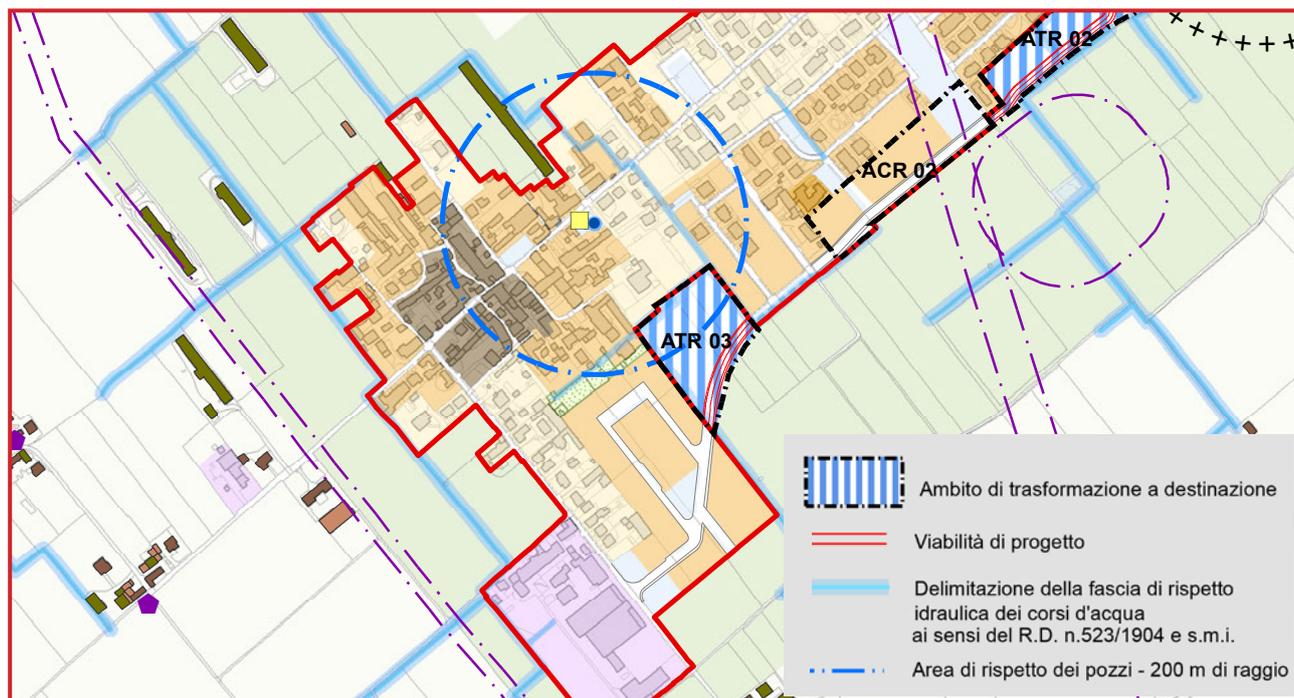
**FUNZIONI AL CONTORNO**

Nord	Sud	Est	Ovest		Nord	Sud	Est	Ovest	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Residenziale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Agricolo
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Produttivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Viabilità pubblica
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Commerciale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Salvaguardia urbana
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Servizi pubblici					



**ESTRATTO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO**

(Scala: 1:10000)



**OBIETTIVI DI PROGETTO**

L'intervento si propone di completare l'assetto insediativo della parte sud di Belvedere, avvenuto con interventi edificatori di recente realizzazione, prevedendo l'inserimento di funzioni residenziali. Contestualmente all'attuazione dell'ambito dovrà essere completata la viabilità di livello locale (strada e percorso ciclopedonale), in continuità e coerenza con i tratti già realizzati ad ovest e ad est dell'ambito di intervento.

**PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

ST - Superficie territoriale	17305 mq
It - Indice di edificabilità territoriale minimo	0,30 mq/mq
Incremento capacità edificatoria (max)	0,10 mq/mq
S.L. realizzabile complessiva	6922 mq
Hmax - altezza massima	11,50 m - 3 piani abitabili
IC - Indice di copertura (% SF)	50 %
IPF - Superficie drenante (% SF)	30 %

**DESTINAZIONI FUNZIONALI**

Principale	Uso Residenziale. UR/1 - Abitazioni
Complementari/compatibili	Uso Terziario. UT/2 - Attività di servizio alla persona e all'impresa Uso Commerciale. UC/1 - Negozi al dettaglio, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali
Escluse	Tutte quelle non indicate in precedenza

**MODALITÀ DI INTERVENTO**

- Fase di negoziazione, ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di individuare benefici pubblici e opere di compensazione aggiuntive.
- Piano Urbanistico Attuativo, secondo le indicazioni di cui agli artt. 14,15,16 e 17 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista all'art. 27 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.

**DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO**

Fabbisogno indotto (parametri Piano dei Servizi)	30 mq/abitante per destinazione residenziale
Carico urbanistico indotto. Fabbisogno massimo:	4153 mq
Aree di interesse pubblico da cedere (quantità minima)	2492 mq
Aree monetizzabili	1661 mq

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI - MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE, COMPENSAZIONE**

- In sede di piano attuativo dovrà obbligatoriamente essere definito l'assetto viario, a completamento del by-pass sud della Frazione di Belvedere. Tale assetto dovrà essere condiviso preliminarmente con l'Amministrazione Comunale.
- Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costruzione di un rapporto organico tra le aree circostanti e il nuovo urbanizzato, per attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.
- Nella progettazione urbanistica ed ambientale, particolare attenzione dovrà essere riservata al corretto posizionamento degli edifici in progetto, nei rapporti con la viabilità e con le aree pubbliche previste.
- Il progetto complessivo delle opere di inserimento paesaggistico e di mitigazione dovrà mirare a ricostruire un graduale passaggio dal tessuto urbano edificato al contesto agricolo.
- Le aree a parcheggio a raso, in progetto dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate, attraverso la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile e finalizzata al risparmio e minor consumo di risorse (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.).

- In sede di predisposizione del piano attuativo dovranno essere rispettate le indicazioni inserite all'interno del Capitolo 13 - Misure proposte per mitigare gli effetti negativi, del Rapporto Ambientale di Verifica VAS.
- Per le indicazioni relative alla realizzazione delle opere di mitigazione e di compensazione ambientale si rimanda alle norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS03 - Norme di attuazione) e appendici.

#### INDICAZIONI PER GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI, SISMICI E DI INVARIANZA IDRAULICA

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 3 con consistenti limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla elevata vulnerabilità della falda. Per tale motivo è vietata la realizzazione di opere che interferiscano direttamente con la falda.

Per le opere, di esclusivo interesse pubblico, che necessariamente debbano interferire con la falda (fognature e condotte interrate), il progetto deve essere corredato da un adeguato studio geologico ed idrogeologico, così come prescritto dal D.M. LL.PP. 12 dicembre 1985 "Norme tecniche relative alle tubazioni", che valuti e risolva le problematiche relative alla realizzazione di tali opere in falda, prevedendo nel contempo opere provvisorie e/o precauzioni esecutive che impediscano la diffusione di inquinanti in acqua.

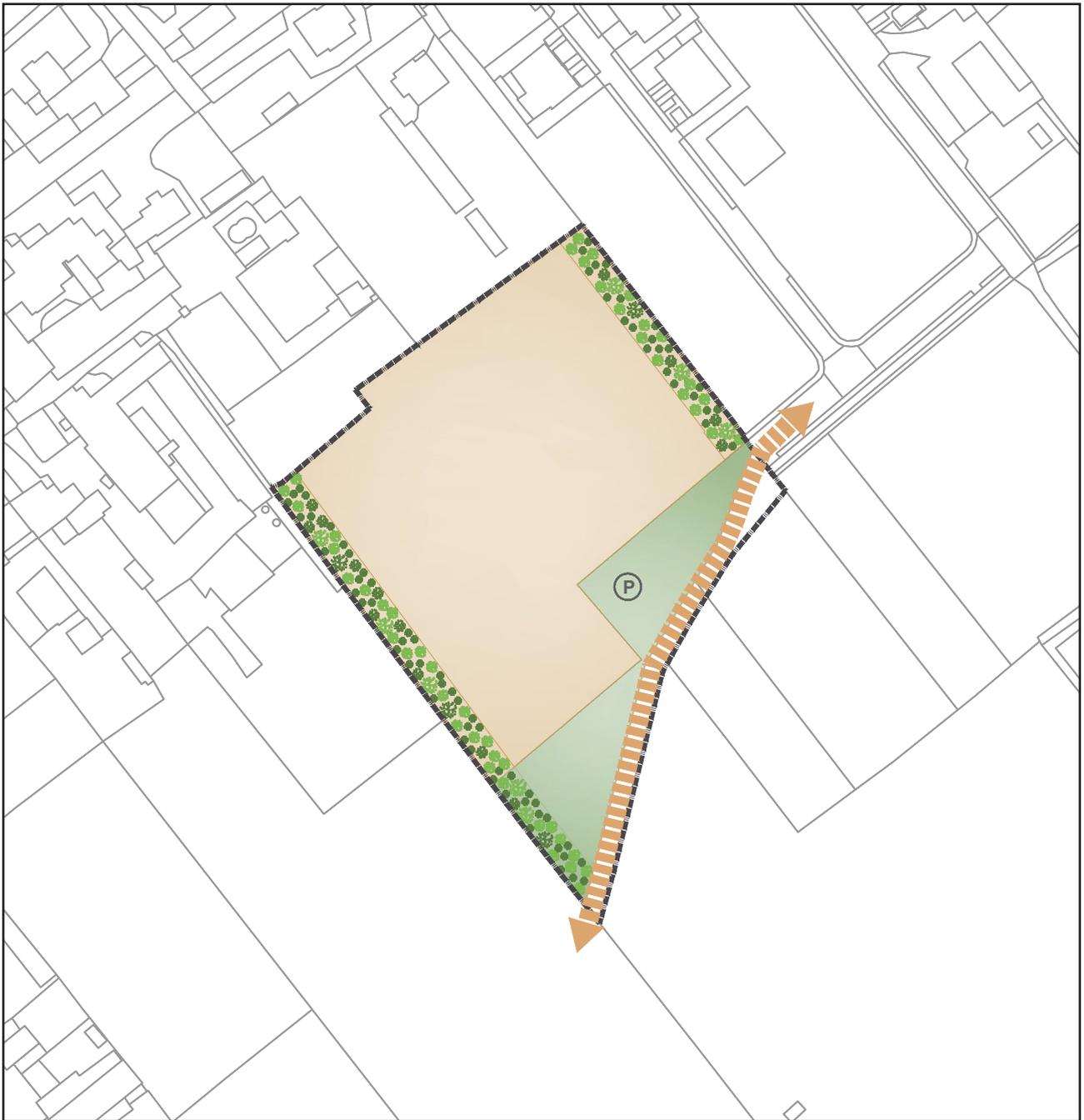
La punto di vista della pericolosità sismica l'area è caratterizzata dai seguenti scenari:

- Z4a - Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o coesivi cui conseguono fenomeni di amplificazione

In tema di invarianza idrologica e idraulica, l'utilizzo di sistemi di infiltrazione dovrà essere valutata in relazione alla reale soggiacenza della falda, giustificata nella relazione geologica.

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO

(Scala: 1:2000)



ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E  
DEGLI SPAZI APERTI

 Area di concentrazione  
dei volumi

VIABILITÀ, PARCHEGGI E PERCORSI  
CICLOPEDONALI

 Aree in cessione destinate  
a parcheggi pubblici o di  
uso pubblico

 Viabilità da definire in  
sede di piano attuativo

SISTEMA DEL VERDE

 Verde pubblico

 Verde privato di  
mitigazione

 Fascia boscata  
arboreo-arbustiva

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE**

**ATR 04**

Roverbella - Est via S. Allende



**ELIMINATO**

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

È collocata nella parte sud-est del tessuto urbano consolidato di Roverbella, in continuità con tutti gli edificati a destinazione residenziale. L'accesso all'area avviene da via S. Allende. Le aree di intervento sono libere da costruzioni edilizie. La collocazione e la conformazione dell'area consentono di attuare un intervento di riorganizzazione e completamento del margine urbano, utilizzando e completando la rete viaria esistente.

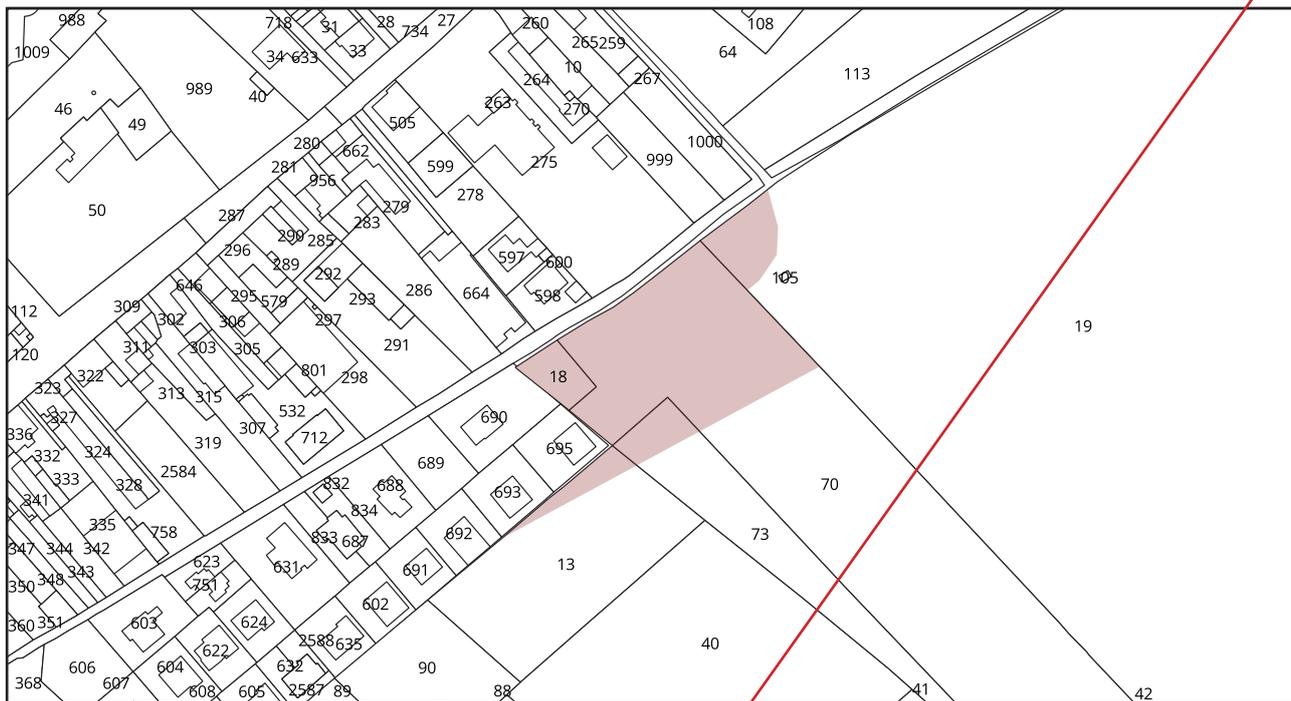
**LOCALIZZAZIONE**

- Compreso nel NAF
- Compreso nel Tessuto Urbano Consolidato
- In aderenza al Tessuto Urbano Consolidato
- In aree esterne al Tessuto Urbano Consolidato
- Al confine del Comune contermini

**FUNZIONI AL CONTORNO**

Nord	Sud	Est	Ovest		Nord	Sud	Est	Ovest	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Residenziale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Agricolo
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Produttivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Viabilità pubblica
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Commerciale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Salvaguardia urbana
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Servizi pubblici					

**INQUADRAMENTO CATASTALE**



**CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA**

- Molto bassa
- Media

**ELIMINATO**

- Molto alta

**CLASSI DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA**

- I
- III

- II
- IV

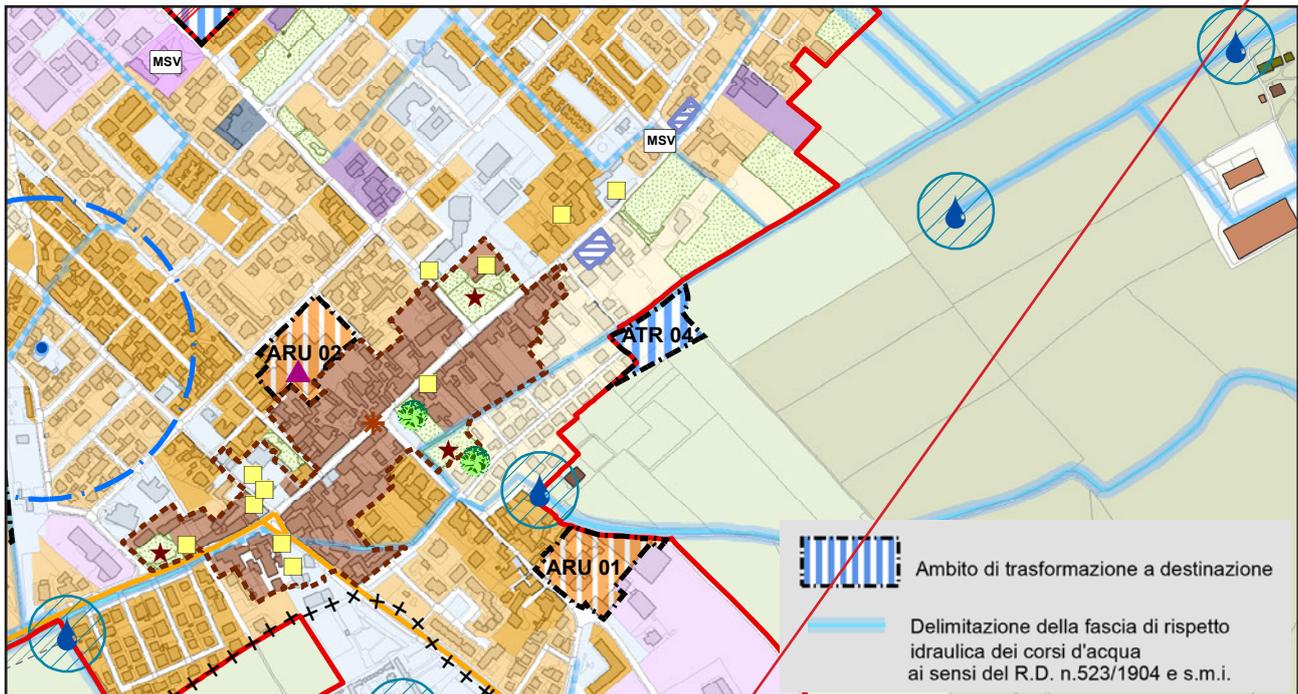
- V

**INTERFERENZE**

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Beni culturali                 | <input type="checkbox"/> Zone archeologiche                                | <input type="checkbox"/> Linee elettrodotti               |
| <input type="checkbox"/> Bellezze individue             | <input type="checkbox"/> Vincoli infrastrutture di trasporto sovracomunali | <input type="checkbox"/> Siti inquinanti, RIR             |
| <input type="checkbox"/> Bellezze d'insieme             | <input type="checkbox"/> Vincoli viabilità locale                          | <input type="checkbox"/> Vincoli idrogeologici            |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesistici             | <input type="checkbox"/> Rispetto cimiteriale                              | <input type="checkbox"/> Reticolo Idrico Minore           |
| <input type="checkbox"/> Rete ecologica regionale       | <input type="checkbox"/> Rispetto impianti tecnologici                     | <input type="checkbox"/> Rispetto captazione acque        |
| <input type="checkbox"/> Rete ecopaesistica provinciale |  | <input checked="" type="checkbox"/> Allevamenti esistenti |

**ESTRATTO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO**

(Scala: 1:10000)



**OBIETTIVI DI PROGETTO**

L'intervento si propone di completare l'asse urbanistico del centro storico di Roverbella, con l'inserimento di funzioni compatibili con il contesto circostante. Particolare attenzione sarà posta alle relazioni paesaggistiche ed ambientali con le aree agricole esistenti e all'attuazione dell'ambito dovranno essere completate le necessarie convenzioni con il contesto urbano di riferimento, con l'obiettivo di permeare il tessuto urbano consolidato (parcheggi, percorsi ciclopedonali e viabilità).

**ELIMINATO**

**PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

ST - Superficie territoriale	<b>6366 mq</b>
It - Indice di edificabilità territoriale minimo	<b>0,30 mq/mq</b>
Incremento capacità edificatoria (max)	<b>0,10 mq/mq</b>
S.L. realizzabile complessiva	<b>2546 mq</b>
Hmax - altezza massima	<b>11,50 m - 3 piani abitabili</b>
IC - Indice di copertura (% SF)	<b>50 %</b>
IPF - Superficie drenante (% SF)	<b>30 %</b>

**DESTINAZIONI FUNZIONALI**

Principale	Uso Residenziale. UR/1 - Abitazioni
Complementari/compatibili	Uso Terziario. UT/2 - Attività di servizio alla persona e all'impresa Uso Commerciale. UC/1 - Negozi al dettaglio, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali
Escluse	Tutte quelle non indicate in precedenza

**MODALITÀ DI INTERVENTO**

- Fase di negoziazione, ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di individuare benefici pubblici e opere di compensazione aggiuntive.
- Piano Urbanistico Attuativo, secondo le indicazioni di cui agli artt. 14, 15, 16 e 17 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista all'art. 27 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.

**DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO**

Fabbisogno indotto (parametri Piano dei Servizi)	30 mq/abitante per destinazione residenziale
Carico urbanistico indotto. Fabbisogno massimo	1528 mq
Aree di interesse pubblico da cedere (quantità minima)	918 mq
Aree monetizzabili	612 mq

**ELIMINATO****PRESCRIZIONI PARTICOLARI - MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE, COMPENSAZIONE**

- In sede di piano attuativo dovrà essere obbligatoriamente definito l'assetto viario, a completamento di via S. Allende (previsione di parcheggi, cul de sac, ...), comprese le interferenze con le recinzioni esistenti.
- Sempre in sede di piano attuativo potranno essere definiti idonei collegamenti pedonali e ciclabili con il tessuto urbano (a nord) e con i percorsi rurali esistenti (a sud e ad est). Tali aspetti, unitamente al punto 1., dovranno essere condivisi preliminarmente con l'Amministrazione Comunale.
- Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costruzione di un rapporto organico tra le aree circostanti e il nuovo urbanizzato, per attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.
- Nella progettazione ambientale e paesaggistica, particolare attenzione dovrà essere riservata ad un corretto posizionamento degli edifici in progetto, nei rapporti con la viabilità e con il contesto circostante.
- Il progetto complessivo delle opere di inserimento paesaggistico e di mitigazione dovrà mirare a ricostruire un graduale passaggio dal tessuto urbano edificato al contesto agricolo.
- Idonea attenzione e conseguenti proposte di valorizzazione dovranno essere riservate alle alberature esistenti e alla presa idrica lungo il canale Gardesana.

- Lungo i lati sud ed est, confinanti con elementi del sistema agricolo, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico (filari, siepi, fasce tampone, ecc.), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti visivi con le preesistenti aree agricole.
- Le aree a parcheggio a raso, in progetto dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate, attraverso la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile e finalizzata al risparmio e minor consumo di risorse (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.).
- In sede di predisposizione del piano attuativo dovranno essere rispettate le indicazioni inserite all'interno del Capitolo 13 - Misure proposte per mitigare gli effetti negativi, del Rapporto Ambientale di Verifica VAS.
- Per le indicazioni relative alla realizzazione delle opere di mitigazione e di compensazione ambientale si rimanda alle norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS03 - Norme di attuazione) e appendici.

#### INDICAZIONI PER GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI, SISMICI E DI INVARIANZA IDRAULICA

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla bassa soggiacenza della falda. Per tale motivo è vietata la realizzazione di scantinati ed opere che prevedano la posa di impianti al di sotto della quota del piano campagna attuale.

La punto di vista della pericolosità sismica l'area è caratterizzata dai seguenti scenari:

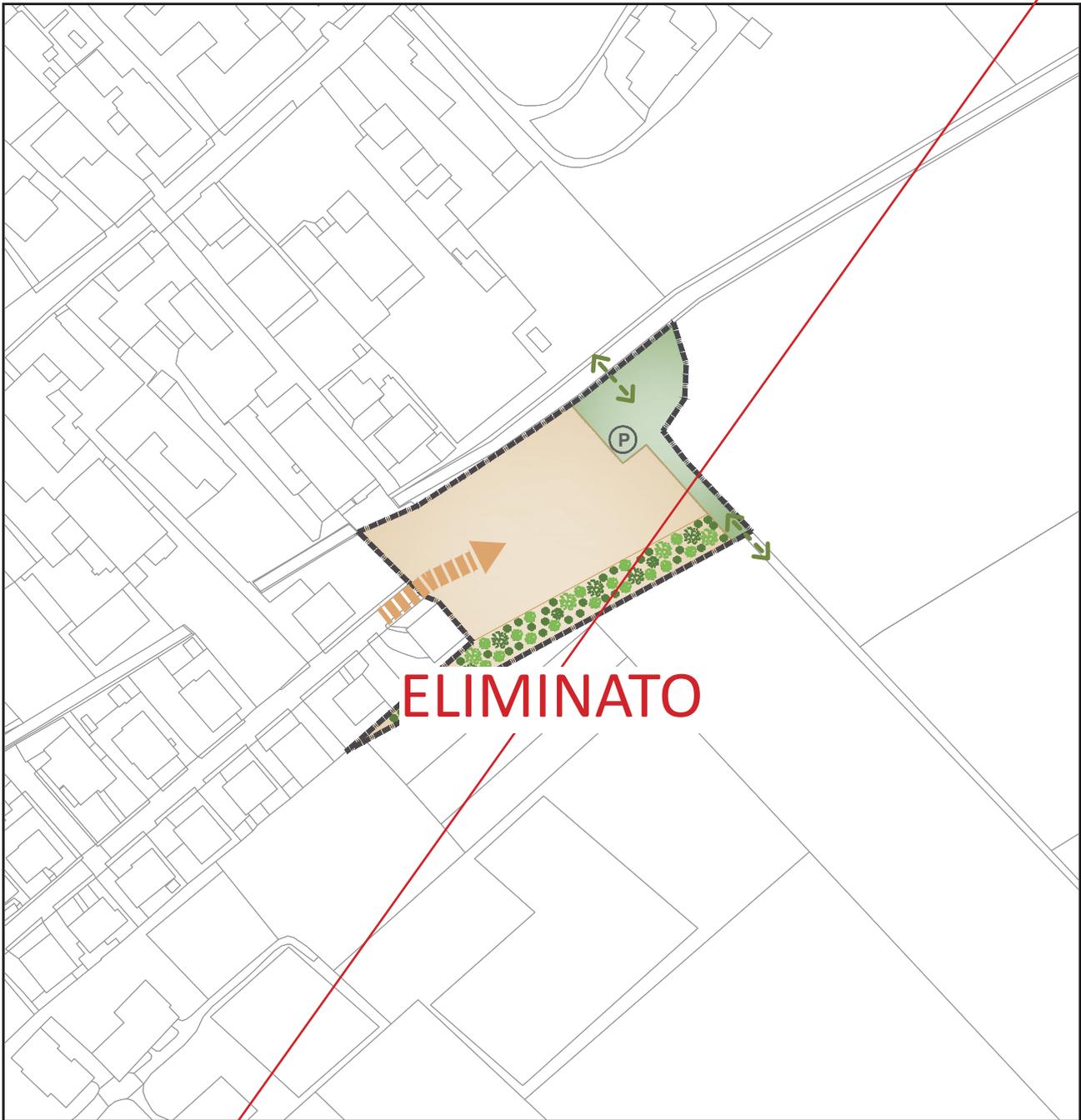
- Z2b - Zone con depositi granulari fini saturi cui conseguono fenomeni di liquefazione;
- Z4a - Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o coesivi cui conseguono fenomeni di amplificazione

Lo scenario Z2b deve essere analizzato in **ELIMINATO** iativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

In tema di invarianza idrologica e idraulica, a causa della bassa soggiacenza della falda, l'eventuale utilizzo di sistemi di infiltrazione dovrà essere giustificata mediante uno studio di carattere idrogeologico dell'area che definisca la minima soggiacenza della falda riferendosi ad un arco temporale sufficientemente lungo.

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO

(Scala: 1:2000)



**ELIMINATO**

ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E  
DEGLI SPAZI APERTI



Area di concentrazione  
dei volumi

VIABILITÀ, PARCHEGGI E PERCORSI  
CICLOPEDONALI



Aree in cessione destinate  
a parcheggi pubblici o di  
uso pubblico



Viabilità da definire in  
sede di piano attuativo



Connessione ciclo-  
pedonale

SISTEMA DEL VERDE



Verde pubblico



Verde privato di  
mitigazione