



# COMUNE DI ROCCASTRADA

Provincia di Grosseto



## COMUNE DI ROCCASTRADA

**Sindaco**  
**Francesco Limatola**

Responsabile del procedimento  
Ing. Antonio Guerrini  
Garante della comunicazione  
Massimo Tronconi

## PROGETTO

**Progettista**  
**Arch. Silvia Viviani**

Collaboratori:  
Arch. Francesca Masi  
Barbara Croci

V.A.S.  
Arch. Annalisa Pirrello  
Collaboratori  
Arch. Lucia Ninno

## FASE PROCEDURALE : APPROVAZIONE

### ELABORATO UNICO

- RELAZIONE

- SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE RELATIVE

AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AREE AT)

- TABELLE DI DIMENSIONAMENTO

- ELENCO PARTICELLE SOTTOPOSTE A VINCOLO A FINI ESPROPRIATIVI

Scale varie

Maggio 2022

## **RELAZIONE**

### **Premessa**

Il Comune di Roccastrada ha approvato la Variante al Piano Strutturale con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 19.09.2019 ed il proprio Piano Operativo con Delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 19.09.2019.

La Variante al Piano Strutturale 2019 è stata approvata definitivamente con D.C.C. n.14 del 10.4.2019, come integrata dalla D.C.C. n.43 del 19.9.2019 e il Nuovo Piano Operativo 2019 è stato approvato definitivamente con D.C.C. n.15 del 10.4.2019, come integrata dalla D.C.C. n.44 del 19.9.2019.

Sul B.U.R.T n.41 del 9 Ottobre 2019 è reso noto l'avviso di approvazione definitiva dei piani, che acquistano efficacia a partire dal 9 Novembre 2019.

Il Piano Operativo approvato, redatto ai sensi dell'art.95 L.R.T. 65/2014, si è conformato al PIT/PPR 2015 e la Variante al Piano Strutturale di adeguamento al PIT/PPR 2015 è stata funzionale alla coerenza tra i due strumenti di pianificazione ed al miglioramento dell'attuabilità delle previsioni contenute nel Piano Operativo: la Variante al Piano Strutturale approvata a Settembre 2019 è stata predisposta in regime transitorio relativo all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art.234 della legge.

Ai sensi delle disposizioni transitorie generali della legge regionale toscana n.65/2014 art.222 c.2 entro cinque anni dall'entrata in vigore della stessa, entro cioè il 27.11.2019, i Comuni dovevano avviare il procedimento di formazione del "Nuovo Piano Strutturale" con le definizioni dei perimetri del territorio urbanizzato dell'art.4 L.R.T. 65/2014: di qui la necessità da parte dell'Amministrazione Comunale di dare avvio al procedimento del *Nuovo Piano Strutturale* ai sensi dell'art.17.

Con la Delibera della Giunta Comunale n. 116 del 10.09.2019, la Giunta ha valutato, al fine di riqualificare e migliorare il contesto urbano del nucleo di Casette Papi e di creare una continuità funzionale ed insediativa con Ribolla, la necessità di inserire in località Casetta Papi ulteriori nuove azioni di trasformazione di realizzazione di edilizia residenziale e nuove azioni di miglioramento complessivo dell'assetto viario. Per tali motivazioni, nell'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art.4 della L.R.T. 65/2014, il *Nuovo Piano Strutturale*, nell'atto di Avvio del

procedimento, ha tenuto conto di tale strategia relativa all'area di Casetta Papi, concorrente alla riqualificazione e rigenerazione urbana di cui all'art.4 c.4 L.R.T. 65/2014.

In data 07/11/2019, l'Unità UO6, in qualità di Proponente, ha trasmesso il documento preliminare per l'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.22 c. 1 della L.R.T. 10/10 ss.mm.ii, completo dei relativi elaborati.

Il documento preliminare di assoggettabilità a VAS ha avuto come oggetto

- l'inserimento di tre nuove azioni di trasformazioni per la realizzazione di residenze a Casette Papi (AT 10, AT 11 ed AT 12), con un incremento di nuova SUL pari a complessivi 4.600 mq;
- la modifica del dimensionamento dell'UTOE - Pianura Coltivata del PO vigente,
- una modifica dell'area per la sede stradale prevista nell'AT1 vigente e del tratto di viabilità in prosecuzione di via degli Alberghi, previsto dal PO vigente.
- Si evidenzia che la Variante non modifica il dimensionamento dell'AT1 o l'assetto generale dell'AT1 ma solo il tracciato stradale.

Sono quindi stati esaminati i contributi pervenuti da parte dei soggetti competenti in materia (ARPAT, Regione Toscana, Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, Provincia di Grosseto, Acquedotto del Fiora) e, non essendo possibile escludere impatti significativi/negativi sull'ambiente dovuti all'attuazione delle previsioni di Variante, si è ritenuto necessario assoggettare a VAS la Variante in oggetto.

Per le motivazioni sopra descritte si è resa necessaria la Fase di Avvio del procedimento urbanistico e contestualmente di VAS per la Variante in oggetto.

Il presente documento recepisce le indicazioni e le prescrizioni espresse dai contributi degli Enti sopracitati.

## **CONTENUTI DELLA VARIANTE: OBIETTIVI ED AZIONI**

La Variante è finalizzata a perseguire la riqualificazione e il miglioramento del contesto urbano di Casette Papi; nello specifico la variante intende:

- creare una continuità insediativa con il centro abitato di Ribolla;
- implementare la quantità e qualità del verde pubblico, realizzando ~~un giardino pubblico tra la strada pedonale e la~~ una nuova viabilità **ciclo-pedonale** a servizio dell'abitato, **e nuovi spazi verdi** con attrezzature, giochi e spazi per la socialità;
- ~~migliorare la viabilità dell'abitato~~ realizzando ~~nuova viabilità di accesso all'area d'intervento AT11 finalizzato anche al~~ **un** collegamento tra il centro di Ribolla con Via di Casetta Papi **attraverso la prosecuzione di via degli Alberghi, da attuarsi come previsione di opera pubblica assoggettando le particelle interessate dal tracciato viario a un provvedimento di esproprio;**
- riqualificare e ampliare il percorso pedonale previsto nella AT1, finalizzato al collegamento con il centro urbano di Ribolla;  
~~—migliorare la dotazione di parcheggi.~~

La Variante non ridefinisce o modifica gli obiettivi del Piano Operativo recentemente approvato, ma si inserisce coerentemente nel disegno strategico individuato sia dal Piano Strutturale che dal Piano Operativo, essendo la Variante finalizzata a perseguire la riqualificazione ed il miglioramento del contesto urbano del nucleo di Casette Papi.

~~In particolare, come descritto nel Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS, la~~ **La** Variante riguarda l'inserimento **di una nuova azione di trasformazione** ~~tre nuove azioni di trasformazioni~~ per la realizzazione di residenze a Casette Papi (AT 10, ~~AT 11 ed AT 12~~), con un incremento di nuova SUL pari a complessivi **1.000** ~~4.600~~ mq e la conseguente modifica del dimensionamento dell'UTOE - Pianura Coltivata del PO vigente. **Tale quantitativo è consentito in quanto il dimensionamento massimo ammissibile per l'UTOE di Ribolla per la funzione residenziale è di 22.791 mq, come indicato nelle tabelle del dimensionamento allegate alle NTA.**

La Variante prevede inoltre una modifica dell'area per la sede stradale prevista nell'AT1 vigente, previsto dal PO vigente, ma non ne modifica nè il dimensionamento nè l'assetto generale, **la previsione di una viabilità ciclo pedonale in prosecuzione di via degli Abruzzi e l'inserimento di previsione del tratto di viabilità in prosecuzione di via degli Alberghi.**



Le azioni, descritte e definite nelle relative schede ~~allegate al presente Atto di Avvio~~, sono:

1. previsione di nuova Area di Trasformazione AT10 - Casetta Papi;
- ~~2. previsione di una nuova Area di Trasformazione AT11 - Casetta Papi - Via degli Abruzzi;~~
- ~~3. previsione di una nuova Area di Trasformazione AT12 - Casetta Papi - Via degli Alberghi;~~
4. 2. modifica del tracciato dell'assetto stradale previsto nella Scheda AT1 - Casetta Papi
3. **previsione** del tratto di viabilità di progetto in prosecuzione di via degli Alberghi
4. **previsione** del tratto di viabilità di progetto in prosecuzione di via degli Abruzzi

In particolare:

- L'AT10 prevede un intervento di nuova edificazione a completamento dell'area EX-PEEP in località Casetta Papi.
- ~~• L'AT11 prevede un intervento di nuova edificazione e la realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra il centro di Ribolla (via degli Abruzzi) e l'area PEEP in località Casetta Papi, all'interno di un ambito territoriale connotato dalla presenza del corso del torrente Ribolla. L'intervento si inserisce ai margini del centro abitato ed in continuità con l'area d'intervento AT1 - Casetta Papi. L'attuazione è prevista mediante un Piano Attuativo.~~
- ~~• L'AT12 prevede un intervento di nuova edificazione e si inserisce ai margini del centro abitato di Ribolla, lungo la nuova viabilità che collega Via degli Alberghi a Via di Casetta Papi.~~

~~La presente relazione di Avvio è corredata dei presenti allegati:~~

- ~~• Allegato 1 - Schede normative di indirizzo progettuale relativi agli Ambiti di Trasformazione (Aree AT1, AT10, AT11, AT12)~~
- ~~• Allegato 2 - Tabelle del dimensionamento (Tabella UTOE PIANURA COLTIVATA e Tabella di Sintesi del dimensionamento)~~

**Schede normative di indirizzo progettuale relativi agli Ambiti di Trasformazione**

Area AT1

Area AT10

Schede viabilità di progetto in prosecuzione di via degli Alberghi

Schede viabilità di progetto in prosecuzione di via degli Abruzzi

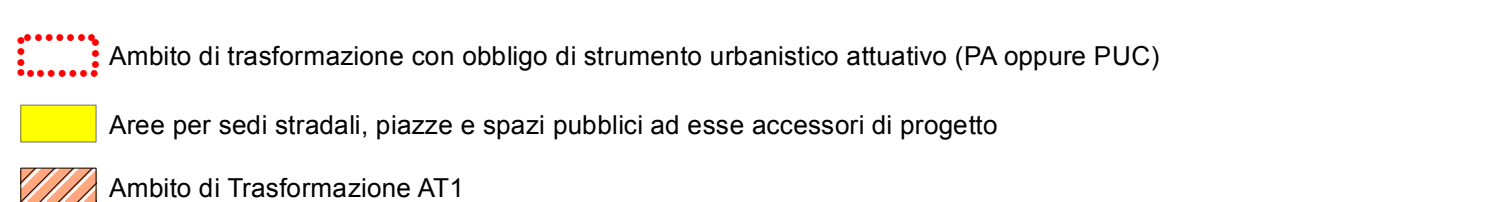
|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descrizione                         | Intervento di nuova edificazione e <b>adeguamento della viabilità principale Via di Casette Papi</b> <del>realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra il centro di Ribolla e l'area PEEP</del> all'interno di un ambito territoriale connotato dalla presenza del corso del torrente Ribolla.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Finalità                            | <ol style="list-style-type: none"><li>La previsione urbanistica persegue un obiettivo prioritario di interesse generale finalizzato ad incrementare il nucleo di Casette Papi e <del>e a incrementare le connessioni con il centro abitato di Ribolla attraverso nuova viabilità carrabile</del> l'adeguamento della viabilità principale Via di Casette Papi.</li><li>Il progetto dovrà garantire, <del>anche attraverso</del> l'integrazione degli spazi pubblici a servizio delle aree centrali dell'abitato con funzioni complementari</li></ol>                                                                                                                                                                                  |
| Destinazione d'uso                  | <ul style="list-style-type: none"><li>Tessuto residenziale</li><li>Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Modalità di attuazione              | Piano Attuativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Opere preliminari all'intervento    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Disposizioni generali e particolari | <p><b>Dati dimensionali:</b></p> <p>Superficie territoriale: <del>3.960</del> <b>4.300</b> mq</p> <p>Dimensionamento:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>SUL: 2400 mq</li><li>Superficie Coperta: 1200 mq</li><li>Numero di alloggi: 14/16</li><li>N. piani: 2/3</li><li>H max: 10 m</li></ul> <p><b>Prescrizioni:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>L'intervento dovrà soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva, in funzione del rapporto tra aree edificate - non edificate, la visibilità dell'intervento, l'incidenza su aree paesaggistiche.</li></ol> <p><b>A tal fine il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un nuovo edificio</b></p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>(o complesso edilizio) prospettante su via Casette Papi, posto in corretta relazione planoaltimetrica con l'edificio adiacente e qualitativamente caratterizzato dal punto di vista architettonico e prestazionale. Il progetto dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione degli spazi verdi ad uso privato dovrà contribuire a caratterizzare qualitativamente lo spazio pubblico.</p> <p>2. È fatto obbligo di garantire la continuità dei fronti dei nuovi edifici lungo la viabilità esistente.</p> <p>3. Le alberature esistenti dovranno essere preservate e, nel caso in cui vengano abbattute al fine di permettere la costruzione dei volumi, dovranno essere ripiantumate in numero uguale o superiore.</p> <p>4. L'intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione delle urbanizzazioni previste dal Piano Attuativo, all'adeguamento della rete idrica che dovrà essere dimostrata sufficiente al soddisfacimento delle nuove utenze e all'adeguamento della rete fognaria con conseguente realizzazione dell'impianto di depurazione.<br/>In sede di redazione del Piano Attuativo dovrà essere verificata la capacità dell'acquedotto e dimostrata la compatibilità dell'intervento con la portata attuale. In caso contrario l'intervento è subordinato all'adeguamento della rete di distribuzione. Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui si dovrà, nella stessa sede, dimostrare la compatibilità dell'impianto di fognatura in funzione.</p> <p>5. Oltre al soddisfacimento degli standard è fatto obbligo di realizzare gli interventi e le opere finalizzati all'adeguamento della viabilità principale (Via Casette Papi) e <del>alla realizzazione della porzione del percorso carrabile di collegamento tra via di Casette Papi e via Degli Abruzzi ricompresi all'interno del Piano Attuativo come rappresentato nella cartografia di piano (tavola INS 01 Ribolla e Montemassi in scala 1:2.000)</del> e nella presente Scheda Norma.</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

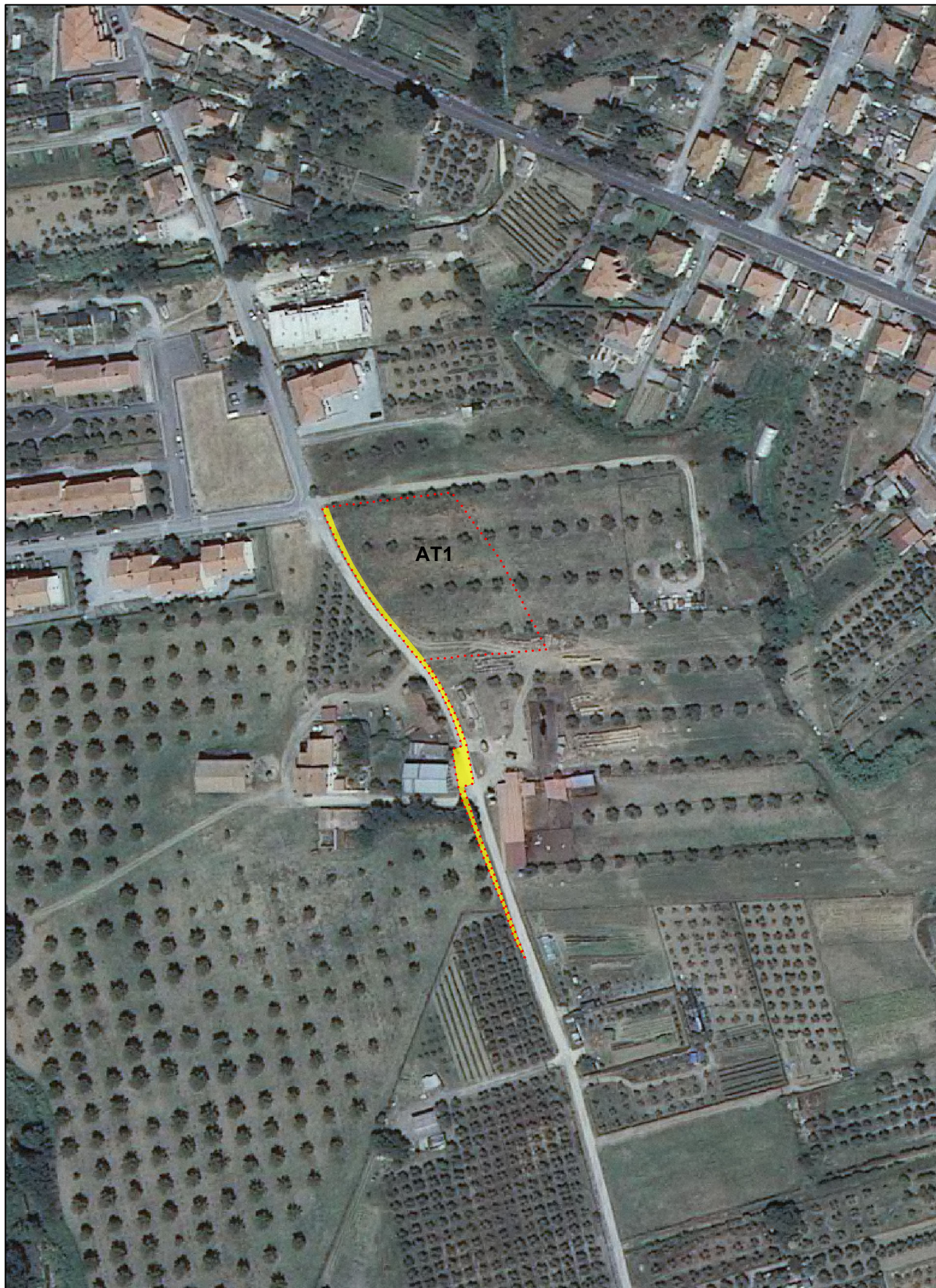
|                                      |                                             |
|--------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Variante al Piano strutturale</b> | Ambito Territoriale della Pianura Coltivata |
| <b>Piano strutturale: Invarianti</b> | Non presenti                                |

|                                                       |                                    |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>PIT/PPR:<br/>Carta dei caratteri del paesaggio</b> | Zone agricole eterogenee           |
| <b>PIT/PPR:<br/>Carta della rete ecologica</b>        | Matrice agroecosistemica collinare |

|                                              |                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prescrizioni e mitigazioni ambientali</b> | Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato VAS - Rapporto Ambientale. |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|







Ambito di trasformazione con obbligo di strumento urbanistico attuativo (PA oppure PUC)



Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto



|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>                         | Intervento di nuova edificazione a completamento dell'area PEEP in località Casette Papi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Finalità</b>                            | <p>La previsione urbanistica persegue l'obiettivo prioritario di interesse generale le cui azioni di progetto sono:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• definizione del contesto urbano del nucleo di Casette Papi;</li><li>• realizzazione di un giardino pubblico con attrezzature giochi e spazi per la socialità.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Destinazione d'uso</b>                  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Tessuto residenziale</li><li>• Verde pubblico attrezzato</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Modalità di attuazione</b>              | <b>Piano Attuativo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Opere preliminari all'intervento</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Disposizioni generali e particolari</b> | <p><b>Dati dimensionali:</b></p> <p>Superficie territoriale: 1.800 mq</p> <p>Dimensionamento:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• SUL: 1.000 mq</li><li>• Superficie Coperta: 500 mq</li><li>• Numero di alloggi: 08/10</li><li>• N. piani: 2/3</li><li>• H max: 10 m</li></ul> <p><b>Prescrizioni:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. L'intervento dovrà soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di soluzioni ottimali per la percezione visiva, in funzione del rapporto tra aree edificate - non edificate, visibilità dell'intervento e incidenza su aree paesaggistiche.</li><li>2. L'intervento, finalizzato al completamento dell'edificato compreso tra via Tistan, via Miglioli e via Costa, dovrà pertanto prevedere la realizzazione di nuovo edificio o complesso residenziale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e collocato in corretta relazione planoaltimetrica con gli edifici residenziali contermini, anche dal punto di vista dell'altezza massima in gronda. Il progetto dovrà essere corredato da</li></ol> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, anche ai fini della caratterizzazione dello spazio pubblico. In particolare la progettazione degli spazi verdi ad uso privato dovrà contribuire a caratterizzare qualitativamente lo spazio pubblico.</p> <p>3. È fatto obbligo di garantire la continuità dei fronti dei nuovi edifici lungo la viabilità esistente</p> <p>4. L'intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione delle urbanizzazioni previste dal Piano Attuativo, all'adeguamento della rete idrica che dovrà essere dimostrata sufficiente, al soddisfacimento delle nuove utenze e all'adeguamento della rete fognaria con conseguente realizzazione dell'impianto di depurazione.</p> <p>In sede di redazione del Piano Attuativo dovrà essere verificata la capacità dell'acquedotto e dimostrata la compatibilità dell'intervento con la portata attuale. In caso contrario, l'intervento è subordinato all'adeguamento della rete di distribuzione. Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui si dovrà, nella stessa sede, dimostrare la compatibilità dell'impianto di fognatura in funzione.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

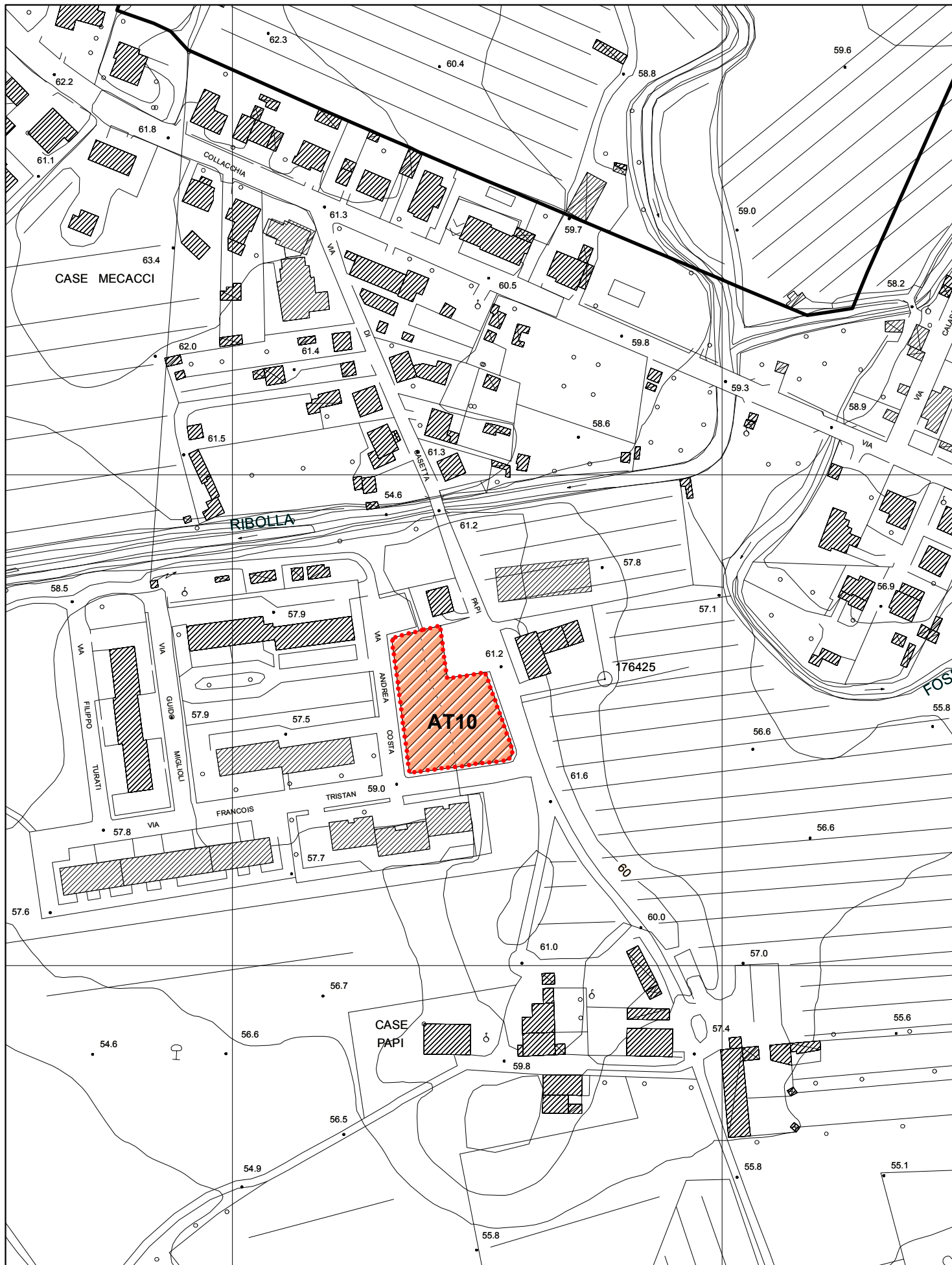
|                                      |                                             |
|--------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Variante al Piano strutturale</b> | Ambito Territoriale della Pianura Coltivata |
| <b>Piano strutturale: Invarianti</b> | Non presenti                                |

|                                                       |                                    |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>PIT/PPR:<br/>Carta dei caratteri del paesaggio</b> | Zone agricole eterogenee           |
| <b>PIT/PPR:<br/>Carta della rete ecologica</b>        | Matrice agroecosistemica collinare |

|                                              |                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prescrizioni e mitigazioni ambientali</b> | Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato VAS - Rapporto Ambientale. |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                |                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Geologia<br/>Idrogeologia<br/>Idraulica</b> | Per gli aspetti inerenti le pericolosità e le fattibilità si rimanda agli specifici studi ed elaborati parte integrante del Piano Operativo. |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|





Ambito di trasformazione con obbligo di strumento urbanistico attuativo (PA oppure PUC)



Ambito di Trasformazione AT10





AT1



Ambito di trasformazione con obbligo di strumento urbanistico attuativo (PA oppure PUC)



|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>                         | <p>Intervento di nuova edificazione e realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra il centro di Ribolla (via degli Abruzzi) e l'area PEEP in località Cadette Papi, all'interno di un ambito territoriale connotato dalla presenza del corso del torrente Ribolla.</p> <p>L'intervento si inserisce ai margini del centro abitato ed in continuità con l'area d'intervento AT1 – Casette Papi.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Finalità</b>                            | <p>La previsione urbanistica persegue l'obiettivo prioritario di interesse generale le cui azioni di progetto sono:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• riqualificazione e miglioramento del contesto urbano del nucleo di Casette Papi, finalizzato a creare una continuità insediativa con il centro abitato di Ribolla;</li><li>• realizzazione di un giardino pubblico tra la strada pedonale e la nuova viabilità, a servizio dell'abitato e alternativa alle direttrici principali, con attrezzature giochi e spazi per la socialità;</li><li>• realizzazione di nuova viabilità di accesso all'area d'intervento finalizzato anche al collegamento tra il centro di Ribolla con Via di Casetta Papi;</li><li>• riqualificazione e ampliamento del percorso pedonale finalizzato al collegamento con il centro urbano di Ribolla;</li><li>• realizzazione di un parcheggio a servizio dell'area verde.</li></ul> |
| <b>Destinazione d'uso</b>                  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Tessuto residenziale</li><li>• Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori</li><li>• Verde pubblico attrezzato</li><li>• Parcheggio pubblico</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Modalità di attuazione</b>              | <b>Piano Attuativo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Opere preliminari all'intervento</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Disposizioni generali e particolari</b> | <p><b>Dati dimensionali:</b></p> <p>Superficie territoriale complessiva: 5.600 mq</p> <p>Superficie territoriale area di nuova edificazione: 3000 mq</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             | <p>Dimensionamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SUL: 1.800 mq</li> <li>• Superficie Coperta: 600 mq</li> <li>• Numero di alloggi: 09/10</li> <li>• N. piani: 2/3</li> <li>• H max: 10 m</li> </ul> <p><b>Prescrizioni:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'intervento dovrà soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di soluzioni ottimali per la percezione visiva, in funzione del rapporto tra aree edificate - non edificate, visibilità dell'intervento e incidenza su aree paesaggistiche.<br/><br/>A tal fine il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un nuovo edificio (o complesso edilizio) prospettante sulla nuova viabilità, posto in corretta relazione planoaltimetrica con l'edificato adiacente e qualitativamente caratterizzato dal punto di vista architettonico e prestazionale. Il progetto dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione degli spazi verdi ad uso privato dovrà contribuire a caratterizzare qualitativamente lo spazio pubblico.</li> <li>2. È fatto obbligo di garantire la continuità dei fronti dei nuovi edifici lungo la viabilità esistente.</li> <li>3. Le alberature esistenti dovranno essere preservate e, nel caso in cui vengano abbattute al fine di permettere la costruzione dei volumi, dovranno essere ripiantumate in numero uguale o superiore.</li> <li>4. L'intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione delle urbanizzazioni previste dal Piano Attuativo, all'adeguamento della rete idrica che dovrà essere dimostrata sufficiente, al soddisfacimento delle nuove utenze e all'adeguamento della rete fognaria con conseguente realizzazione dell'impianto di depurazione.<br/>In sede di redazione del Piano Attuativo dovrà essere verificata la capacità dell'acquedotto e dimostrata la compatibilità dell'intervento con la portata attuale. In caso contrario, l'intervento è subordinato all'adeguamento della rete di distribuzione. Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui si dovrà, nella stessa sede, dimostrare la compatibilità dell'impianto di fognatura in funzione.</li> <li>5. Oltre al soddisfacimento degli standard è fatto obbligo la realizzazione degli interventi finalizzati al collegamento dell'area alla viabilità principale (Via degli Abruzzi) tramite: <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di porzione del tratto carrabile della nuova viabilità di collegamento tra Via degli Abruzzi e Via di Casetta Papi, attraverso il parziale adeguamento del tracciato di viabilità pedonale esistente.</li> <li>- realizzazione dell'area da destinarsi a parcheggio pubblico e verde pubblico attrezzato, ricompresi all'interno del Piano Attuativo come rappresentato nella presente Scheda Norma. In particolare la sistemazione delle aree destinate a verde pubblico dovrà favorire forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.</li> </ul> </li> </ol> |
| <p><b>Variante al Piano strutturale</b></p> | <p>Ambito Territoriale della Pianura Coltivata</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                           |                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Piano strutturale:<br/>Invarianti</b>                  | Non presenti                                                                                                                                                |
| <b>PIT/PPR:<br/>Carta dei caratteri del<br/>paesaggio</b> | Zone agricole eterogenee                                                                                                                                    |
| <b>PIT/PPR:<br/>Carta della rete<br/>ecologica</b>        | Matrice agroecosistemica collinare                                                                                                                          |
| <b>Prescrizioni e<br/>mitigazioni ambientali</b>          | Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato VAS - Rapporto Ambientale. |
| <b>Geologia<br/>Idrogeologia<br/>Idraulica</b>            | Per gli aspetti inerenti le pericolosità e le fattibilità si rimanda agli specifici studi ed elaborati parte integrante del Piano Operativo.                |





10



10

Aree per parcheggio e verde pubblico attrezzato di progetto





Ambito di trasformazione con obbligo di strumento urbanistico attuativo (PA oppure PUC)



Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto











|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>                         | L'intervento di nuova edificazione si inserisce ai margini del centro abitato di Ribolla, lungo la nuova viabilità che collega Via degli Alberghi a Via di Casetta Papi, in un contesto caratterizzato dalla presenza di orti urbani e architetture residenziali sparse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Finalità</b>                            | La previsione urbanistica persegue un obiettivo prioritario di interesse generale le cui azioni di progetto sono: <ul style="list-style-type: none"><li>• riqualificazione e miglioramento del contesto urbano, finalizzato a creare una continuità insediativa con il centro abitato di Ribolla.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Destinazione d'uso</b>                  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Tessuto residenziale</li><li>• Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Modalità di attuazione</b>              | <b>Piano Attuativo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Opere preliminari all'intervento</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Disposizioni generali e particolari</b> | <p><b>Dati dimensionali:</b></p> <p>Superficie territoriale complessiva: 4.300 mq</p> <p>Superficie territoriale area di nuova edificazione: 3000 mq</p> <p>Dimensionamento:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• SUL: 1.800 mq</li><li>• Superficie Coperta: 600 mq</li><li>• Numero di alloggi: 10/12</li><li>• N. piani: 2/3</li><li>• H max: 10 m</li></ul> <p><b>Prescrizioni:</b></p> <p>1. L'intervento dovrà soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di soluzioni ottimali per la percezione visiva, in funzione del rapporto tra aree edificate - non edificate, visibilità dell'intervento e incidenza su aree paesaggistiche.</p> <p>A tal fine il progetto dovrà prevedere la realizzazione di uno o due nuovi edifici (o complesso edilizio), posti in corretta relazione planoaltimetrica con l'edificato circostante e qualitativamente caratterizzato dal punto di vista</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>architettonico e prestazionale. Il progetto dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione degli spazi verdi ad uso privato dovrà contribuire a caratterizzare qualitativamente lo spazio pubblico.</p> <p>2. Le alberature esistenti dovranno essere preservate e, nel caso in cui vengano abbattute al fine di permettere la costruzione dei volumi, dovranno essere ripiantumate in numero uguale o superiore.</p> <p>3. La sistemazione delle aree destinate a verde privato dovrà garantire forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.</p> <p>4. L'intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione delle urbanizzazioni previste dal Piano Attuativo, all'adeguamento della rete idrica che dovrà essere dimostrata sufficiente, al soddisfacimento delle nuove utenze e all'adeguamento della rete fognaria con conseguente realizzazione dell'impianto di depurazione.</p> <p>In sede di redazione del Piano Attuativo dovrà essere verificata la capacità dell'acquedotto e dimostrata la compatibilità dell'intervento con la portata attuale. In caso contrario, l'intervento è subordinato all'adeguamento della rete di distribuzione. Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui si dovrà, nella stessa sede, dimostrare la compatibilità dell'impianto di fognatura in funzione.</p> <p>5. Oltre al soddisfacimento degli standard è fatto obbligo la realizzazione degli interventi e delle opere del tratto della nuova viabilità finalizzati al collegamento tra Via degli Alberghi e Via di Casetta Papi, nonché la realizzazione di un'area da destinarsi a parcheggio pubblico, ricompresi all'interno del Piano Attuativo come rappresentato nella presente Scheda Norma.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

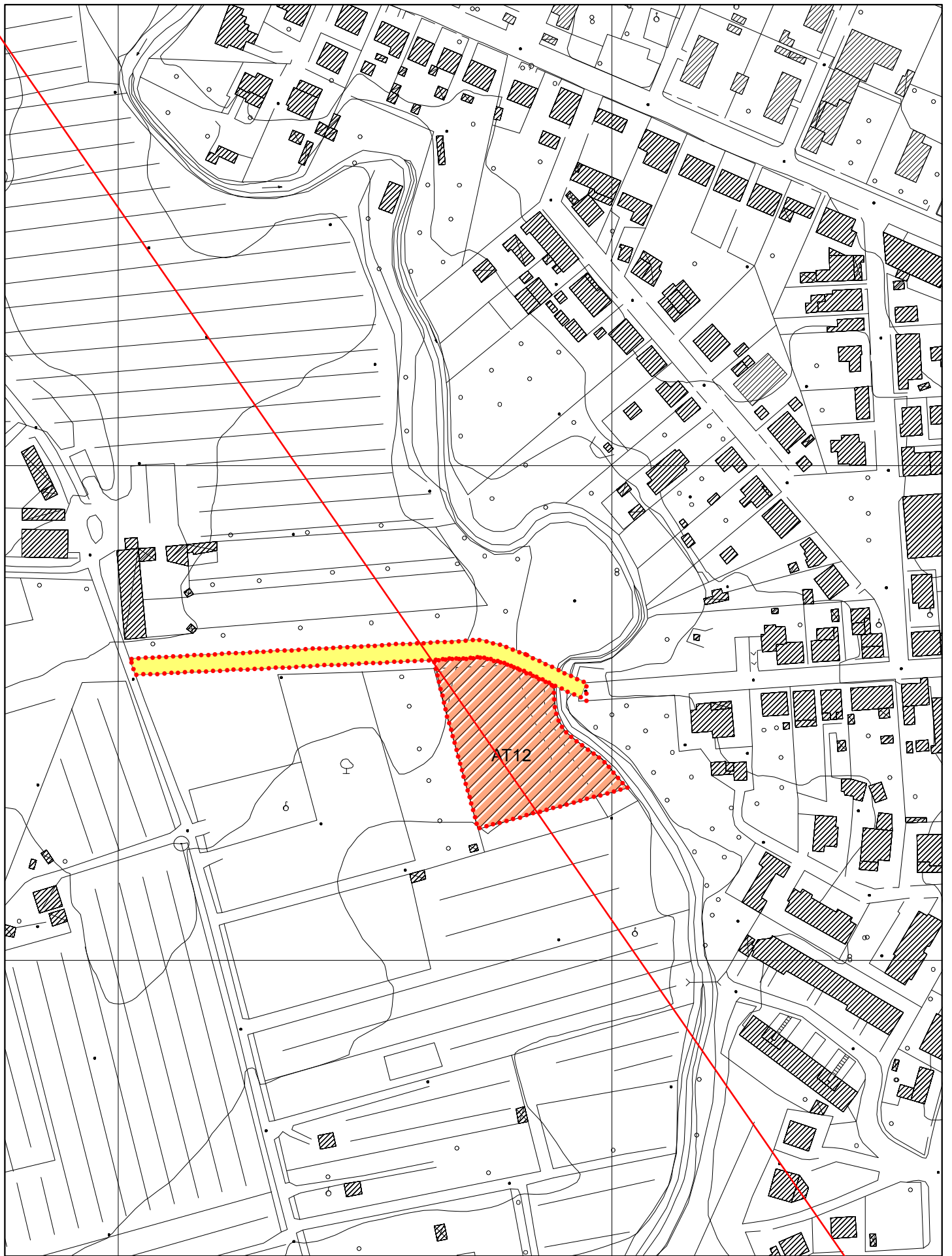
|                                      |                                             |
|--------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Variante al Piano strutturale</b> | Ambito Territoriale della Pianura Coltivata |
| <b>Piano strutturale: Invarianti</b> | Non presenti                                |

|                                                   |                                    |
|---------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>PIT/PPR: Carta dei caratteri del paesaggio</b> | Zone agricole eterogenee           |
| <b>PIT/PPR: Carta della rete ecologica</b>        | Matrice agroecosistemica collinare |

|                                              |                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prescrizioni e mitigazioni ambientali</b> | Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato VAS - Rapporto Ambientale. |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                |                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Geologia<br/>Idrogeologia<br/>Idraulica</b> | Per gli aspetti inerenti le pericolosità e le fattibilità si rimanda agli specifici studi ed elaborati parte integrante del Piano Operativo. |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|





 Ambito di trasformazione con obbligo di strumento urbanistico attuativo (PA oppure PUC)

 Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto

 Ambito di Trasformazione AT12



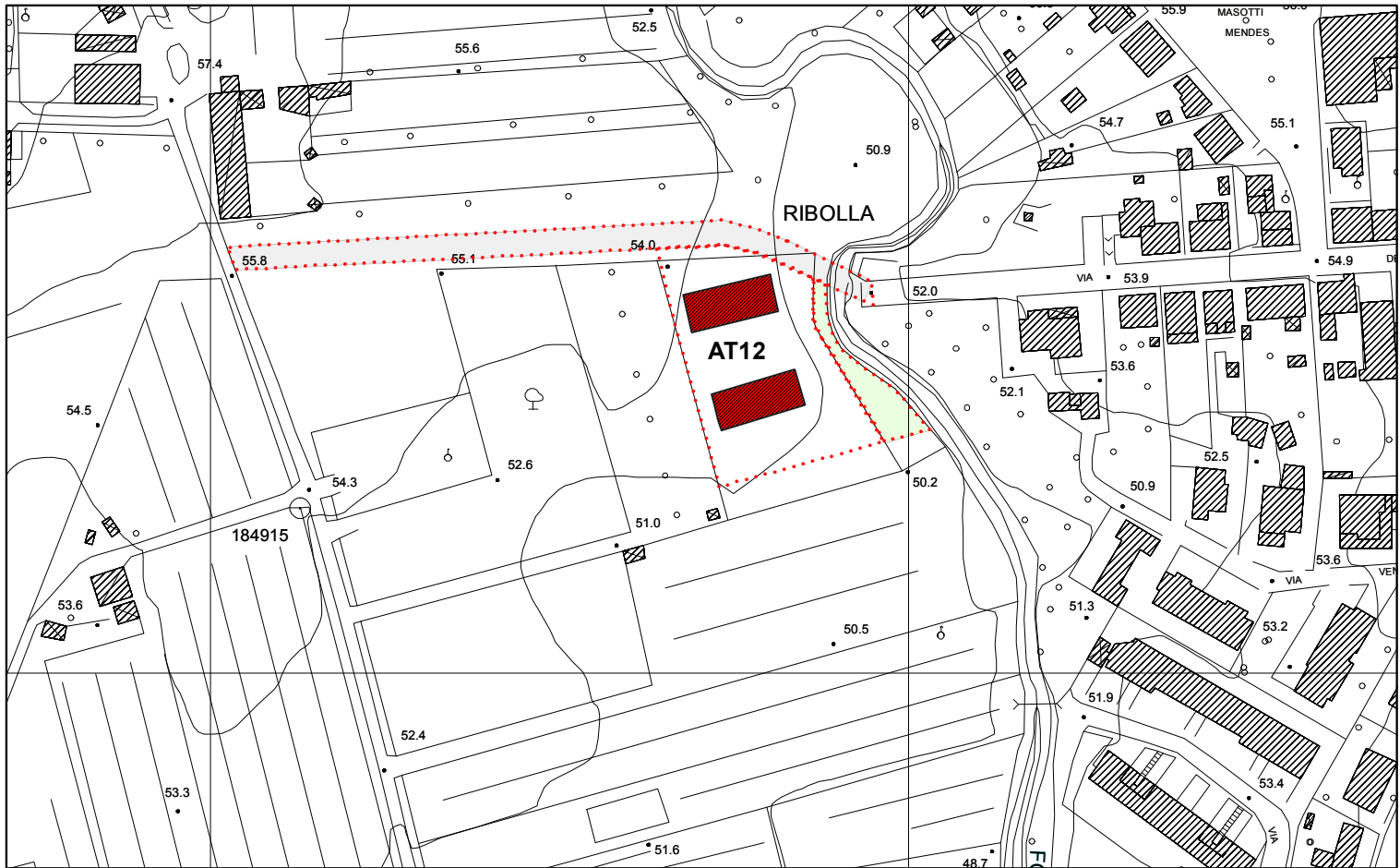


AT12

 Ambito di trasformazione con obbligo di strumento urbanistico attuativo (PA oppure PUC)

 Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto





 Ambito di trasformazione con obbligo di strumento urbanistico attuativo (PA oppure PUC)

 Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto

 Aree per parcheggio e verde pubblico attrezzato di progetto







|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>                         | Intervento di nuova viabilità di collegamento tra Via degli Alberghi e Via di Casetta Papi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Finalità</b>                            | La previsione urbanistica persegue un obiettivo prioritario di interesse generale finalizzato a creare una continuità insediativa con il centro abitato di Ribolla.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Destinazione d'uso</b>                  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Modalità di attuazione</b>              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Opere preliminari all'intervento</b>    | provvedimento di esproprio delle particelle interessate dal tracciato viario                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Disposizioni generali e particolari</b> | <p><b>Dati dimensionali:</b></p> <p>Lunghezza del tracciato stradale ad una corsia: circa 200 metri</p> <p><b>Prescrizioni:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. L'intervento dovrà soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di soluzioni ottimali per la percezione visiva, in funzione del rapporto tra aree edificate - non edificate, visibilità dell'intervento e incidenza su aree paesaggistiche.</li><li>2. Le alberature esistenti dovranno essere preservate e, nel caso in cui vengano abbattute al fine di permettere la costruzione dei volumi, dovranno essere ripiantumate in numero uguale o superiore.</li></ol> |

|                                      |                                             |
|--------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Variante al Piano strutturale</b> | Ambito Territoriale della Pianura Coltivata |
| <b>Piano strutturale: Invarianti</b> | Non presenti                                |

|                                                       |                          |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>PIT/PPR:<br/>Carta dei caratteri del paesaggio</b> | Zone agricole eterogenee |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|



**PIT/PPR:**

**Carta della rete  
ecologica**

Matrice agroecosistemica collinare

**Prescrizioni e  
mitigazioni ambientali**

**Geologia**

**Idrogeologia**

**Idraulica**



Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto





 Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto



|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione</b>                         | <p>Intervento di nuova viabilità di collegamento tra Via degli Abruzzi e Via di Casetta Papi.</p> <p>L'intervento si inserisce ai margini del centro abitato ed in continuità con l'area d'intervento AT1 – Casette Papi.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Finalità</b>                            | <p>La previsione urbanistica persegue l'obiettivo prioritario di interesse generale finalizzato a creare una continuità insediativa con il centro abitato di Ribolla attraverso una nuova viabilità a servizio dell'abitato alternativa alle direttrici principali.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Destinazione d'uso</b>                  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Modalità di attuazione</b>              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Opere preliminari all'intervento</b>    | <p>provvedimento di esproprio delle particelle interessate dal tracciato viario</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Disposizioni generali e particolari</b> | <p><b>Dati dimensionali:</b></p> <p>Lunghezza del tracciato stradale ad una corsia: circa 300 metri</p> <p><b>Prescrizioni:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. L'intervento dovrà soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di soluzioni ottimali per la percezione visiva, in funzione del rapporto tra aree edificate - non edificate, visibilità dell'intervento e incidenza su aree paesaggistiche.</li><li>2. Le alberature esistenti dovranno essere preservate e, nel caso in cui vengano abbattute al fine di permettere la costruzione dei volumi, dovranno essere ripiantumate in numero uguale o superiore.</li><li>3. Mantenimento del tracciato di viabilità pedonale esistente.</li></ol> |
| <b>Variante al Piano strutturale</b>       | <p>Ambito Territoriale della Pianura Coltivata</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Piano strutturale: Invarianti</b>       | <p>Non presenti</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



|                                                             |                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PIT/PPR:</b><br><b>Carta dei caratteri del paesaggio</b> | Zone agricole eterogenee                                                                                                                                    |
| <b>PIT/PPR:</b><br><b>Carta della rete ecologica</b>        | Matrice agroecosistemica collinare                                                                                                                          |
| <b>Prescrizioni e mitigazioni ambientali</b>                | Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato VAS - Rapporto Ambientale. |
| <b>Geologia</b><br><b>Idrogeologia</b><br><b>Idraulica</b>  | Per gli aspetti inerenti le pericolosità e le fattibilità si rimanda agli specifici studi ed elaborati parte integrante del Piano Operativo.                |







Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto



### **Tabelle del dimensionamento**

(Tabella UTOE PIANURA COLTIVATA e Tabella di Sintesi del dimensionamento)



### AII.2B<sub>1</sub>

|                                                      | PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU                               |                             |                                                   |           |                                                          |    |                                            |            | PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU                                                                       |            |           |            |                                             |          |           |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------|----|--------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------|---------------------------------------------|----------|-----------|
|                                                      | DIMENSIONAMENTO DEL PO<br><br>(Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) |                             |                                                   |           |                                                          |    |                                            |            | SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE<br>(Reg Titolo V art.5, c.4)<br>(Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8) |            |           |            | NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE |          |           |
| Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 | NE- Nuova Edificazione                                               |                             |                                                   |           |                                                          |    | R – Riuso                                  |            | NE - Nuova edificazione                                                                                      |            | R – Riuso |            | NE - Nuova edificazione                     |          |           |
|                                                      | Con PA o PUC<br>Art.95 c. 3 lett. a) c) e)                           |                             | Interventi edilizi diretti<br>Art.95 c.3 lett. d) |           | Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico |    | Premialità connesse ad interventi di riuso |            | Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana<br>Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)                    |            |           |            |                                             |          |           |
|                                                      | mq St o Sf                                                           | mq di SUL                   | mq St o Sf                                        | mq di SUL | mq                                                       | mq | mq di SUL                                  | mq St o Sf | mq di SUL                                                                                                    | mq St o Sf | mq di SUL | mq St o Sf | mq di SUL                                   | mq di St | mq di SUL |
| a) RESIDENZIALE                                      | X                                                                    | -7.900-<br>12.400-<br>8.800 | X                                                 | 2.640     | X                                                        | X  | X                                          | X          | X                                                                                                            | X          | X         | X          | X                                           | X        | X         |
| b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE                         | X                                                                    |                             | X                                                 | 276.000   | X                                                        | X  | X                                          | X          | X                                                                                                            | X          | X         | X          | X                                           | X        | X         |
| c) COMMERCIALE al dettaglio                          | X                                                                    |                             | X                                                 |           | X                                                        | X  | X                                          | X          | X                                                                                                            | X          | X         | X          | X                                           | X        | X         |
| d) TURISTICO - RICETTIVA                             | X                                                                    |                             | X                                                 |           | X                                                        | X  | X                                          | X          | X                                                                                                            | X          | X         | X          | X                                           | X        | X         |
| e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO                         | X                                                                    |                             | X                                                 |           | X                                                        | X  | X                                          | X          | X                                                                                                            | X          | X         | X          | X                                           | X        | X         |
| f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi               | X                                                                    |                             | X                                                 |           | X                                                        | X  | X                                          | X          | X                                                                                                            | X          | X         | X          | X                                           | X        | X         |
| <b>totali</b>                                        |                                                                      | -7.900-<br>12.400-<br>8.800 |                                                   | 278.640   |                                                          |    |                                            |            |                                                                                                              |            | 1.400     |            |                                             |          |           |

|              |             |
|--------------|-------------|
| Nome COMUNE  | ROCCASTRADA |
| Codice ISTAT | 053021      |

|                                                      |
|------------------------------------------------------|
| Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 |
| a) RESIDENZIALE                                      |
| b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE                         |
| c) COMMERCIALE al dettaglio                          |
| d) TURISTICO - RICETTIVA                             |
| e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO                         |
| f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi               |
| totali                                               |

| Previsioni interne al perimetro del TU                        |           |                                                               |
|---------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------|
| Dimensionamento del PO<br>(art. 92 c. 4)                      |           |                                                               |
| mq di SUL                                                     |           |                                                               |
| NE - Nuova<br>edificazione                                    | R – Riuso | Tot (NE+R)                                                    |
| <del>17.030</del> <del>21.630</del> 18.030<br>(di cui 3.500*) | -         | <del>17.030</del> <del>21.630</del> 18.030<br>(di cui 3.500*) |
| 279.500<br>(di cui 3.500*)                                    | -         | 279.500<br>(di cui 3.500*)                                    |
| 3.500*                                                        | -         | 3.500*                                                        |
| 250                                                           | -         | 250                                                           |
| 3.500*                                                        | -         | 3.500*                                                        |
| 3.500*                                                        | -         | 3.500*                                                        |
| <del>293.280*</del> <del>-297.880*</del><br>293.280           | -         | <del>293.280*</del> <del>-297.880*</del><br>293.280           |

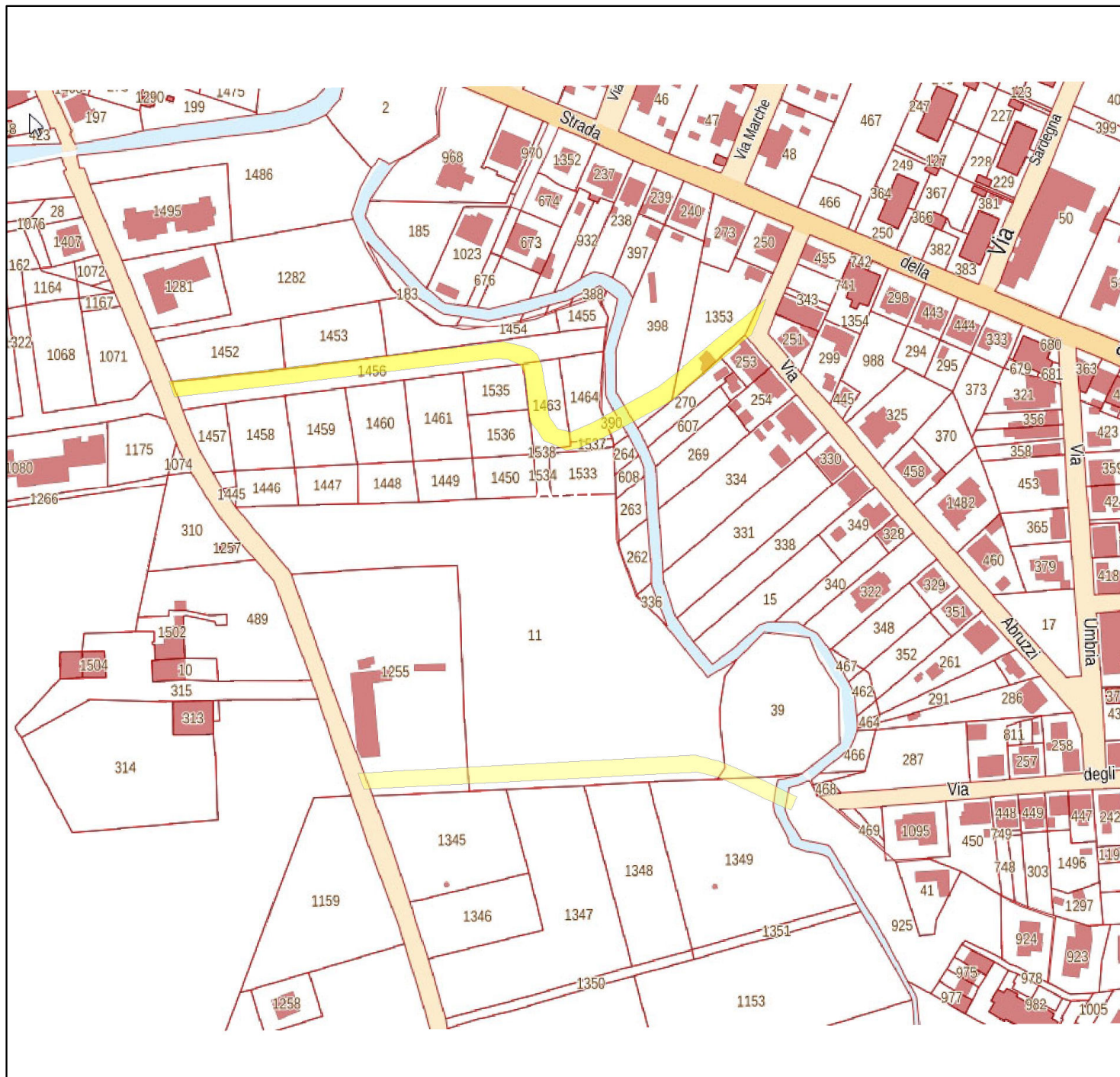
| Previsioni esterne al perimetro del TU                                             |                          |            |                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| SUBORDINATE A CONFERENZA DI<br>COPIANIFICAZIONE<br><br>(Reg. Titolo V art. 5 c. 3) |                          |            | NON SUBORDINATE<br>A CONFERENZA DI<br>COPIANIFICAZIONE |
| mq di SUL                                                                          |                          |            | mq di SUL                                              |
| NE - Nuova<br>edificazione<br>Artt. 25 c. 1; 26;<br>27; 64 c. 6)                   | R – Riuso<br>Art 64 c. 8 | Tot (NE+R) | NE - Nuova<br>edificazione<br>Art. 25 c. 2             |
|                                                                                    | -                        | -          |                                                        |
| -                                                                                  | -                        | -          | 15.000                                                 |
| -                                                                                  | -                        | -          | -                                                      |
| 3.500                                                                              | 4.556**                  | 8.056**    | -                                                      |
| 1.400                                                                              | -                        | 1.400      | -                                                      |
| -                                                                                  | -                        | -          | -                                                      |
| 4.900                                                                              | 4.556**                  | 9.456**    | 15.000                                                 |

\* La Superficie Utile Lorda (SUL) indicata pari a 3.500 mq è la SUL massima ammissibile riferita allo stesso e unico lotto “CP\_TP SL Lotto di addizione e di completamento con funzione produttiva mista” presente a Roccastrada, per il quale il PO ammette più categorie funzionali. La categoria funzionale (esclusiva o prevalente) o un mix fra quelle indicate sarà definita in fase di progetto. In fase attuativa, potrà essere realizzata la SUL massima assentita e indicata nella tabella prelevando in toto o in parte dalle quattro categorie funzionali indicate.

\*\* Superficie Utile Lorda (SUL) massima ammissibile con obbligo di accertamento di conformità per la componente previsionale connessa al Riuso (R).



**Particelle sottoposte a vincolo a fini espropriativi**



Viabilità di prosecuzione di Via degli Alberghi:

F 178, P 1456 (quasi interamente), 1463 (quasi interamente), 1537 (quasi interamente), 390 (quasi interamente), 1464 (in parte), 398 (in parte), 1353 (in parte)

Viabilità di prosecuzione di Via degli Alberghi:

F 178, P 1255 (in parte), 11 (in parte), 39 (in parte), 1349 (in parte)



Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto