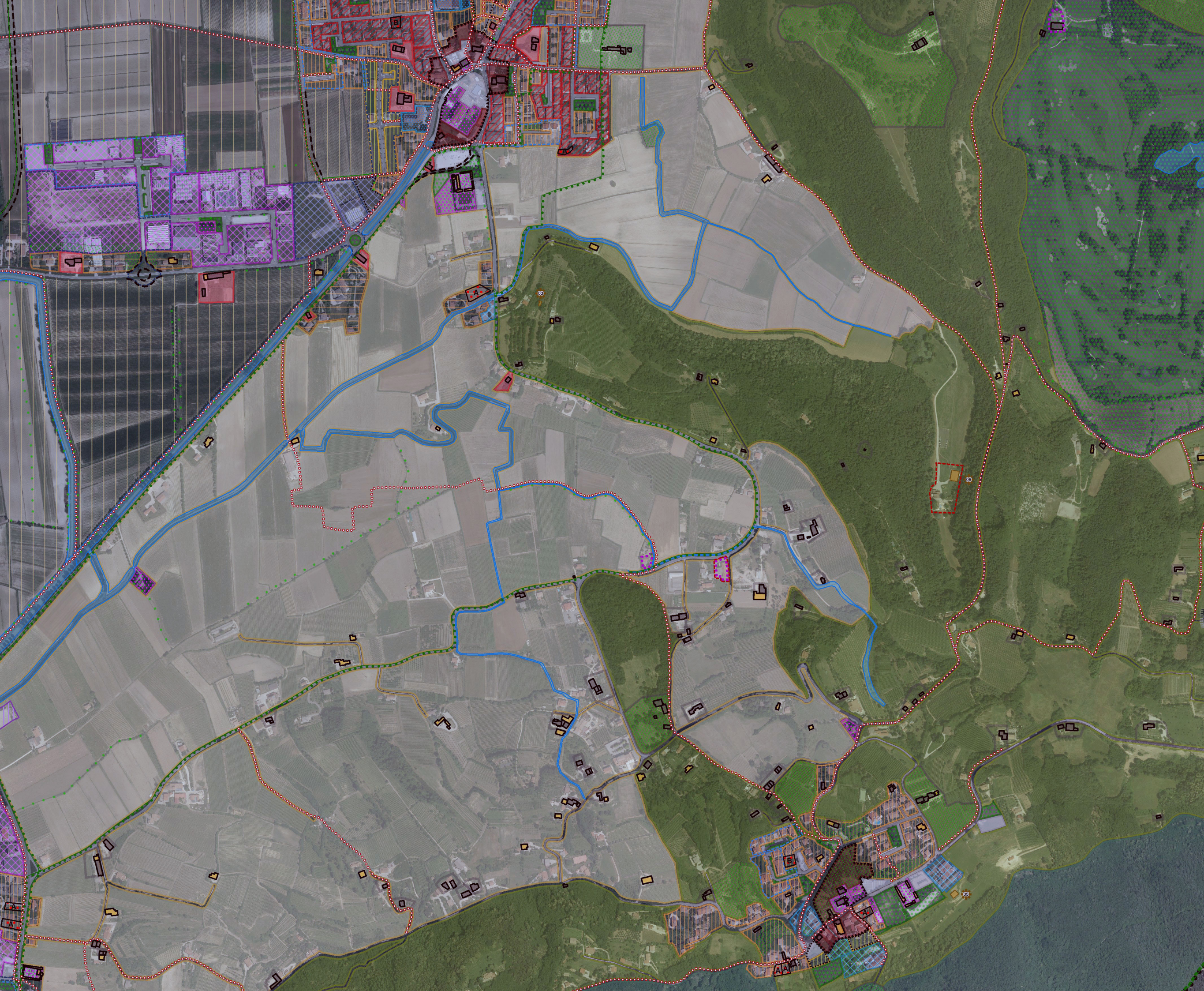


**PI 2020** **COMUNE DI ROVOLON**

**Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 1**

Piano Regolatore Comunale LR n. 11/2004

**SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE**

Elaborato adeguato  
alle decisioni assunte  
dalla DCC n. 14 del  
30/05/2022

giugno 2022

Elaborato 10







COMUNE DI ROVOLON  
Piazza Marconi 1 - ROVOLON (PD)

ADOZIONE Delibera Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_  
APPROVAZIONE Delibera Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_

**Il Sindaco**  
Maria Elena SINIGAGLIA

**Ufficio Tecnico Edilizia Privata Urbanistica**  
Il responsabile, Giuseppe TREVISAN, Geometra  
Cinzia FASOLO, Geometra

INDICE SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE

|                                                      |         |
|------------------------------------------------------|---------|
| AT01 AP - CARPENTERIA PASQUALIN                      | PAG. 03 |
| AT02 AP - MACCHINE AGRICOLE STELLA                   | PAG. 05 |
| AT03 UMI VIA MONTE CEREO                             | PAG. 07 |
| AT04 AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI VIA SAN FRANCESCO | PAG. 09 |
| AT05 AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI VALLE TOFFAN      | PAG. 11 |

**GRUPPO DI LAVORO**

**Progettazione urbanistica**  
Raffaele GEROMETTA, urbanista  
Daniele RALLO, urbanista  
Lisa DE GASPER, urbanista

**Valutazione idraulica**  
Lino POLLASTRI, ingegnere

**Gruppo di Valutazione**  
Elettra LOWENTHAL , Ingegnere  
Lucia FOLTRAN, Dott. Sc. Amb.

**Gruppo di Lavoro**  
Maria Teresa PINNA, urbanista

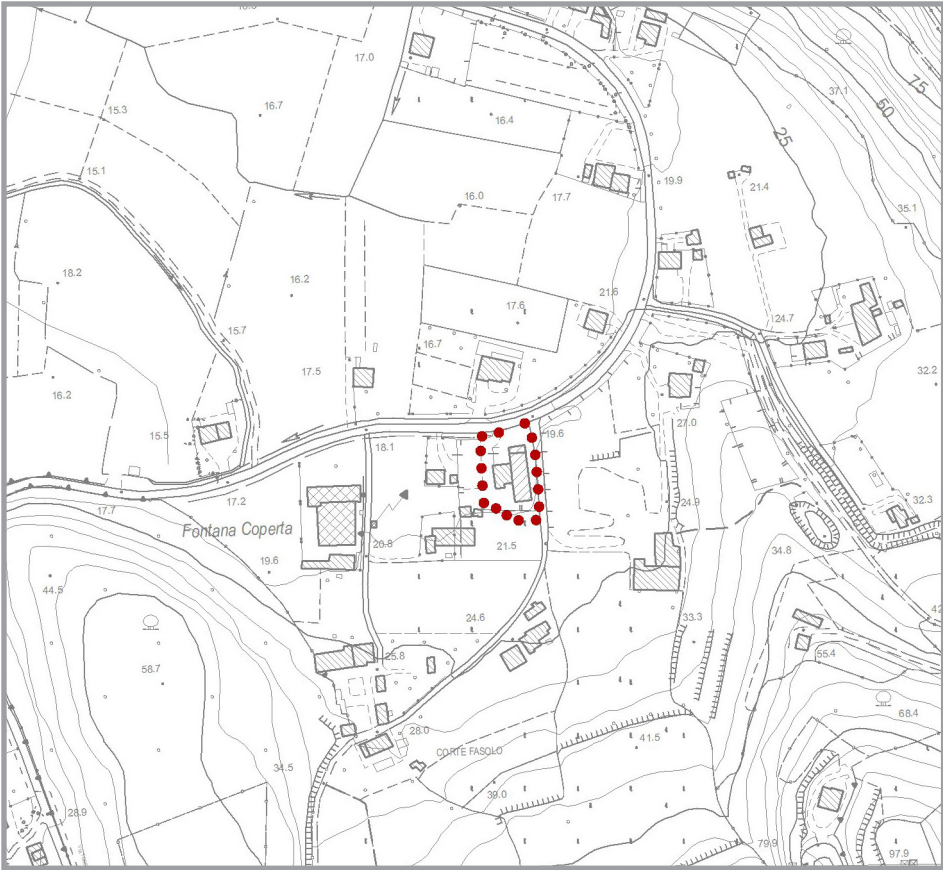
**Analisi Agronomiche**  
Paolo RIGONI, Dott. agr. for.  
Luca NALDI, Dott. agr. for.

MATE SC  
Sede Legale e Operativa - Via San Felice 21 - Bologna (BO)  
Sede Operativa - Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)  
Tel. +39 (0438) 412433 - +39 (051) 2912911  
e-mail: mateng@mateng.it

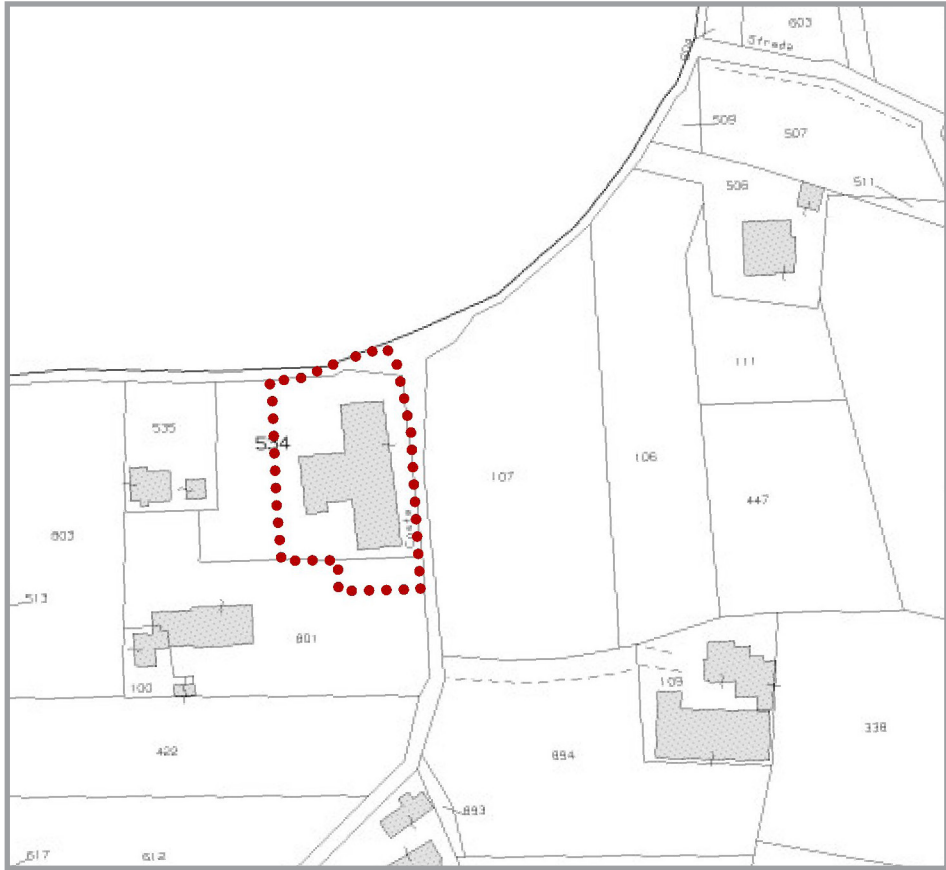




CTR 1:5000



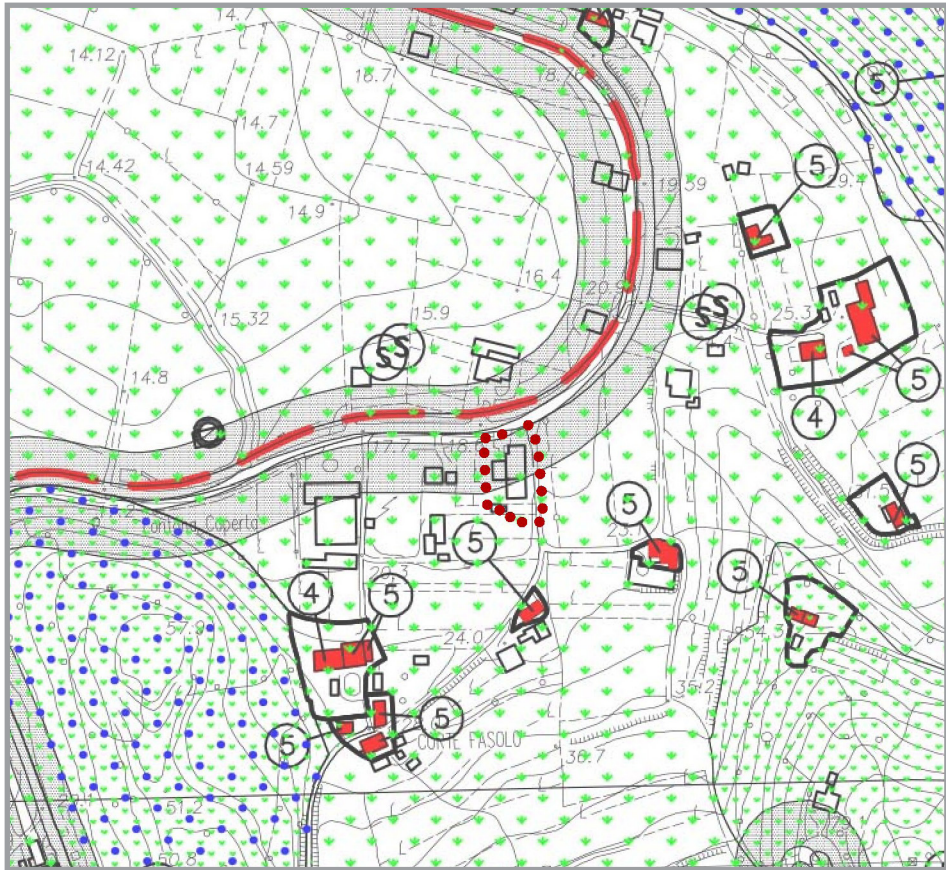
CATASTO 1:2000



ORTOFOTO 2015 1:5000



ESTRATTO PRG 1:5000



ATTIVITÀ PRODUTTIVA 1 - CARPENTERIA PASQUALIN

**Descrizione**

L'area in oggetto è localizzata in via Madonnina in zona territoriale omogenea E2b, entro il perimetro del Parco Regionale dei Colli Euganei.

L'ambito misura complessivamente 2.022 metri quadri circa e catastalmente è individuato dal mappale numero 534 e 801 del foglio 14.

L'area si trova lungo la SP 38 via Madonnina all'incrocio con una strada vicina. Nell'area è già insediata un'attività di lavorazione ferro e acciaio, schedata dal PRG vigente (variante generale 1993) come attività produttiva in zona impropria ampliabile.

L'attività ha già beneficiato dell'ampliamento concesso ai sensi della LR 11/1987.

INQUADRAMENTO





INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:1.000)

La proposta di variazione urbanistica dell'ambito oggetto di intervento, riguarda la riqualificazione ed ampliamento di una attività produttiva fuori zona, già riconosciuta dal PRG pre-vigente. Attualmente l'ambito è classificato in zona E2b di promozione agricola, ed è ricompreso all'interno del Parco regionale dei Colli Euganei.

A fronte dell'inserimento della previsione edificatoria la parte privata si impegna a versare un contributo perequativo non minore del 50% del plusvalore delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica.

Il progetto prevede l'ampliamento dell'edificio produttivo di 100 mq. di superficie coperta in aderenza al fabbricato esistente, sul lato Sud con altezza pari al corpo di fabbrica esistente (per una profondità max di ml. 9,50 ed una larghezza max di ml. 13,55).

Per l'edificio e per l'ampliamento è consentita la destinazione d'uso in atto al momento di adozione della Var. 1 al PI.

- Gli obiettivi dell'intervento sono:
- a) consolidamento ed ampliamento di un'attività produttiva esistente;
  - b) riqualificazione complessiva delle aree pertinenziali.

- PRESCRIZIONI PARTICOLARI**
- Nella progettazione dell'intervento si devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- riordino complessivo delle aree pertinenziali;
  - adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e della viabilità di accesso al lotto, al nuovo dimensionamento del fabbricato;
  - mantenimento e realizzazione barriera vegetazionale nell'ambito perimetrale dell'area pertinenziale;
  - rispetto dei parametri e dati dimensionali di cui alla tabella a lato.

La realizzazione dell'intervento di trasformazione urbanistica di cui alla presente scheda, è subordinata alla sottoscrizione di un Atto Unilaterale d'Obbligo ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

**DATI QUANTITATIVI GENERALI**

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire  
Superficie territoriale: 2.022 mq.  
Superficie coperta massima ammessa in ampliamento: mq 100  
Altezza massima: pari al fabbricato esistente  
Destinazioni d'uso ammesse: produttivo-artigianale



ATTIVITÀ PRODUTTIVA 1 - CARPENTERIA PASQUALIN

Dati Dimensionali

|                                       |                                                     |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Tipo di Zona                          | Zona agricola E2b di promozione agricola            |
| Tipo di intervento                    | Permesso di Costruire                               |
| Tipo di attività                      | Attività produttiva in zona impropria da confermare |
| Superficie scheda                     | mq 2.022                                            |
| Superficie coperta max in ampliamento | mq 100                                              |
| Distanza dalla strada                 | m. 5,00                                             |
| Distanza dai confini                  | m. 5,00                                             |
| Distanza tra fabbricati               | m. 10,00                                            |
| Altezza massima                       | pari al fabbricato esistente                        |

LEGENDA

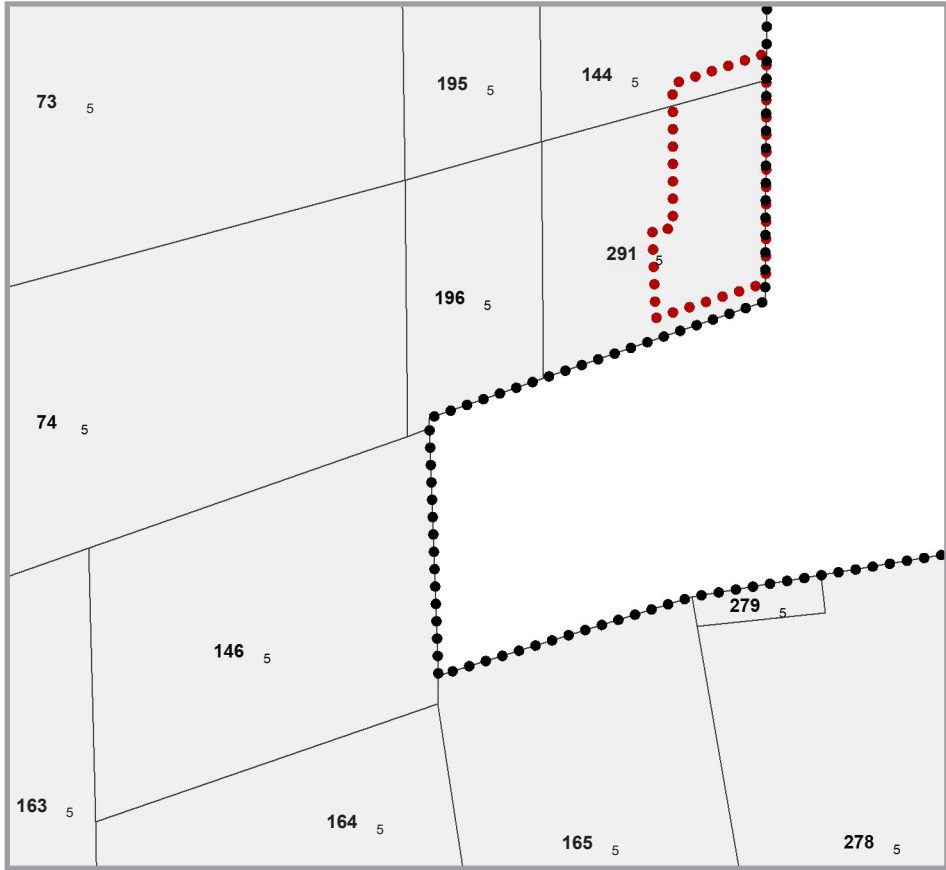
-  Ambito area di trasformazione
-  Sagoma indicativa ampliamento
-  Barriera verde



CTR 1:5000



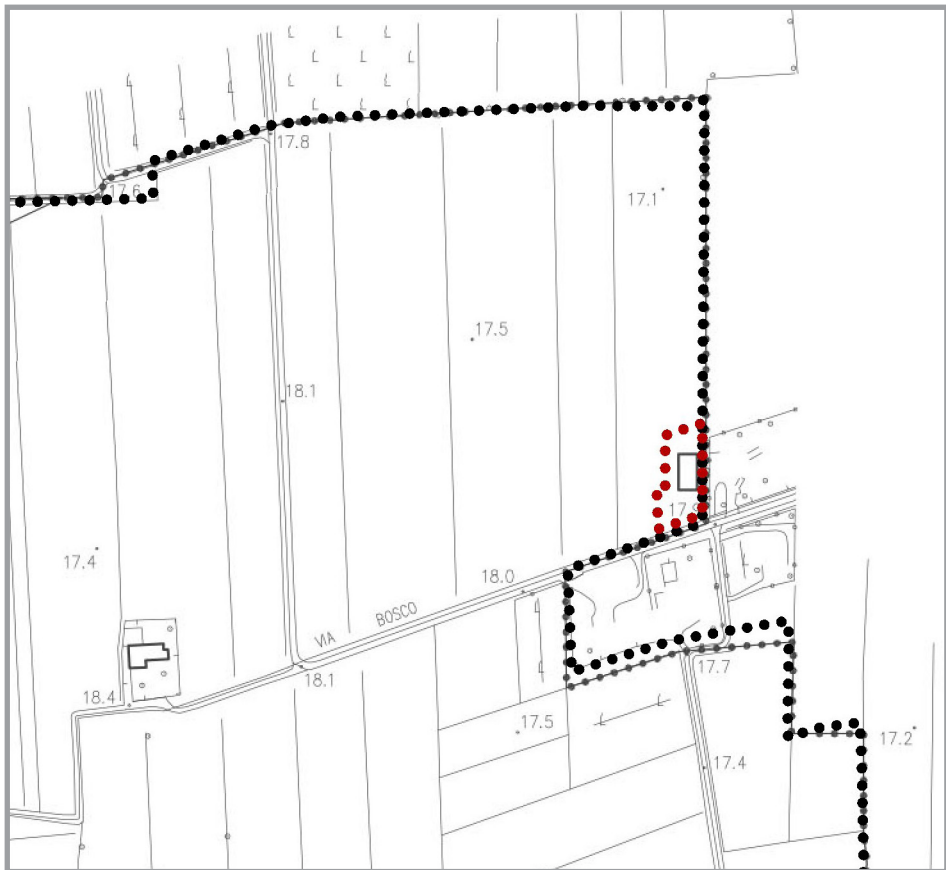
CATASTO 1:2000



ORTOFOTO 2015 1:5000



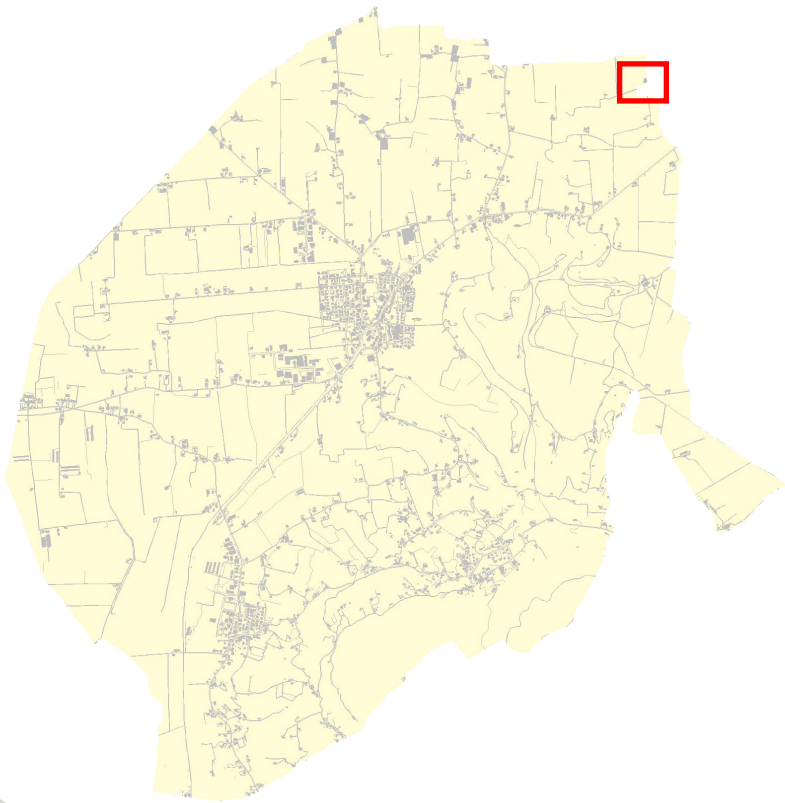
ESTRATTO PRG 1:5000



AT-02  
ATTIVITÀ PRODUTTIVA 2 - MACCHINE AGRICOLE STELLA

**Descrizione**  
L'area in oggetto è localizzata in via Bosco in zona territoriale omogenea E2, sul limite nord - est del territorio comunale.  
L'ambito misura complessivamente 1.607 metri quadri circa e catastalmente è individuato dai mappali numero 291 e 144 (in parte) del foglio 5.  
L'area si trova lungo la strada vicinale via Bosco che arriva a Fossona. Nell'area è già insediata un'attività di artigianato, di servizio e di commercio all'ingrosso di macchine agricole.

INQUADRAMENTO





INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:1.000)

La proposta di variazione urbanistica dell'ambito oggetto di intervento riguarda la riqualificazione ed ampliamento di una attività produttiva fuori zona, localizzata ai margini del confine comunale. Attualmente l'ambito è classificato in zona E2 agricola-produttiva, lungo via Bosco. A fronte dell'inserimento della previsione edificatoria la parte privata si impegna a versare un contributo perequativo non minore del 50% del plusvalore delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica. Il progetto prevede il riconoscimento dell'attività produttiva esistente e un ampliamento per un massimo di superficie coperta compreso l'esistente pari a 400 mq. L'ampliamento consentito, pari a circa 120 mq circa, viene realizzato in aderenza al fabbricato esistente, sul lato Nord con altezza pari al corpo di fabbrica esistente.

Per l'edificio e per l'ampliamento è consentita la destinazione d'uso in atto al momento di adozione della Var. 1 al PI.

- Gli obiettivi dell'intervento sono:
- a) consolidamento ed ampliamento di un'attività produttiva esistente;
  - b) riqualificazione complessiva delle aree esistenti.

- PRESCRIZIONI PARTICOLARI**
- Nella progettazione dell'intervento si devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- riordino complessivo delle aree pertinenziali ed eliminazione delle superfetazioni non legittimate;
  - adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e della viabilità di accesso al lotto, al nuovo dimensionamento del fabbricato;
  - mantenimento e realizzazione barriera vegetazionale nell'ambito perimetrale dell'area pertinenziale;
  - rispetto dei parametri e dati dimensionali di cui alla tabella a lato.

La realizzazione dell'intervento di trasformazione urbanistica di cui alla presente scheda, è subordinata alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico-Privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

**DATI QUANTITATIVI GENERALI**

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire  
Superficie territoriale: 1.607 mq.  
Superficie coperta massima ammessa compreso l'esistente: mq 400  
Altezza massima: pari al fabbricato esistente  
Destinazioni d'uso ammesse: artigianato di servizio e commercio all'ingrosso di macchine agricole



ATTIVITÀ PRODUTTIVA 2 - MACCHINE AGRICOLE STELLA

Dati Dimensionali

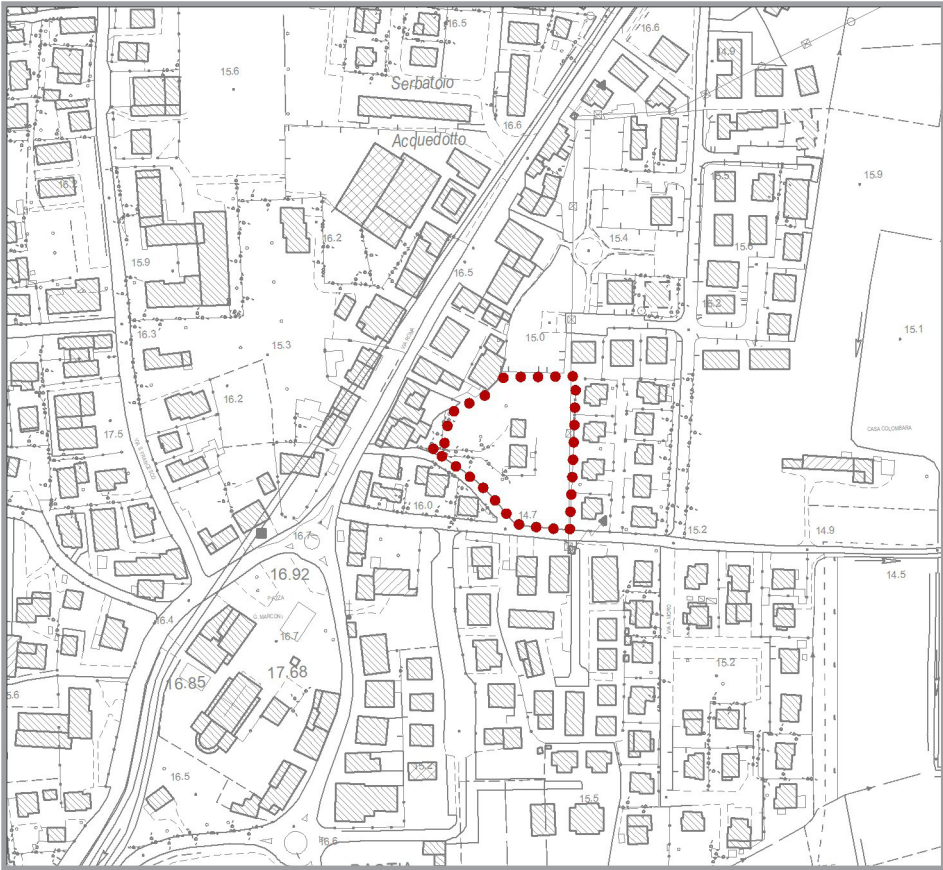
|                                    |                                                     |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Tipo di Zona                       | Zona agricola E2 agricola-produttiva                |
| Tipo di intervento                 | Permesso di Costruire                               |
| Tipo di attività                   | Attività produttiva in zona impropria da confermare |
| Superficie scheda                  | mq 1.607                                            |
| Superficie coperta max complessiva | mq 400                                              |
| Distanza dalla strada              | m. 20,00                                            |
| Distanza dai confini               | m. 5,00                                             |
| Distanza tra fabbricati            | m. 10,00                                            |
| Altezza massima                    | pari al fabbricato esistente                        |
|                                    |                                                     |

LEGENDA

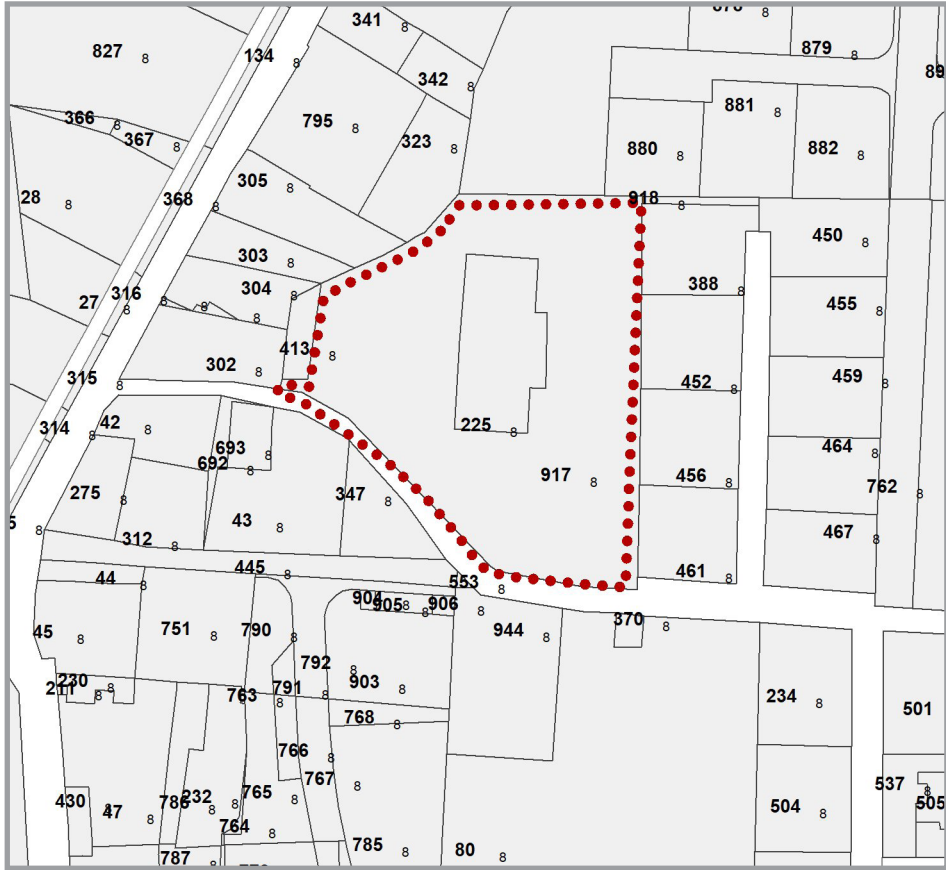
-  Ambito area di trasformazione
-  Sagoma indicativa ampliamento
-  Verde privato e barriere verdi
-  Area cortilizia di pertinenza



CTR 1:5000



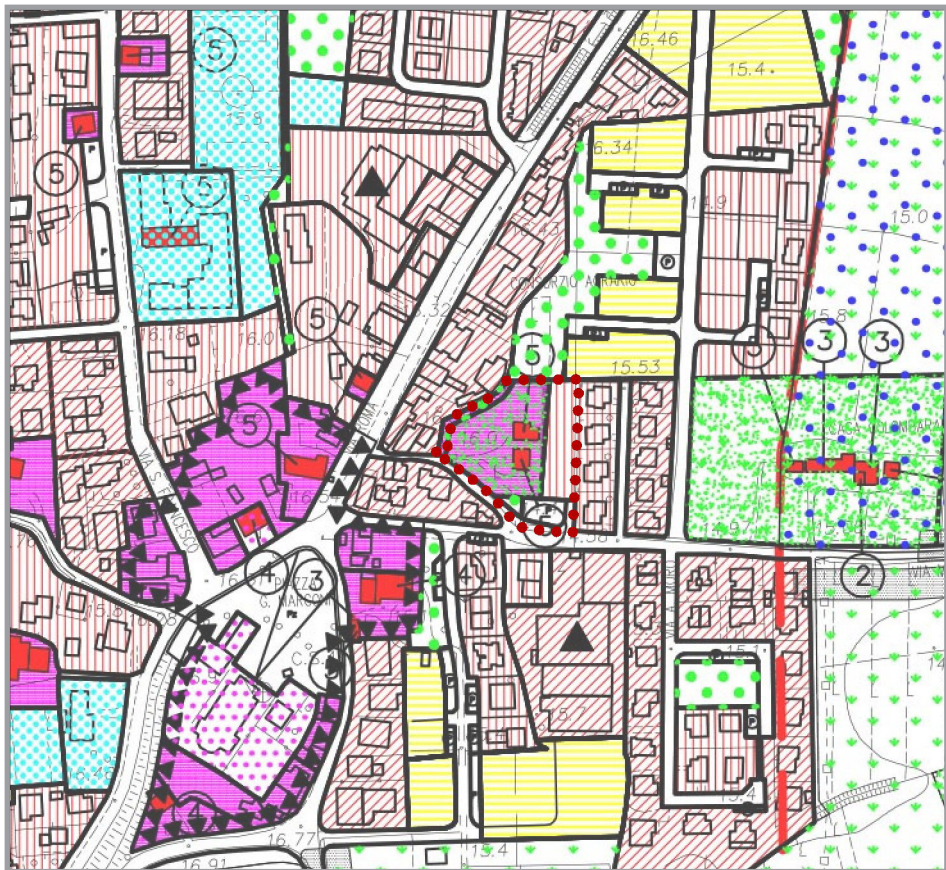
CATASTO 1:2000



ORTOFOTO 2015 1:5000



ESTRATTO PRG 1:5000



AT-03  
UMI VIA MONTE CERE

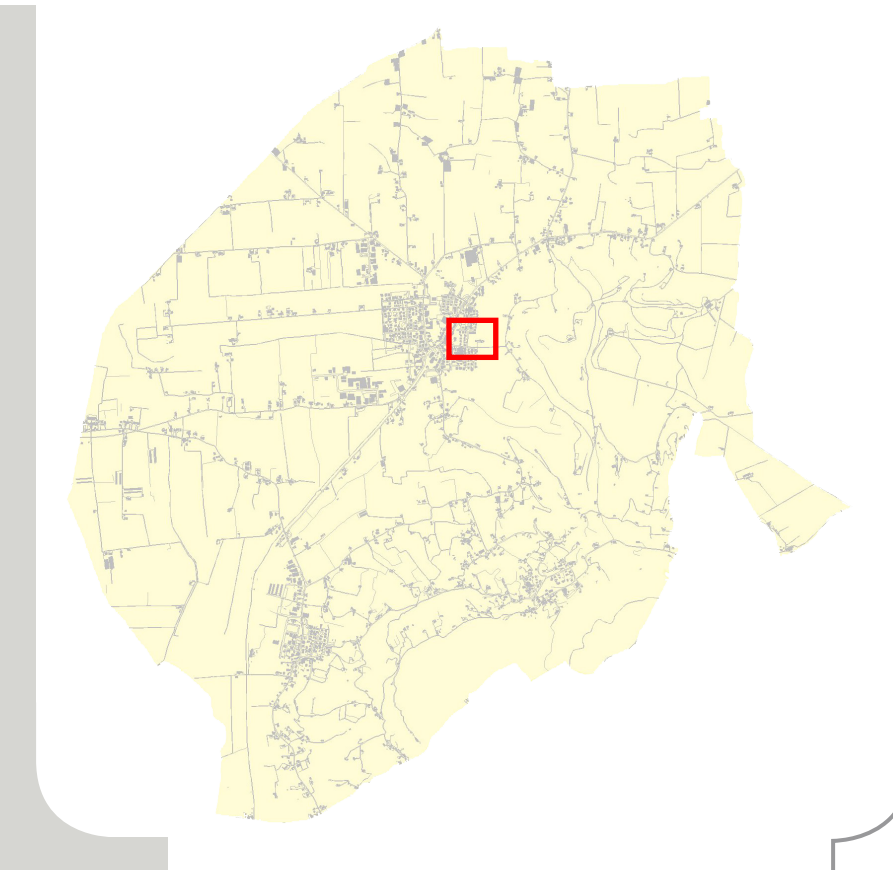
**Descrizione**

L'area in oggetto è localizzata in via Monte Cereo parte in zona territoriale omogenea A2 ambiti di edifici di interesse storico - architettonico - ambientale, esterni al Centro Storico e al Parco Regionale dei Colli Euganei e parte in zona C1 con due lotti ineditati di tipo A (600 mc). L'ambito in zona A2 è anche individuato come area a verde privato. Nella parte sud dell'area è localizzato anche un parcheggio non attuato.

L'ambito misura complessivamente 6.628 metri quadri circa e catastalmente è individuato dal mappale numero 225 e 917 del foglio 8.

L'area si trova non lontano dal Centro Storico di Bastia, lungo via Monte Cereo. Nell'ambito sono presenti due fabbricati: il primo a destinazione residenziale con grado di protezione 5, il secondo a destinazione residenziale agricola con grado di protezione 6.

INQUADRAMENTO





INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:1.000)

La proposta di variazione urbanistica dell'ambito oggetto della presente scheda riguarda la valorizzazione di un ambito di rilevante interesse pubblico finalizzato all'allargamento stradale di via Monte Cereo, alla realizzazione di un parcheggio pubblico e alla realizzazione di un'area a Parco Pubblico e verde attrezzato.

La trasformazione urbanistica dell'ambito attualmente ricompreso nelle zone A2 e C1, prevede la riclassificazione urbanistica delle zone omogenee a standard pubblici e la ricomposizione urbanistica del volume esistente soggetto a Grado di Protezione 7 attualmente a destinazione annesso rustico.

Il progetto prevede:

- il cambio di destinazione d'uso dell'annesso non più funzionale alla conduzione del fondo (edificio esistente più a nord) a destinazione di interesse collettivo. Per l'edificio più a nord viene consentito il cambio del grado di protezione da 6 a 7 consentendone la demolizione con ricomposizione volumetrica con sagome diverse;
- il cambio di destinazione d'uso della zona da A2 e C1 a Zona Fc (Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport) e Zona Fd (Parcheggio).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nella progettazione dell'intervento si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- realizzazione del parcheggio con superficie prevalentemente drenante;
- rispetto delle prescrizioni idrauliche della VCI;
- rispetto dei parametri e dati dimensionali di cui alla tabella a lato.

La realizzazione dell'intervento di trasformazione urbanistica di cui alla presente scheda, è subordinata alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004. Alla presente scheda non si applicano le disposizioni di cui all'art. 18, comma 7, LR 11/2004.



Dati Dimensionali

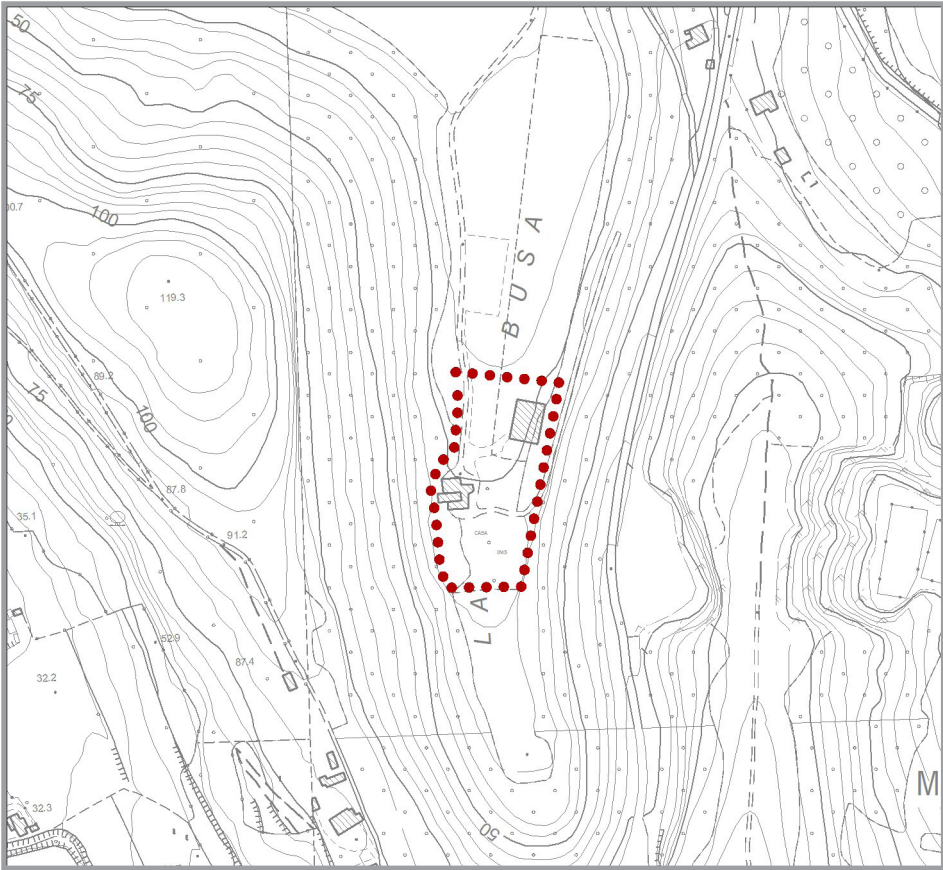
|                               |                                                                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Tipo di Zona                  | Zona Fc Verde attrezzato parco, gioco sport<br>Zona Fd Parcheggio |
| Destinazione di progetto      | Parco, verde pubblico, Interesse Collettivo                       |
| Superficie scheda             | mq 6.628                                                          |
| Volume massimo ammesso        | Esistente                                                         |
| Distanza dalla strada         | m. 5,00                                                           |
| Distanza dai confini          | m. 5,00                                                           |
| Distanza tra fabbricati       | art. 18 NTO                                                       |
| Altezza massima               | esistente                                                         |
| DOTAZIONI E STANDARD PUBBLICI |                                                                   |
| Parcheggio                    | 950 mq                                                            |
| Verde Pubblico, parco         | 5.465 mq.                                                         |

LEGENDA

- Ambito area di trasformazione
- Sagoma dei fabbricati esistenti
- Ampliamento viabilità
- Parcheggio pubblico
- Area a verde pubblico
- Accesso carrabile al parcheggio



CTR 1:5000



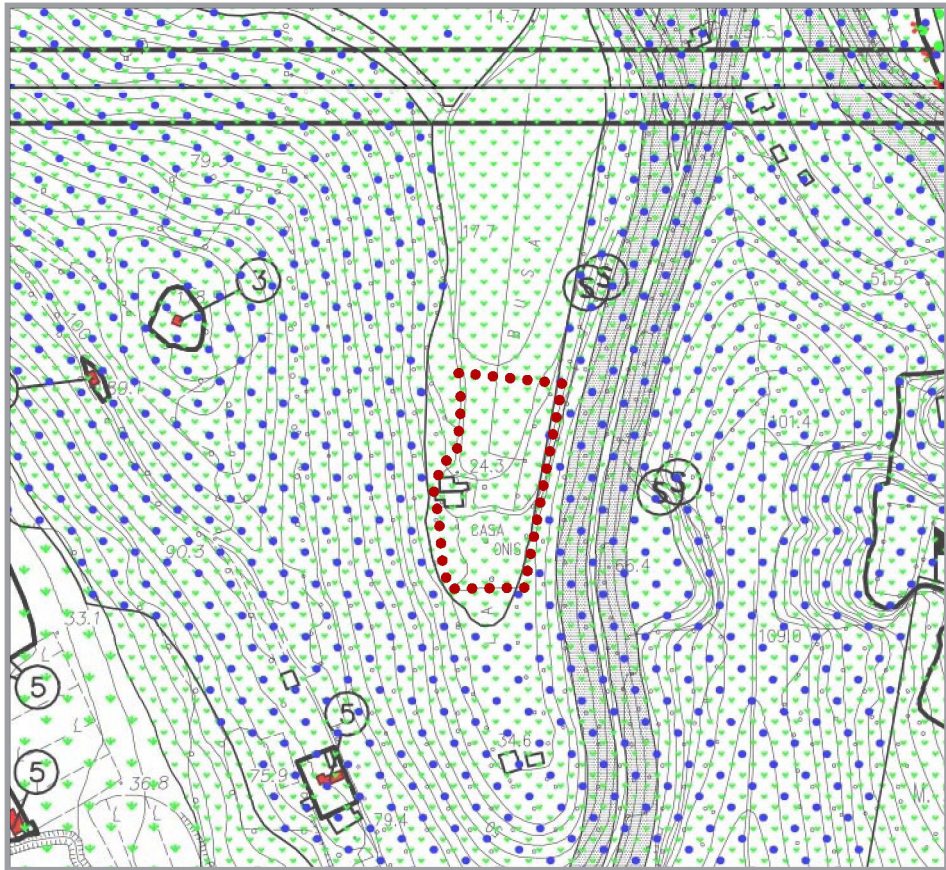
ORTOFOTO 2015 1:5000



CATASTO 1:2000



ESTRATTO PRG 1:5000



AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI VALLE TOFFAN

**Descrizione**  
L'area in oggetto è localizzata in via Monte Cereo in zona territoriale omogenea E2a di protezione agro - forestale, entro il perimetro del Parco Regionale dei Colli Euganei.  
L'ambito misura complessivamente 8.830 metri quadri circa e catastalmente è individuato dai mappali numero 51, 52, 204, 742 e 744 del foglio 14.  
L'area si trova nell'ultimo tratto di via Monte Cereo, nella Valle Toffan tra le colline boscate che rappresentano degli importanti ambiti di connessione ecologica del territorio comunale. Nell'area sono presenti due fabbricati: quello situato ad est dell'ambito di intervento è un annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo, di cui viene prevista la riconversione ad uso residenziale. Quello ad ovest che si intende demolire e ricostruire con spostamento del sedime.

INQUADRAMENTO





INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:1.000)

La proposta di variazione urbanistica riguarda la realizzazione di un intervento di trasformazione urbanistico edilizia finalizzato al recupero, riqualificazione e cambio di destinazione d'uso di due fabbricati localizzati nell'ambito di pregio paesaggistico-ambientale della Valle Toffan.

A fronte della riconversione e riqualificazione la parte privata si impegna a versare un contributo perequativo non minore del 50% del plusvalore delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica.

Il progetto prevede:

- il cambio di destinazione d'uso dell'annesso non più funzionale alla conduzione del fondo, per un volume massimo di 2.805 mc. V.P.P. e la realizzazione di massimo due unità abitative per il fabbricato ad est;
- la riqualificazione attraverso intervento di demolizione con ricostruzione, ricomposizione volumetrica con traslazione del sedime del fabbricato esistente a destinazione residenziale, per il fabbricato ovest; il recupero è consentito per una volumetria massima di mc. 1651 V.P.P. corrispondente all'attuale consistenza urbanistico/edilizia. La ricomposizione volumetrica potrà generare massimo due unità abitative le quali dovranno costituire un unico corpo di fabbrica. E' ammessa altresì la realizzazione di un corpo pertinenziale per la collocazione di vani accessori ai fabbricati stessi, la cui volumetria deve rientrare all'interno della volumetria massima consentita di mc. 1651 V.P.P.

Gli obiettivi dell'intervento sono:

- a) riqualificazione e riordino complessivo delle aree esistenti;
- b) recupero e cambio di destinazione d'uso dei fabbricati

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nella progettazione dell'intervento si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- mantenimento della zona boscata presente in prossimità dell'area pertinenziale;
- riordino complessivo delle aree pertinenti ed eliminazione delle superfetazioni non legittimate;
- i nuovi volumi edilizi dovranno rispettare le tipologie della zona agricola;
- adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e della viabilità di accesso al lotto, alle nuove destinazioni e consistenze dei fabbricati;
- rispetto dei parametri e dati dimensionali di cui alla tabella a lato.

La realizzazione dell'intervento di trasformazione urbanistica di cui alla presente scheda, è subordinata alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico-Privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

DATI QUANTITATIVI GENERALI

Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

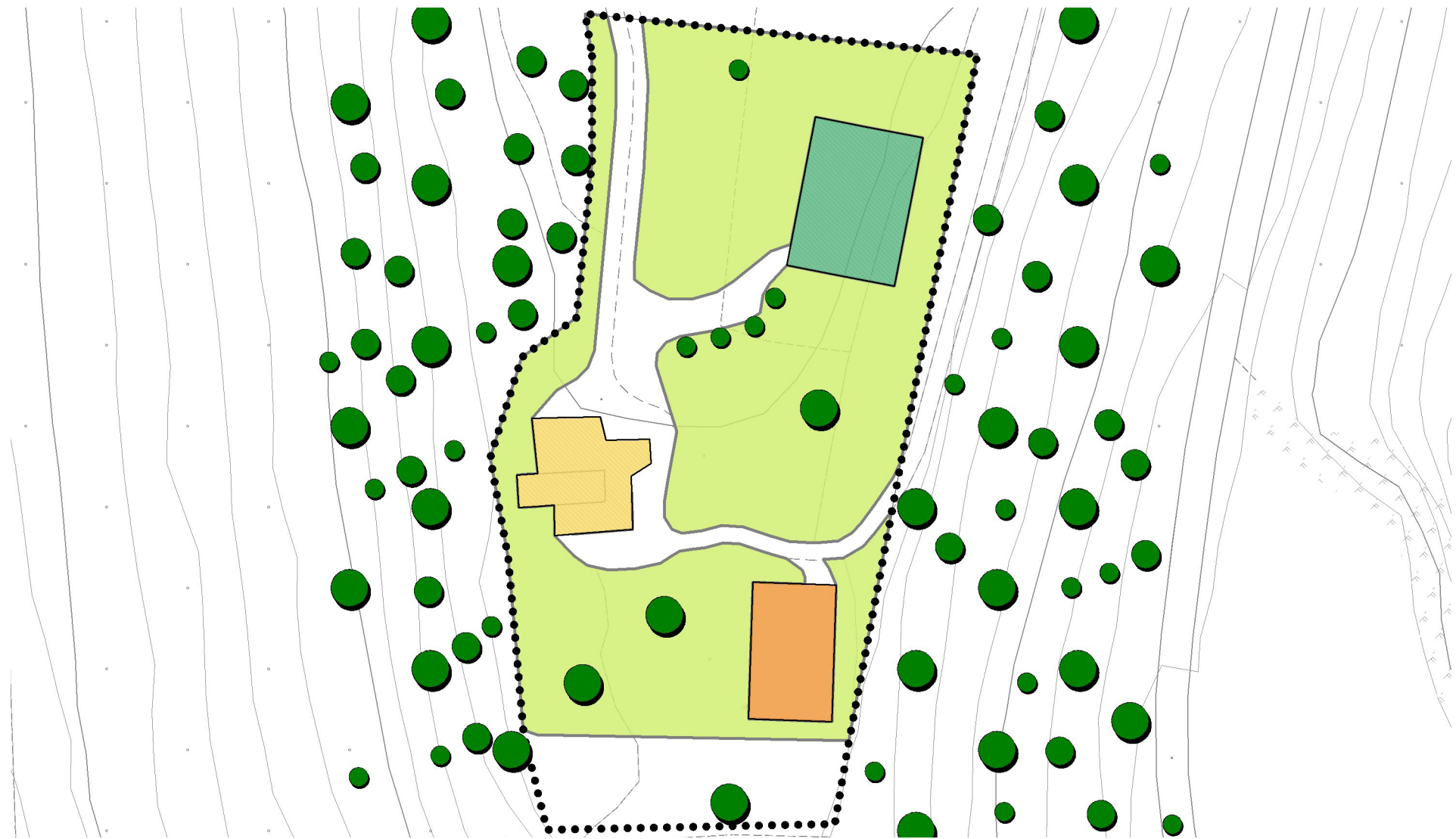
Superficie territoriale: 3.800 mq.

Volume massimo ammesso per cambio uso: mc 2.805

Volume massimo ammesso per ricomposizione volumetrica: mc 1.651

Unità abitative massime: 2 per ogni edificio

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale



AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI VALLE TOFFAN

Dati Dimensionali

|                                           |                                                |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Tipo di Zona                              | Zona agricola di protezione agro-forestale E2a |
| Tipo di intervento                        | Permesso di Costruire                          |
| Destinazione di progetto                  | Residenziale                                   |
| Superficie scheda                         | mq 8.830                                       |
| Volume massimo ammesso per cambio d'uso   | mc 2.805                                       |
| Volume massimo ammesso per ricomp. volum. | mc. 1.651                                      |
| Distanza dalla strada                     | m. 10,00                                       |
| Distanza dai confini                      | m. 5,00                                        |
| Distanza tra fabbricati                   | m. 10,00                                       |
| Numero piani massimo                      | 2                                              |
| Altezza massima                           | m. 7,70                                        |

LEGENDA



Ambito area di trasformazione



Edificio non funzionale alla conduzione del fondo soggetto a cambio di destinazione d'uso



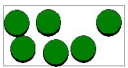
Fabbricato soggetto a demolizione e ricomp. volumetrica



Sagoma indicativa per trasformazione edificio demolito



Verde privato



Area boschiva