



**Comune di  
Roverbella**

Provincia di Mantova

# **Comune di ROVERBELLA**



## **Piano di Governo del Territorio**

### **Allegati relazionali**

Adozione: Delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 18.12.2012

Approvazione: Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 31.05.2013

Pubblicazione: BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 39 del 25.09.2013

# 03

## **Relazione Illustrativa del PGT**

1\_Correzione di errori materiali e rettifiche non costituenti varianti

## **Architetto Fausto Bianchi**

Studio Tecnico Arch. Fausto Bianchi  
via Sala 38 - 25048 Edolo (BS)  
tel. 0364 73207 - fax. 0364 71156

Progettista: arch. Fausto Bianchi  
Coordinamento Generale P.G.T.: pian. Fabio Maffezzoni

## INDICE

<b>1.</b>	<b>LEGISLAZIONE URBANISTICA E PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....</b>	<b>4</b>
1.1.	PREMESSA .....	4
1.2.	LA NUOVA LEGGE URBANISTICA DELLA LOMBARDIA E I CONTENUTI DEL PIANO .....	4
1.3.	LA GOOD GOVERNANCE .....	5
<b>2.</b>	<b>ARTICOLAZIONE DEI CONTENUTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....</b>	<b>7</b>
2.1.	DOCUMENTO DI PIANO .....	8
2.2.	PIANO DEI SERVIZI .....	8
2.3.	IL PIANO DELLE REGOLE .....	9
<b>3.</b>	<b>IL DOCUMENTO DI PIANO .....</b>	<b>10</b>
3.1.	PRINCIPI E LINEE GUIDA .....	10
3.2.	IL QUADRO RICOGNITIVO .....	12
3.2.1.	<i>Indicazioni degli atti di programmazione emanati da Enti sovra comunali .....</i>	<i>12</i>
3.2.2.	<i>La raccolta di istanze e proposte provenienti dai cittadini, singoli od in forma associata .....</i>	<i>13</i>
3.2.3.	<i>Vincoli .....</i>	<i>14</i>
3.3.	IL QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE .....	20
3.3.1.	<i>Analisi individuazione e coerenza delle componenti del paesaggio .....</i>	<i>21</i>
3.3.2.	<i>Carta delle proprietà comunali .....</i>	<i>21</i>
3.3.3.	<i>Indagine storica .....</i>	<i>23</i>
3.3.4.	<i>Uso del suolo .....</i>	<i>29</i>
3.3.5.	<i>Distribuzione delle attività economiche .....</i>	<i>31</i>
3.3.6.	<i>Zonizzazione acustica .....</i>	<i>33</i>
3.3.7.	<i>Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano .....</i>	<i>34</i>
3.3.8.	<i>Reticolo idrico .....</i>	<i>36</i>
3.3.9.	<i>Mappatura dei certificati energetici .....</i>	<i>37</i>
3.3.10.	<i>Calcolo degli indici di densità ricavati nel tessuto consolidato del PRG vigente .....</i>	<i>38</i>
3.3.11.	<i>Analisi dei piani attuativi del PRG .....</i>	<i>38</i>
3.3.12.	<i>Estratto piano cimiteriale .....</i>	<i>38</i>
3.3.13.	<i>Sistema delle infrastrutture e della mobilità .....</i>	<i>39</i>
3.3.14.	<i>Analisi del tessuto edilizio nei NAF .....</i>	<i>42</i>
3.3.15.	<i>Analisi del tessuto edilizio storico .....</i>	<i>45</i>
3.3.16.	<i>Analisi del tessuto edilizio in ambito agricolo .....</i>	<i>45</i>
3.3.17.	<i>Verifica della capacità insediativa residenziale del PRG .....</i>	<i>46</i>
3.3.18.	<i>Verifica della capacità insediativa produttiva del PRG .....</i>	<i>50</i>
3.3.19.	<i>Indice di forma del PRG .....</i>	<i>53</i>
3.3.20.	<i>Carta condivisa dal paesaggio e sistema dei beni culturali .....</i>	<i>54</i>
3.3.21.	<i>Classi di sensibilità paesistica .....</i>	<i>55</i>
3.3.22.	<i>Ambiti agricoli strategici a scala comunale .....</i>	<i>57</i>
3.3.23.	<i>Rete Ecologica Comunale .....</i>	<i>59</i>
3.3.24.	<i>Criticità .....</i>	<i>60</i>
3.4.	STRATEGIE DI PIANO .....	62
3.4.1.	<i>Partecipazione alle strategie del PGT .....</i>	<i>66</i>
3.4.2.	<i>Obiettivi ed azioni del PGT .....</i>	<i>67</i>
3.5.	IL PROGETTO DI PIANO .....	70
3.6.	IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO .....	70
3.6.1.	<i>Verifica della capacità insediativa residenziale del PGT .....</i>	<i>71</i>
3.6.2.	<i>Verifica della capacità insediativa produttiva del PGT .....</i>	<i>75</i>
3.6.3.	<i>Verifica del consumo di suolo agricolo del PGT .....</i>	<i>79</i>
3.6.4.	<i>Consumo di suolo .....</i>	<i>80</i>
<b>4.</b>	<b>IL PIANO DEI SERVIZI .....</b>	<b>82</b>
4.1.	CONTENUTI E INDIRIZZI METODOLOGICI .....	82
4.2.	IL RAPPORTO CON IL DOCUMENTO DI PIANO ED IL PIANO DELLE REGOLE .....	84
4.3.	IL PROGETTO DELLA CITTÀ PUBBLICA .....	85

4.3.1.	<i>Qualità dei servizi e qualità urbana</i> .....	85
4.4.	IDENTIFICARE I SERVIZI ESISTENTI SUL TERRITORIO .....	86
4.4.1.	<i>Attività e fasi</i> .....	86
4.4.2.	<i>Implementazione banca dati</i> .....	86
4.4.3.	<i>La scheda di rilevazione</i> .....	87
4.4.4.	<i>Sintesi dello stato di fatto dei servizi per gruppi e tipologie</i> .....	88
4.4.5.	<i>La rete dei servizi del sottosuolo</i> .....	92
4.5.	IDENTIFICARE I BISOGNI DI SERVIZI .....	93
4.5.1.	<i>Nuove categorie culturali nella redazione del Piano dei Servizi</i> .....	93
4.6.	CONFRONTARE L'OFFERTA E LA DOMANDA DI SERVIZI: LA RICERCA DELLE PRIORITÀ .....	94
4.6.1.	<i>Prime azioni del piano dei servizi</i> .....	94
4.7.	ELABORARE IL PROGETTO DI PIANO DEI SERVIZI .....	94
4.7.1.	<i>Le linee strategiche del Piano dei Servizi</i> .....	94
4.7.2.	<i>Le nuove tipologie di servizio</i> .....	96
4.7.3.	<i>La costruzione del progetto di Piano dei Servizi</i> .....	97
4.7.4.	<i>Il quadro normativo del Piano dei Servizi</i> .....	97
4.7.5.	<i>Le aree soggette ad acquisizione pubblica</i> .....	97
4.7.6.	<i>Perequazione, compensazione, incentivazione</i> .....	98
4.7.7.	<i>Servizi minimi e le dotazioni per i piani attuativi e gli interventi edilizi diretti</i> .....	98
4.8.	VALUTARE LA FATTIBILITÀ ECONOMICA DEL PIANO .....	100
4.9.	LA GESTIONE DEL PIANO DEI SERVIZI .....	100
4.9.1.	<i>Le strutture di gestione del Piano</i> .....	100
4.9.2.	<i>Calcoli quantitativi di servizi</i> .....	101
<b>5.</b>	<b>IL PIANO DELLE REGOLE</b> .....	<b>106</b>
5.1.	I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E GLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO/ARCHITETTONICO .....	106
5.1.1.	<i>Programma per la riqualificazione e la valorizzazione dei Nuclei di Antica Formazione e degli edifici di interesse storico/architettonico</i> .....	107
5.1.2.	<i>Schedatura dei Nuclei di Antica Formazione</i> .....	107
5.1.3.	<i>Intervento su edifici di interesse storico/architettonico</i> .....	109
5.1.4.	<i>Obiettivi di indirizzo</i> .....	109
5.2.	LE NORME TECNICHE .....	110
5.3.	ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO .....	110
5.3.1.	<i>Nuclei di Antica Formazione</i> .....	111
5.3.2.	<i>Ambiti di ristrutturazione residenziale</i> .....	113
5.3.3.	<i>Ambiti residenziali consolidati (bassa, media, alta densità)</i> .....	113
5.3.4.	<i>Ambiti produttivi e artigianali</i> .....	113
5.3.5.	<i>Ambiti artigianali in contrasto con la residenza</i> .....	113
5.3.6.	<i>Ambiti commerciali</i> .....	113
5.3.7.	<i>Ambiti a verde privato</i> .....	114
5.3.8.	<i>Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico</i> .....	114
5.3.9.	<i>Ambiti territoriali</i> .....	114
5.4.	ALCUNI ASPETTI QUALITATIVI .....	117
5.4.1.	<i>Incentivi per le aree agricole, che svolgono specifiche funzioni ecologiche</i> .....	117
5.4.2.	<i>Permesso di costruire convenzionato (PCC)</i> .....	117
5.4.3.	<i>Perequazione</i> .....	118
5.4.4.	<i>Compensazione</i> .....	118
5.4.5.	<i>Incentivazione</i> .....	119
5.4.6.	<i>Bonus per la riqualificazione dei Nuclei di Antica Formazione e edifici di interesse storico/architettonico</i> .....	120
<b>6.</b>	<b>ALLEGATO 1: ELENCO ELABORATI</b> .....	<b>121</b>
<b>7.</b>	<b>ALLEGATO 2 QUADRO ECONOMICO DEL PDS</b> .....	<b>126</b>
<b>8.</b>	<b>ALLEGATO 3 ELENCO DEGLI ALLEVAMENTI</b> .....	<b>140</b>

# 1. Legislazione urbanistica e Piano di Governo del Territorio

## 1.1. Premessa

Costituiscono parte integrante della presente relazione i documenti redatti per la VAS e tutti gli atti prodotti e correlati al presente PGT.

## 1.2. *La nuova legge urbanistica della Lombardia e i contenuti del piano*

Il Piano di Governo del Territorio di Roverbella si inquadra all'interno della nuova legge urbanistica regionale n° 12 del 2005.

La nuova legge urbanistica modifica la forma tradizionale del piano urbanistico (il piano della LR 51/85, sulla base della quale è stato predisposto lo stesso PRG vigente di Roverbella) proponendo una sua maggiore articolazione di contenuti e di strumenti, ma anche una diversa procedura di costruzione.

La nuova legge, nel passaggio dal Piano Regolatore Generale al Piano di Governo del Territorio, propone elementi di forte novità nella pratica urbanistica:

- una maggiore autonomia decisionale da parte delle comunità locali. Alcune parti del piano di Governo del Territorio dopo la sua prima approvazione e, più in particolare, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, possono essere approvate direttamente dal Consiglio Comunale;
- la semplificazione delle procedure di formazione del piano. Si passa dal concetto di approvazione e controllo da parte dell'organo superiore preposto a quello di compatibilità degli atti di programmazione locale con quelli di livello superiore;
- la certezza dei tempi di definizione del procedimento di formazione del piano. Da un lato è introdotta la decadenza dell'intero procedimento, superato il periodo di 90 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni; dall'altro s'introduce l'istituto del silenzio-assenso, nella formulazione del parere di compatibilità delle scelte di pianificazione comunale da parte dell'ente superiore preposto;
- una netta separazione tra le indicazioni che hanno carattere immediatamente conformativo (in particolare le prescrizioni riguardanti le parti consolidate del territorio) da quelle che hanno carattere orientativo di scelte che assumeranno valore conformativo solo attraverso la successiva pianificazione attuativa (in particolare le previsioni per le aree oggetto di ambiti di trasformazione urbanistica). Tale separazione produce una semplificazione negli stessi meccanismi di discussione sui contenuti del piano, differendo nel tempo scelte generali e scelte di dettaglio;
- la formalizzazione di alcuni istituti da tempo presenti nel dibattito interno alla disciplina urbanistica: la perequazione, la compensazione, l'incentivazione;



- l'ampliamento delle pratiche partecipative nella stesura del piano attraverso l'individuazione di molteplici momenti di confronto sugli obiettivi e sulle scelte urbanistiche;
- l'introduzione della Valutazione Ambientale Strategica, ovvero della procedura di definizione e controllo degli affetti attesi o indotti dalle trasformazioni sull'ambiente inteso nel suo senso più ampio;
- l'introduzione di strumenti differenti in relazione alla necessità di governare i diversi aspetti territoriali: la città consolidata (governata attraverso il Piano delle Regole), la città pubblica (governata attraverso il Piano dei Servizi), la città in trasformazione (governata attraverso il Documento di Piano).

Il punto fondamentale della nuova legge è, però, il passaggio da una visione tipicamente centrata sul controllo fondiario del piano (dove il piano è fondamentalmente strumento di controllo della redditività dei suoli) a un'idea più complessa e articolata di controllo delle trasformazioni territoriali. Tutto questo si basa sulla concertazione tra operatore pubblico e operatore privato, sul confronto con le diverse aspettative di trasformazione del territorio, sul nuovo ruolo del privato nella realizzazione e gestione dei servizi. Il territorio è quindi considerato come bene collettivo, non solo pubblico, alla cui trasformazione tutti sono chiamati a contribuire.

### ***1.3. La good governance***

La crescente complessità di processi di governo urbano, hanno reso inevitabile una sostanziale ridefinizione sia degli strumenti concettuali, sia di quelli operativi necessari per comprendere adeguatamente e per gestire efficacemente i processi di policy making in ambito urbano. L'idea di governance fa perciò la propria comparsa come una prospettiva teorica e operativa in grado di catturare quest'ampio orizzonte concettuale, nel quale le relazioni tra pubblico e privato sono rappresentate dal disegno di nuove tipologie d'interazione, cooperazione e partenariato. Vi sono alcune caratteristiche ricorrenti riguardanti la governance. In primo luogo, la prima peculiarità consiste nella produzione e nella distribuzione dei servizi pubblici. Sembrano, inoltre, divenire sempre più rilevanti, le valutazioni di produttività ed efficienza rispetto all'identità (pubblica o privata) di chi produce i servizi. In secondo luogo, sebbene il settore pubblico rimanga titolare esclusivo dei poteri legislativi ed esecutivi, sono sempre più numerosi i settori di policy nei quali esso si scopre dipendente dagli attori sociali, sia per questioni di carenza di risorse, sia per mancanza di legittimazione, sia per la crescente ingovernabilità delle aree decisionali.

La good governance si fonda su cinque principi che costituiscono il fondamento delle democrazie e del principio di legalità e sono applicate a tutti i livelli di governo, globale, europeo, nazionale, regionale e locale. Questi principi sono:

- apertura, ritenuta necessaria per migliorare la comunicazione con i cittadini e per accrescerne la fiducia nelle istituzioni;
- partecipazione, quale condizione indispensabile per migliorare la pertinenza, la qualità e l'efficacia delle politiche;
- responsabilità, intesa come chiara definizione dei ruoli all'interno dei percorsi legislativi da parte di tutti coloro che partecipano, a qualsiasi livello, all'elaborazione e all'attuazione delle politiche;

- efficacia, considerata in termini di capacità di produrre i risultati richiesti in base a obiettivi chiari, all'attuazione secondo criteri di proporzionalità e alla valutazione dell'impatto futuro delle politiche;
- coerenza della leadership politica, in altre parole l'assunzione di responsabilità da parte delle istituzioni, tali da assicurare un'impostazione coerente all'interno di un sistema complesso.

La governance va quindi intesa come insieme delle molteplici modalità in cui individui e istituzioni, pubbliche e private, affrontano le questioni di interesse collettivo. Essa è un processo continuo attraverso il quale interessi diversi o in conflitto possono essere conciliati per dare vita a forme di azione cooperativa. Le azioni di governance assumono quindi particolare rilievo in un contesto, temporale e spaziale, in cui la capacità di competere in aree e territori differenti dipende sempre più, oltre che dai processi di agglomerazione e dalle attività realizzati nel tempo, anche dalle capacità di valorizzare risorse e competenze esistenti, attraverso un uso adeguato delle conoscenze e dei rapporti di cooperazione.

## 2. Articolazione dei contenuti del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio è il nuovo strumento urbanistico, articolato in tre atti che il Comune di Roverbella ha elaborato per definire l'assetto dell'intero territorio comunale, ai sensi della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i.. Il PGT è uno strumento di nuova generazione che ha come scopo la pianificazione territoriale e va a sostituire il precedente PRG (Piano Regolatore Generale). La necessità di un'organizzazione è determinata dall'arricchirsi della complessità urbana, dal moltiplicarsi delle esigenze e delle domande, dal crescere del numero dei soggetti attivi e infine, dall'aumentata rapidità dei cambiamenti. Il PGT è quindi uno strumento che delinea l'evoluzione del territorio, ovvero una guida per uno sviluppo armonico e sostenibile nei confronti dell'ambiente e degli agglomerati urbani.

La redazione del PGT prevede un'articolazione complessa, composta da tre elementi principali: il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi.

Il **Documento di Piano** è lo strumento che spiega strategie, obiettivi e azioni attraverso le quali si persegue un quadro complessivo di sviluppo socio-economico e infrastrutturale. Ricordando di considerare le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali a disposizione come elementi da valorizzare.

Il **Piano delle Regole**, tratta gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città e del territorio

Il **Piano dei Servizi**, si occupa dell'armonia tra insediamenti funzionali e i sistema dei servizi e della coerenza tra attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Il PGT deve considerare la totalità del territorio comunale e deve indicare necessariamente:

- la rete delle principali vie di comunicazioni,
- la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona,
- le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù,
- le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico, nonché ad opere di interesse collettivo e sociale,
- i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico,
- le norme per l'attuazione del Piano

Definisce, quindi, uno scenario territoriale condiviso dalla comunità che attraverso i suoi attori locali, pubblici e privati, diviene essa stessa attuatrice. Determina, inoltre, politiche di intervento adeguate e ne verifica la sostenibilità ambientale e la coesione paesaggistica delle previsioni di sviluppo. Tutto questo per dimostrare la compatibilità delle politiche di intervento individuate relazionandole al quadro delle risorse economiche attivabili. Fondamentale è, infine, ricordare che il ricorso allo scambio e al negoziato durante la fase attuativa, non rappresenta necessariamente un compromesso della politica o una carenza attuativa, ma al contrario diventa una risorsa utile per la realizzazione del piano.

## ***2.1. Documento di piano***

Il Documento di Piano definisce il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, utilizzando anche le proposte dei cittadini singoli o associati. Descrive il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante delle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili. Delinea le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico storico monumentale e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario (SIC). Espone gli aspetti socio-economici, culturali, rurali, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo.

Individua gli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e di conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicandone i limiti e le condizioni in ragione dei quali gli interventi siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni di livello sovracomunale.

Tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici di interesse pubblico o generale, anche a livello sovra comunale. Definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli, ha validità quinquennale, solo per i comuni con popolazione superiore alle 2.000 unità, ed è sempre modificabile.

## ***2.2. Piano dei Servizi***

Il Piano dei Servizi non rappresenta un piano di settore, ma anzi la sua caratteristica principale è proprio un'articolata e non facile intersettorialità, che si estende dai servizi per la mobilità a quelli per la finanza, dalla sanità all'istruzione, includendo i servizi alla persona e all'impresa, servizi pubblici e privati. Assume, inoltre, una duplice finalità, strategica ed operativa.

La finalità strategica del piano consiste nell'indicare le politiche spaziali dei servizi che l'Amministrazione Comunale intende seguire, con il risultato di indirizzare direttamente o indirettamente le azioni di trasformazione urbana, private e pubbliche. In particolare il piano dei servizi precisa le scelte spaziali pubbliche di interesse generale e ridisegna gli standard urbanistici.

Il carattere strategico del piano dei servizi è sottolineato dalla specificità spaziale o temporale e dalla operatività delle sue scelte, nel caso in cui si tratti di scelte già del tutto realizzate oppure da tradurre in atto.

Il piano viene redatto determinando il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, seguendo i seguenti criteri: popolazione stabilmente residente, popolazione da insediare, popolazione gravitante nel territorio

È, inoltre, compilato con il fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Definisce le eventuali aree per

l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni del verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, esplica la sostenibilità dei costi. Nei comuni caratterizzati da rilevanti presenze turistiche, il Piano dei Servizi contiene la previsioni di servizi pubblici aggiuntivi in relazione ai fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi hanno carattere prescrittivo e vincolante. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Questi vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito nel programma triennale delle opere pubbliche. Il piano non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

## ***2.3. Il Piano delle Regole***

Il Piano delle Regole definisce all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, indica inoltre gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale e individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante. Delinea le zone destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e quelle soggette a trasformazione urbanistica. Identifica i Nuclei di Antica Formazione ed individua i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela. Traccia, inoltre, i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione, seguendo in particolare i punti successivi:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi,
- consistenza volumetrica o superficie lorde di pavimento esistenti o previste,
- rapporti di copertura esistenti e previsti,
- altezze massime e minime,
- modi insediativi che consentono continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale,
- destinazioni d'uso non ammissibili,
- interventi di integrazione paesaggistica.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, non hanno termini di validità e sono sempre modificabili.

## 3. Il Documento di Piano

### 3.1. *Principi e linee guida*

I contenuti del Documento di Piano del comune di Roverbella si sono delineati nell'ambito dei principi generali che hanno ispirato la guida politica del territorio stesso, sono basati, infatti, su principi ispiratori. Questi principi si fondano sullo sviluppo strategico territoriale e sono il principio di sostenibilità, il principio di equità ed il principio di competitività.

Il principio di sostenibilità implica l'individuazione di un percorso in cui trovino integrazione ed equilibrio sinergico il sistema ambientale del territorio, quello socio-culturale e quello economico. Da questo principio ispiratore derivano una serie di criteri che sono alla base delle scelte di pianificazione del comune. In particolare la pianificazione comunale del territorio è funzionale al progresso della persona umana e alla soddisfazione delle esigenze spirituali e materiali. Si considera, inoltre, fondamentale la massima efficienza nell'utilizzazione delle risorse disponibili, ponendo particolare attenzione a quelle scarse e non rinnovabili.

Si vuole limitare la costruzione di edifici in quanto si corre il rischio di modifiche notevoli sull'ambiente. Si è inoltre applicata l'equità territoriale nella distribuzione delle opportunità, per favorire ed agevolare il massimo coinvolgimento di tutti gli attori del territorio nel suo processo di crescita, attraverso l'applicazione della compensazione.

Il principio di equità intergenerazionale e intragenerazionale si basa sulle pari opportunità tra le generazioni presenti e quelle future. Nello specifico l'equità intergenerazionale è intesa come il dovere delle generazioni presenti di garantire pari opportunità alle generazioni future, quindi di conservare e mantenere la diversità delle risorse naturali e culturali attuali affinché i giovani del futuro vi possano accedere. L'equità intragenerazionale garantisce a tutte le persone di qualsiasi livello sociale e culturale le stesse opportunità e gli stessi benefici.

Il principio di competitività pone come oggetto della pianificazione il progressivo rafforzamento delle dotazioni di risorse e il miglioramento della loro organizzazione nel territorio, poiché decisivi per la sua attrattività e fondamentali per le condizioni di contesto che influenzano la competitività delle imprese locali. La strategia di sviluppo economico del territorio deve tendere a favorire l'insediamento e il progressivo radicamento nel territorio di quei soggetti economici e istituzionali che apportano al territorio le risorse utili per lo sviluppo sostenibile.

La realizzazione operativa del Documento di Piano segue anche i principi del marketing territoriale che comprende quattro tipi di obiettivi: lo sviluppo, la comunicazione, l'organizzazione ed il sostegno.

Lo sviluppo si attua attraverso lo stimolo o la diretta attuazione di azioni di rafforzamento o d'innovazioni delle componenti dell'offerta territoriale; si è deciso, infatti, di diffondere ulteriormente il turismo.

La comunicazione si riferisce alla capacità di esprimere in maniera chiara e concisa le idee della pianificazione per evitare possibili conflitti, attraverso il coinvolgimento degli abitanti.

L'organizzazione si svolge con il coordinamento dei diversi attori che governano le componenti nell'offerta territoriale e che possono essere in vario modo coinvolti nella strategia di marketing.

Il sostegno si traduce tramite il miglioramento delle misure operative volte a facilitare la creazione e lo sviluppo delle reazioni tra determinati soggetti che costituiscono una domanda potenziale e le componenti in cui si manifesta l'offerta territoriale, per esempio il miglioramento della viabilità per potenziare la ricettività.

In particolare, il procedimento di attuazione del PGT avviene nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche del territorio in analisi e i contenuti degli strumenti attuativi di trasformazione hanno come propositi:

- la riduzione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale; solo dopo una valutazione attenta e ponderata;
- la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse e il rispetto dei principi e delle finalità di tutela dell'ambiente enunciate dal D.Lgs 152/06;
- la salvaguardia della memoria storica e delle emergenze ambientali attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo;
- la promozione di attività turistiche per il sostegno dell'economia del territorio;
- la realizzazione dei servizi previsti del Piano dei Servizi;
- la definizione degli allineamenti, l'adeguato orientamento degli edifici, la viabilità interna, la definizione delle aree;
- la definizione delle volumetrie possibili e delle destinazioni d'uso idonee allo specifico ambito;
- la promozione delle misure di risparmio energetico in tutti gli ambiti di intervento del PGT.

## **3.2. *Il quadro ricognitivo***

### **3.2.1. Indicazioni degli atti di programmazione emanati da Enti sovra comunali**

Si faccia riferimento a quanto riportato negli allegati di seguito riportati

All. A1:     Analisi preliminare dati regione

Tav. 01 – Estratto area agricola nello stato di fatto art. 43

Tav. 02 - Estratto aree protette

Tav. 03 - Estratto base dati geografica sintesi

Tav. 04 - Estratto basi ambientali della pianura

Tav. 05a - Estratto basi informative dei suoli: Carta pedologica unità di composizione del paesaggio

Tav. 05b - Estratto basi informative dei suoli: Pedopaesaggio

Tav. 05c - Estratto basi informative dei suoli: Capacità d'uso dei suoli

Tav. 05d - Estratto basi informative dei suoli: Attitudine dei suoli allo spandimento agronomico dei liquami

Tav. 05e - Estratto basi informative dei suoli: Attitudine dei suoli allo spandimento agronomico dei fanghi di depurazione urbana

Tav. 05f - Estratto basi informative dei suoli: Carta protettiva dei suoli nei confronti delle acque sotterranee

Tav. 05g - Estratto basi informative dei suoli: Carta protettiva dei suoli nei confronti delle acque superficiali

Tav. 05h - Estratto basi informative dei suoli: Valore naturalistico dei suoli

Tav. 06 - Carta tecnica regionale

Tav. 07 - Commercio

Tav. 08 – Dusaf: Paesaggio naturale, paesaggio agrario, paesaggio urbano

Tav. 09 - Geologia acquiferi

Tav. 10 - Mosaico azionamento

Tav. 11 - Mosaico vincoli

Tav. 12 - Reticolo idrico principale

Tav. 13 – Sistema Informativo Beni e Ambiti paesaggistici (SIBA)

Tav. 14 - Studi geologici

Tav. 15 - Tavola delle previsioni di piano

All. A2:     Analisi preliminare PTR

All. A3:     Analisi preliminare dati provinciali

All. A4:     Analisi preliminare PTCP

All. A5     Analisi preliminare Veronese



## Tav. 01 – Sistema insediativo, infrastrutturale ed ambientale

### 3.2.2. La raccolta di istanze e proposte provenienti dai cittadini, singoli od in forma associata

Le istanze e proposte sono state riportate all'interno degli allegati:

All. A6: Ricognizione delle istanze / proposte dei cittadini e/o portatori d'interesse diffuso

DP1: Ricognizione delle istanze / proposte dei cittadini e/o portatori d'interesse diffuso scala 1:10.000

Tabella 1: Sintesi delle richieste

Tipo richieste	Area (mq)	Percentuali (%)
Altre richieste	94.927	7,61%
Cambio di destinazione da agricolo E1 ad agricolo E2	90.610	7,27%
Cambio di destinazione da agricolo ES ad agricolo E1	10.091	0,81%
Cambio di destinazione da infrastrutture a residenziale	2.673	0,21%
Cambio di destinazione da produttivo a residenziale	166.460	13,35%
Cambio di destinazione da produttivo ad agricolo	54.228	4,35%
Cambio di destinazione da residenziale B5 a residenziale B2	3.554	0,29%
Cambio di destinazione da residenziale C a residenziale B2	619	0,05%
Cambio di destinazione da servizi a residenziale	46.384	3,72%
Richiesta destinazione produttiva	92.202	7,39%
Richiesta destinazione residenziale	645.866	51,80%
Richiesta destinazione residenziale e produttiva	15.890	1,27%
Richiesta di destinazione residenziale o produttiva	23.309	1,87%
<b>TOTALE</b>	<b>1.246.813</b>	<b>100,00%</b>

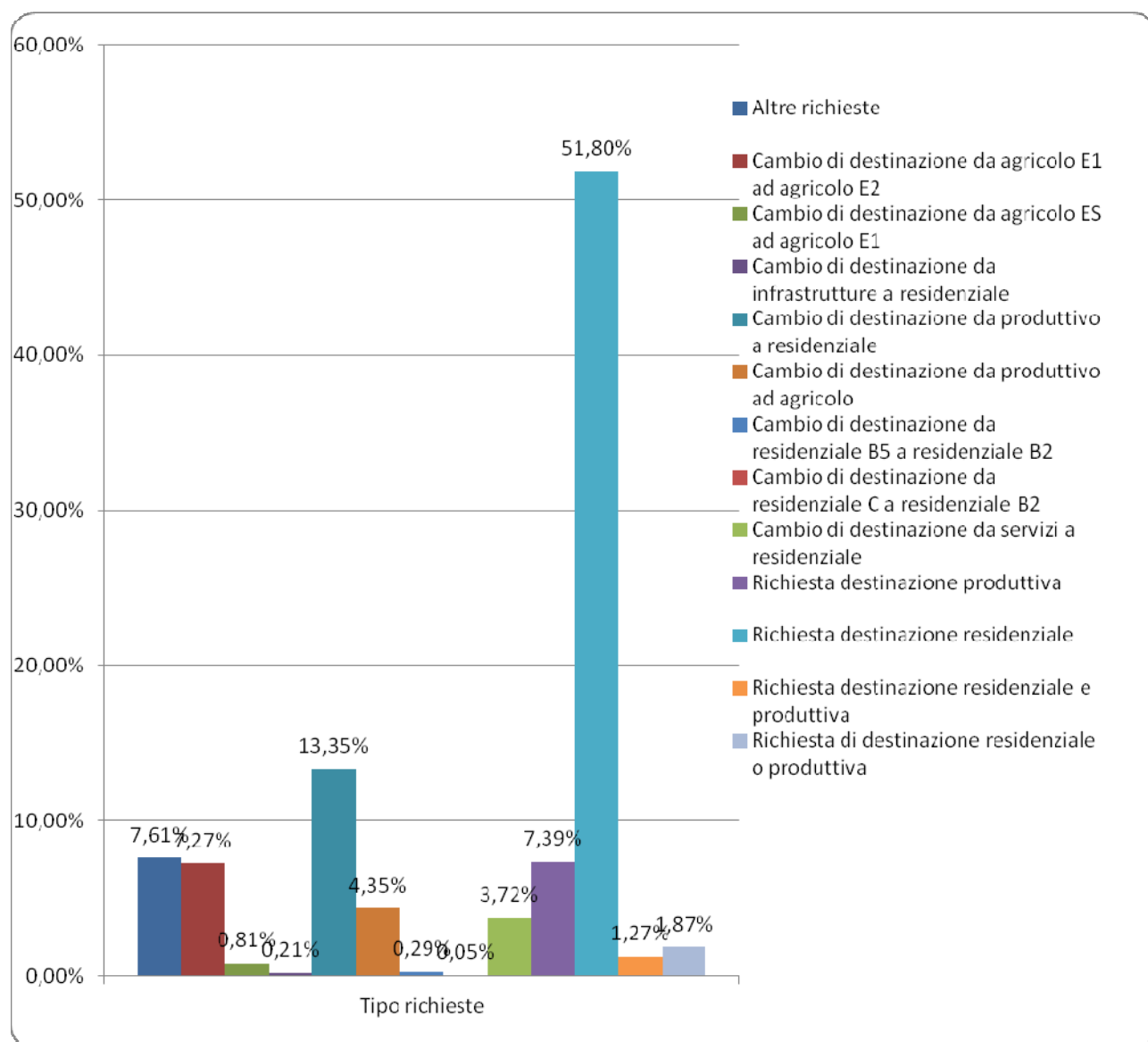


Figura 1: Grafico con tipologia di richiesta

### 3.2.3. Vincoli

I vincoli sono riportati nella tavola

DP2: Individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis" (vincoli amministrativi ed ambientali) scala 1:10.000

Tabella 2: Elenco dei beni culturali presenti a Roverbella

Numero	Località	Legge	Nome	Tipo di bene	Provenienza vincolo
1	Roverbella	D.M. 08/03/1953	Parco di Villa Custoza	Bellezze individue	SIBA
2	Roverbella		Parco Benati	Bellezze individue	SIBA
3	Canedole		Parco Formasotto	Bellezze individue	SIBA

4	Roverbella	D.M. 28/02/1953	Giardino Chauvenet	Bellezze individue	SIBA
5	Roverbella		Parco Corte Strale	Bellezze individue	SIBA
6	Roverbella		Monumento ai caduti	Monumento	PRG
7	Roverbella		Parco Villa Gobbio	Parco	PRG
8	Canedole		Parco	Parco	PRG
9	Castiglione Mantovano		Castello medioevale	Architettura fortificata	PTCP; lombardiabenicult urali
10	Castiglione Mantovano		Mulino	Architettura lavorazione prodotti agricoli	lombardiabenicult urali
11	Roverbella		Municipio	Architettura per la residenza, il terziario e i servizi	lombardiabenicult urali
12	Roverbella		Palazzo Benati	Architettura per la residenza, il terziario e i servizi	lombardiabenicult urali
13	Roverbella		Villa Gobbio - Chauvenet	Architettura per la residenza, il terziario e i servizi	lombardiabenicult urali
14	Roverbella		Villa Chauvenet	Architettura per la residenza, il terziario e i servizi	lombardiabenicult urali
15	Roverbella		Chiesa Parrocchiale dell'annunciazione della beata Vergine Maria	Architettura religiosa e rituale	lombardiabenicult urali
16	Castiglione Mantovano		Chiesa Parrocchiale della nativita della beata vergine Maria	Architettura religiosa e rituale	lombardiabenicult urali
17	Canedole		Chiesa Parrocchiale S. Martino Vescovo	Architettura religiosa e rituale	lombardiabenicult urali
18	Malavicina		Chiesa Parrocchiale S. Francesco d'Assisi	Architettura religiosa e rituale	lombardiabenicult urali
19	Pellaloco		Chiesa Parrocchiale S.Rocco e S.Eurasia	Architettura religiosa e rituale	lombardiabenicult urali
20	Canedole		Casa Canonica	Architettura religiosa e rituale	PRG
21	Zona sud-ovest		Chiesetta Castelletto	Architettura religiosa e rituale	PTCP
22	Castiglione Mantovano		Chiesetta di S.Antonino	Architettura religiosa e rituale	PTCP; lombardiabenicult urali
23	Castiglione Mantovano		Corte Alta	Architettura rurale	lombardiabenicult urali
24	Pellaloco		Corte Grande	Architettura rurale	PTCP; lombardiabenicult urali
25	Roverbella		Corte Strale	Architettura rurale	PTCP; lombardiabenicult urali

26	Castiglione Mantovano		Corte Boccalina	Architettura rurale	PTCP; lombardiabeniculturali
27	Canedole		Corte Mussolina	Architettura rurale	PTCP; lombardiabeniculturali
28	Canedole		Corte Fornasotto	Architettura rurale	PTCP; lombardiabeniculturali
29	Castiglione Mantovano		Corte Castello	Architettura rurale	PTCP
30	Castiglione Mantovano		Corte Prestinari	Architettura rurale	PTCP
31	Canedole		Corte Grande o dei Pasetto	Architettura rurale	PTCP; lombardiabeniculturali
32	Canedole		Corte Santa Lucia con oratorio	Architettura rurale	PTCP
33	Roverbella		Edificio scolastico	Architettura scolastica	PRG
34	Belvedere		ex scuole	Architettura scolastica	PRG
35	Malavicina		Scuola materna e elementare	Architettura scolastica	PRG
36	Castiglione Mantovano		ex scuole	Architettura scolastica	PRG
37	Castiglione Mantovano		Scuola materna	Architettura scolastica	PRG

### 3.2.3.1. Vincoli archeologici

I vincoli archeologici sono stati aggiornati e verificati con quanto in possesso della Soprintendenza Archeologica. Rispetto a quanto riportato nel PRG sono stati aggiunti il Centro storico e La Stazione.

Zone di interesse archeologico	
<b>1A</b>	Fraz. Canedole, corte Bertola – Materiali in parete di un fossato. Sito dell'età del Bronzo TPR 463106
<b>1B</b>	Fraz. Canedole, corte Bertola – Materiali in parete di un fossato. Sito dell'età del Bronzo TPR 453108
<b>2</b>	Fraz. Canedole, ad Est del paese – Materiali in superficie dell'età del Bronzo, del Ferro e di età romana e medievale – TPR 452111
<b>3</b>	Fraz. Canedole, corte Molina – materiali in superficie dell'età del Bronzo, del ferro e di età romana – TPR 450114
<b>4</b>	Fraz. Canedole, corte Boccalina Vecchia – Materiali in superficie forse di età neolitica – TPR 446125
<b>5</b>	Loc. Fornasotto – Importante sito dell'età del Bronzo con presenze di materiali dell'età del Ferro su terrapieno – TPR 432098; 432099
<b>6</b>	Fraz. Canedole, corte Olmo – Materiali in superficie di età romana – TPR 451124
<b>7A</b>	Fraz. Canedole, fondo Casarotti – Materiali in superficie dell'età del Bronzo – TPR 448123

<b>7B</b>	Fraz. Canedole, fondo Casarotti – Materiali in superficie dell'età del Bronzo – TPR 449120
<b>8</b>	Fraz. Castiglione Mantovano, fondo Fenilone – Materiali in superficie dell'età del Bronzo – TPR 437127
<b>9A</b>	Fraz. Castiglione Mantovano, corte Prestinari – Materiali in superficie dell'età del Bronzo – TPR 435128
<b>9B</b>	Fraz. Castiglione Mantovano, Corte Prestinari – Materiali in superficie dell'età del Bronzo – TPR 432130
<b>9C</b>	Fraz. Castiglione Mantovano, corte Prestinari – Materiali in superficie. Vasto insediamento dell'età del Bronzo – TPR 429131
<b>9D</b>	Fraz. Castiglione Mantovano, corte Prestinari – Materiali in superficie dell'età del Bronzo – TPR 431132
<b>10</b>	Fraz. Castiglione Mantovano, corte Colombarotto Prestinare – Materiali in superficie. Vasto insediamento dell'età del Bronzo – TPR 422132
<b>11A</b>	Fraz. Castiglione Mantovano, Castello – Materiali in superficie dell'età del Bronzo – TPR 421145
<b>11B</b>	Fraz. Castiglione Mantovano, Castello – Abitato dell'età del Ferro
<b>11C</b>	Fraz. Castiglione Mantovano, Castello – Materiali in superficie dell'età del Bronzo – TPR 427145
<b>11D</b>	Fraz. Castiglione Mantovano, Castello – Materiali in superficie di età romana – TPR 42341454
<b>12</b>	Fraz. S. Lucia, corte Brusca – Materiali in superficie di età romana – TPR 409104
<b>13</b>	Fraz. S. Lucia, tra corte Ballarina e strada comunale del Dosso – Materiali in superficie di età romana – TPR 416111
<b>14</b>	Fraz. S. Lucia, loc. Paiolo – Materiali in superficie di età romana – TPR 417114
<b>15</b>	Fraz. S. Lucia, fondo Giarella – Materiali in superficie dell'età del Bronzo (Medio?) – TPR 414115/415115
<b>16</b>	Fraz. Pellaloco – Materiali in superficie dell'età del Bronzo – TPR 431158/432157
<b>17</b>	Fraz. Pellaloco, loc. Cappellina – materiali in superficie di età romana – TPR 42961662
<b>18</b>	Fraz. Cornalino – Materiali in superficie di età romana – TPR 40301496
<b>19</b>	Loc. Pila Fenili – Materiali in superficie di età romana – TPR 40761514
<b>20</b>	Loc. Fenili – Materiali in superficie del Bronzo antico
<b>21</b>	Fraz. Canedole, corte Bertola, presso il canale Molinella – Nella sezione di un canale di scolo sono apparsi frammenti ceramici attribuibili all'antica età del Bronzo e che sembrano individuare un nuovo stanziamento giacente sotto il canale – TPR 456106
<b>22</b>	Fraz. Canedole, corte Boccalina Vecchia – Individuati in uno stesso appezzamento due affioramenti diversi: uno con reperti soprattutto litici che sembrano anteriori all'età del Bronzo; l'altro con materiali romani – TPR 441129
<b>23</b>	Fraz. Canedole, a SW di Cà Mantovane – Individuato un sito in cui affiorano reperti litici che sembrano riferibili ad età neolitica – TPR 475117
<b>24</b>	Fraz. Canedole, strada dei Dossi, presso corte Loghino – Ai margini di un fosso rinvenuta una grossa macina frammentaria, in granito – TPR 43301025
<b>25</b>	Fraz. Canedole, corte Dossi – Affioramento di resti antropici. I reperti fittili sembrano appartenere alla frequentazione umana della prima metà del secondo millennio a.C. ovvero alla fase finale del Bronzo antico, inizio Bronzo medio. Dalle foto aeree si

	evidenzia la presenza di un paleo alveo con nitide evidenze geomorfologiche – TPR 42300950
<b>26</b>	Fraz. Canedole, a SW di corte Medea – Affioramento di numerosi frammenti. Ceramiche di età romana. Chiazze nere con qualche reperto litico – TPR 469122
<b>27</b>	Fraz. Canedole, di fronte al cimitero – Affioramento di pochi reperti litici forse anteriori all'età del Bronzo – TPR 452116
<b>28</b>	Fraz. Canedole, corte Mussolina – Individuata un'area piuttosto limitata in cui affiorano frammenti di laterizi romani – TPR 43201114
<b>29</b>	Fraz. Canedole, corte Traversoni – Affioramento di selci, asce in pietra verde, ceramica e ossa. Il sito sembra appartenere al Neolitico Cultura del Vaso a Bocca Quadrata – TPR 471121
<b>30</b>	Fraz. Castiglione Mantovano – Individuata un'area in cui affiorano materiali litici e ceramiche probabilmente dell'età del Bronzo – TPR 42261495
<b>31</b>	Fraz. Castiglione Mantovano – A N del paese ed a W della SS. Della Cisa si è individuato un piccolo affioramento di frammenti di laterizi romani – TPR 41701459
<b>32</b>	Fraz. Castiglione Mantovano, loc. Caprera – Individuato su un dosso un sito di notevole estensione che sembra riferibile al Neolitico – TPR 415130
<b>33</b>	Fraz. Castiglione Mantovano, a SE di corte Cornalino – a Seguito di pulizie di fossi e dello scavo di un nuovo fossato si sono rinvenuti materiali antichi e nel nuovo fossato è apparso, in sezione, uno strato antropico che sembra riferibile all'età del Bronzo – TPR 406144
<b>34</b>	Fraz. Castiglione Mantovano, corte Cornalino – Affioramento di frammenti di laterizi, ceramica e pietre. In passato si rinvennero nella zona due scheletri umani e ossa affioravano presso un fossato nella cui sezione se ne vedono altre insieme con laterizi. Dovrebbe trattarsi di una necropoli romana – TPR 403148
<b>35</b>	Fraz. Castiglione Mantovano, fondo di proprietà Giovanni Molani – Le arature hanno portato in luce resti di probabile costruzione romana: frammenti di pietre, laterizi, ciottoli. Scarsissima la ceramica (recuperato un puntale di anfora) – TPR 41121445
<b>36</b>	Fraz. Castiglione Mantovano, ad E della strada per Pellaloco – Individuata un'area in cui affiorano pochi materiali probabilmente dell'età del Bronzo – TPR 418153
<b>37</b>	fondo Prestinari (proprietà Andrea Vicentini) – La creazione di nuovi fossati paralleli ha permesso di vedere in sezione sia l'insediamento noto sia alcuni pozzetti antropizzati lungo la sezione del fosso più ad E. raccolte in superficie selci che paiono neolitiche – TPR 43661264
<b>38</b>	corte S. Lucia – Individuato un affioramento di selci e frammenti fittili di età neolitica. Forse il sito si trova a maggior profondità – TPR 41691070
<b>39</b>	Fraz. S. Lucia, corte Giarella – A NE della corte si è individuato un nuovo affioramento di materiali romani (frammenti di laterizi, anfore e di altra ceramica) – TPR 416124
<b>40</b>	Fraz. S. Lucia, "La Ballarina" – Individuato un affioramento di selci forse dell'età del Bronzo. Vi sono sparsi anche frammenti ceramici dell'età del Bronzo e del Ferro – TPR 419112
<b>41</b>	Loc. Castelletto – Individuato un affioramento di materiali presumibilmente dell'età del Bronzo – TPR 39251277
<b>42</b>	Loc. Castelletto, corte di proprietà Saccardi – Affioramento di frammenti ceramici della media età del Bronzo, selci e resti faunistici. Nella parte più a N dell'appezzamento individuate chiazze di terreno che inglobano grossi frammenti di laterizi romani. Recuperato un frammento di macina, frammenti ceramici (anfore e vasi vari) e vetri, un

	frammento di laterizio con bollo – TPR 39821290
<b>43</b>	a N di corte Colombarotto Prestinare – Individuato un modesto affioramento di selci e di frammenti ceramici attribuibili genericamente all'età del Bronzo – TPR 424131
<b>44</b>	a NE di fondo Tezzoli – Nella ripulitura di fossati di scolo, sono apparse, nelle sezioni, numerose tracce di pozzetti ricchi di selci, ceramica e frammenti osteologici. La ceramica appartiene alla cultura neolitica del "Vaso a bocca quadrata". Recuperati in particolare un mezzo vaso fittile e un'ascia in pietra verde – TPR 39601200
<b>45</b>	a SE di fondo Tezzoli – Identificato un sito molto ricco di reperti litici. La ripulitura dei fossati di scolo ha messo in luce tracce di pozzetti con selci, frammenti di ossa e frammenti litici che hanno subito l'azione del fuoco. La ceramica rinvenuta sembra alludere alla fase finale della cultura del "Vaso a bocca quadrata" – TPR 40231140
<b>46</b>	Fraz. Canedole, Riseria Roncaia – Raccolta di materiali probabilmente riferibili all'età del Ferro nello scavo effettuato per collegare la Molinella con altri fossati.
<b>Centro Storico</b>	Fraz. Roverbella - Nucleo di Antica Formazione
<b>La Stazione</b>	Fraz. Castiglione Mantovano, loc. Caprera – Lottizzazione "La Stazione"

Di seguito si riporta un estratto della normativa sulle zone di interesse archeologico:

1. Nei siti identificati come a rischio archeologico o di interesse archeologico ogni attività edilizia comportante movimenti di terra, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza Archeologica della Lombardia, previo invio del progetto.
2. Sono esenti le normali lavorazioni per la preparazione colturale del terreno.
3. Per operazioni agricole di maggiore entità quale apertura di nuovi canali, etc., compreso lo spianamento di dossi, dovrà essere data comunicazione con quindici giorni di preavviso alla suddetta Soprintendenza, affinché possa predisporre i necessari controlli.
4. Le eventuali indagini richieste dalla competente Soprintendenza saranno eseguite a cura e spese dei proprietari interessati.

### ***3.3. Il Quadro conoscitivo del territorio comunale***

Si faccia riferimento a quanto riportato negli allegati riportati.

- Tav. B1: Analisi individuazione e coerenza delle componenti del paesaggio fisico e naturale
- Tav. B2: Analisi individuazione e coerenza delle componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale
- Tav. B3: Analisi individuazione e coerenza delle componenti del paesaggio urbano e storico culturale
- Tav. B4: Carta delle proprietà comunali
- Tav. B5: Dinamica storica dell'utilizzo del suolo con l'individuazione delle soglie di crescita
- Tav. B6: Carta dell'uso del suolo degli edifici del tessuto urbano consolidato
- Tav. B7: Distribuzione delle attività economiche
- Tav. B8: Zonizzazione acustica
- Tav. B9: Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano
- Tav. B10: Reticolo idrico
- Tav. B11: Mappatura dei certificati energetici
- Tav. B12: Calcolo degli indici di densità ricavati nel tessuto consolidato del PRG vigente
- All. B13: Analisi dei piani attuativi del PRG
- Tav. B14: Estratto rispetti da piano cimiteriale



### 3.3.1. Analisi individuazione e coerenza delle componenti del paesaggio

Lo studio del paesaggio è stato effettuato riconoscendo i singoli paesaggi tipici del territorio rurale.

Gli elementi del paesaggio fisico e naturale sono da tutelare e da valorizzare incrementandone l'utilizzo (filari alberati e aree boscate)

Per il paesaggio agricolo è necessario conservare la trama storica e valorizzare i canali principali (Molinella, Gardesana, ecc.) anche tramite piste ciclopedonali di fruizione lungo i medesimi.

Per il paesaggio urbano e storico culturale è necessario creare norme di tutela per gli episodi edilizi di valore storico rurale come ad esempio il nucleo di antica formazione di Roverbella e le corti agricole. È necessario inoltre tutelare gli elementi tipologici di valore diffusi in tutto il territorio con modalità di intervento codificate.

### 3.3.2. Carta delle proprietà comunali

L'esito di tale indagine è rappresentato nella tavola:

Tav. B4: Carta delle proprietà comunali

#### Legenda



Confine catastale

#### Proprietà



Proprietà comunali



Proprietà comunali alienabili



Proprietà demaniali acquisibili dal comune



Proprietà ecclesiastiche

#### Infrastrutture e viabilità



Viabilità esistente



Viabilità esistente privata



Zona ferroviaria



Viabilità di progetto



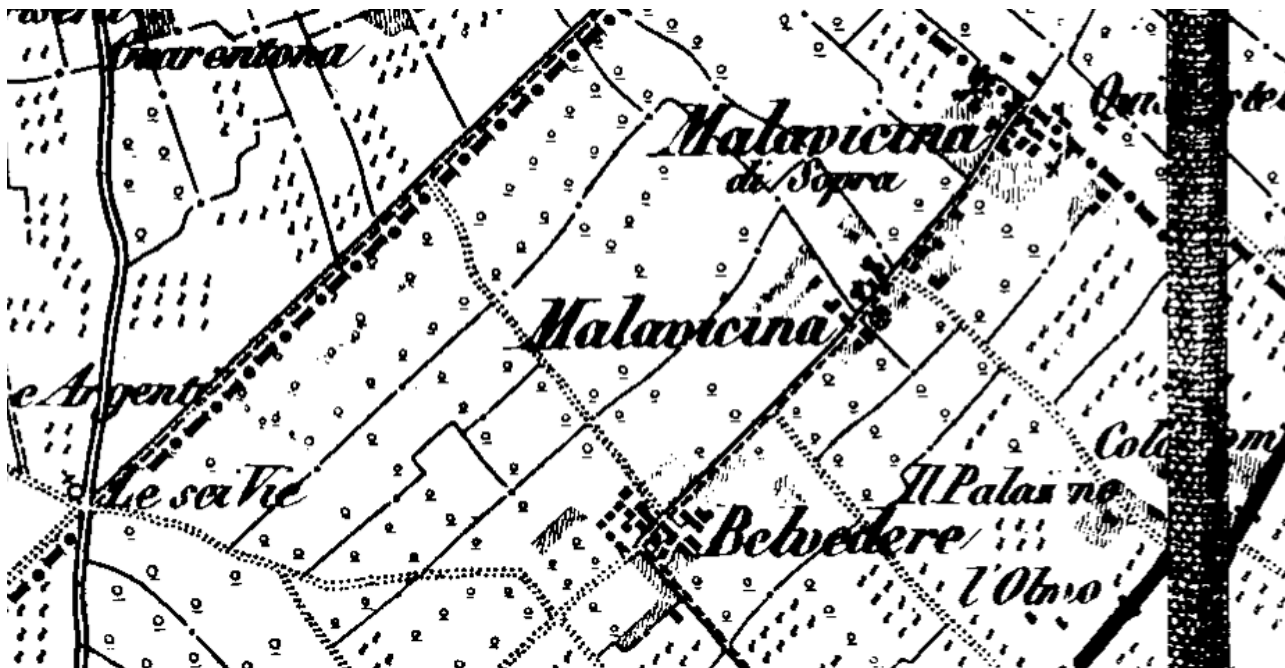
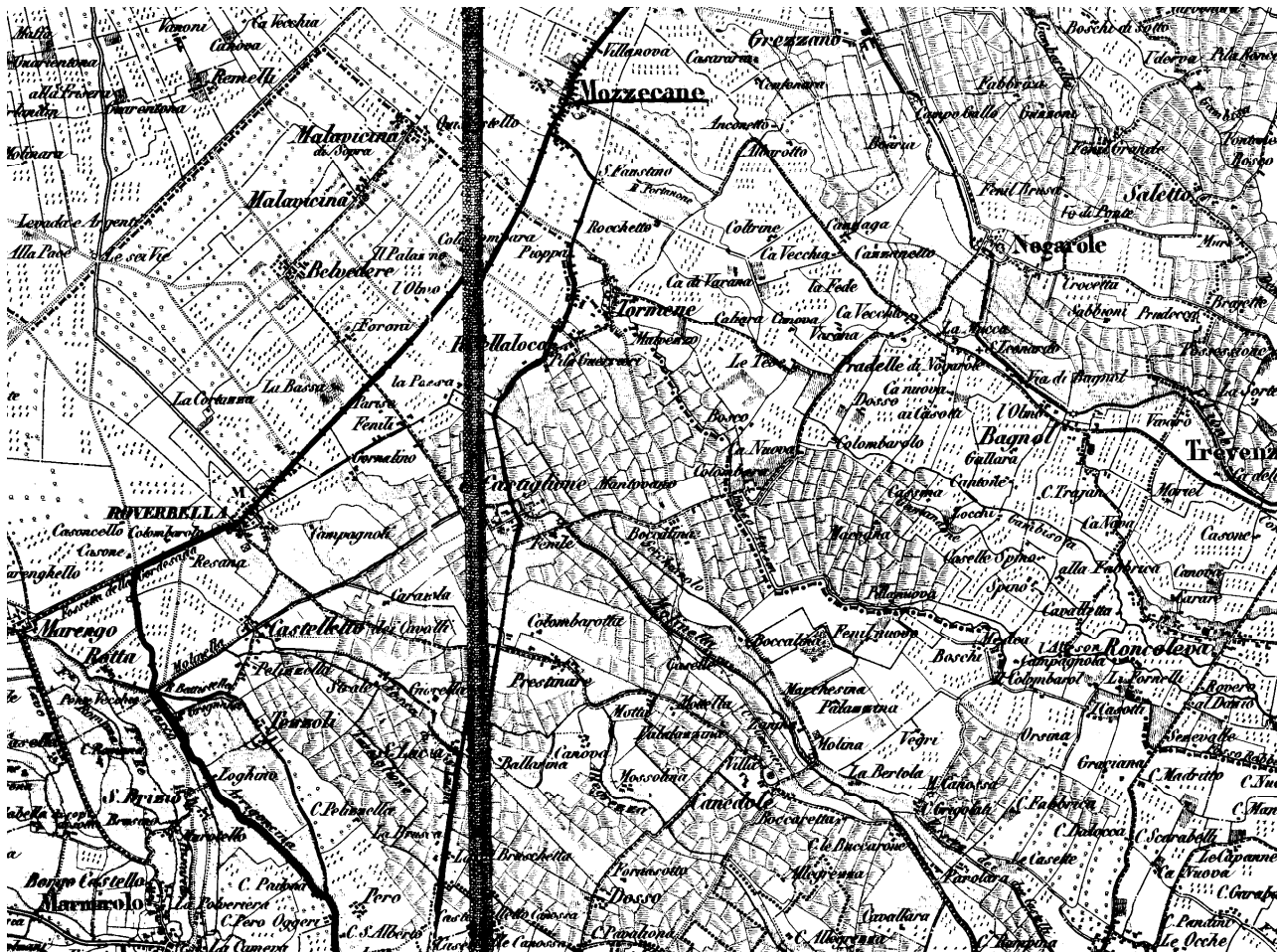
Viabilità privata acquisibile al patrimonio comunale



Figura 2: Estratto delle proprietà comunali

### 3.3.3. Indagine storica

Di seguito si riporta un estratto della Carta Topografica del Milanese e del Mantovano degli Astronomi di Brera del 1788-1796



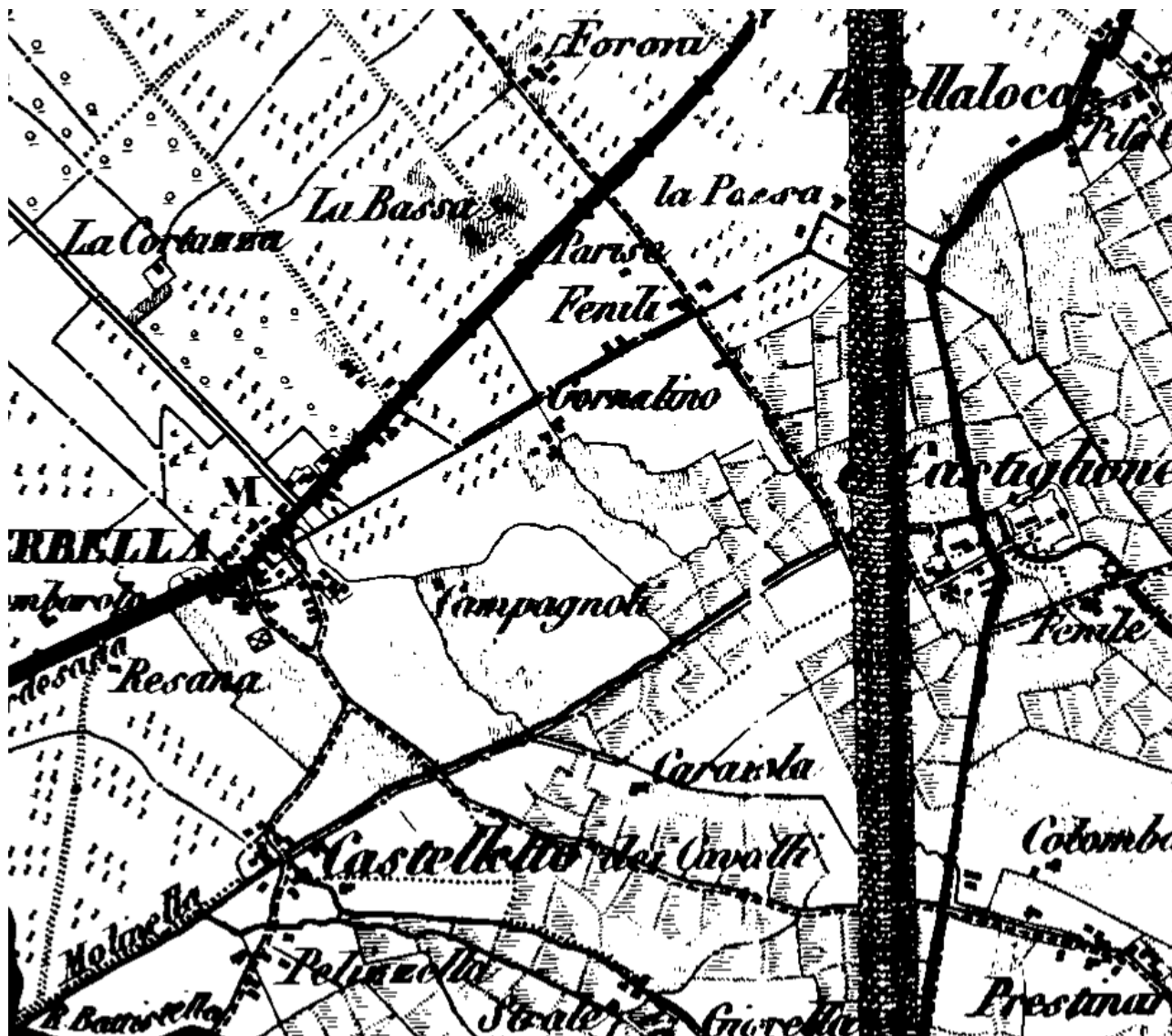
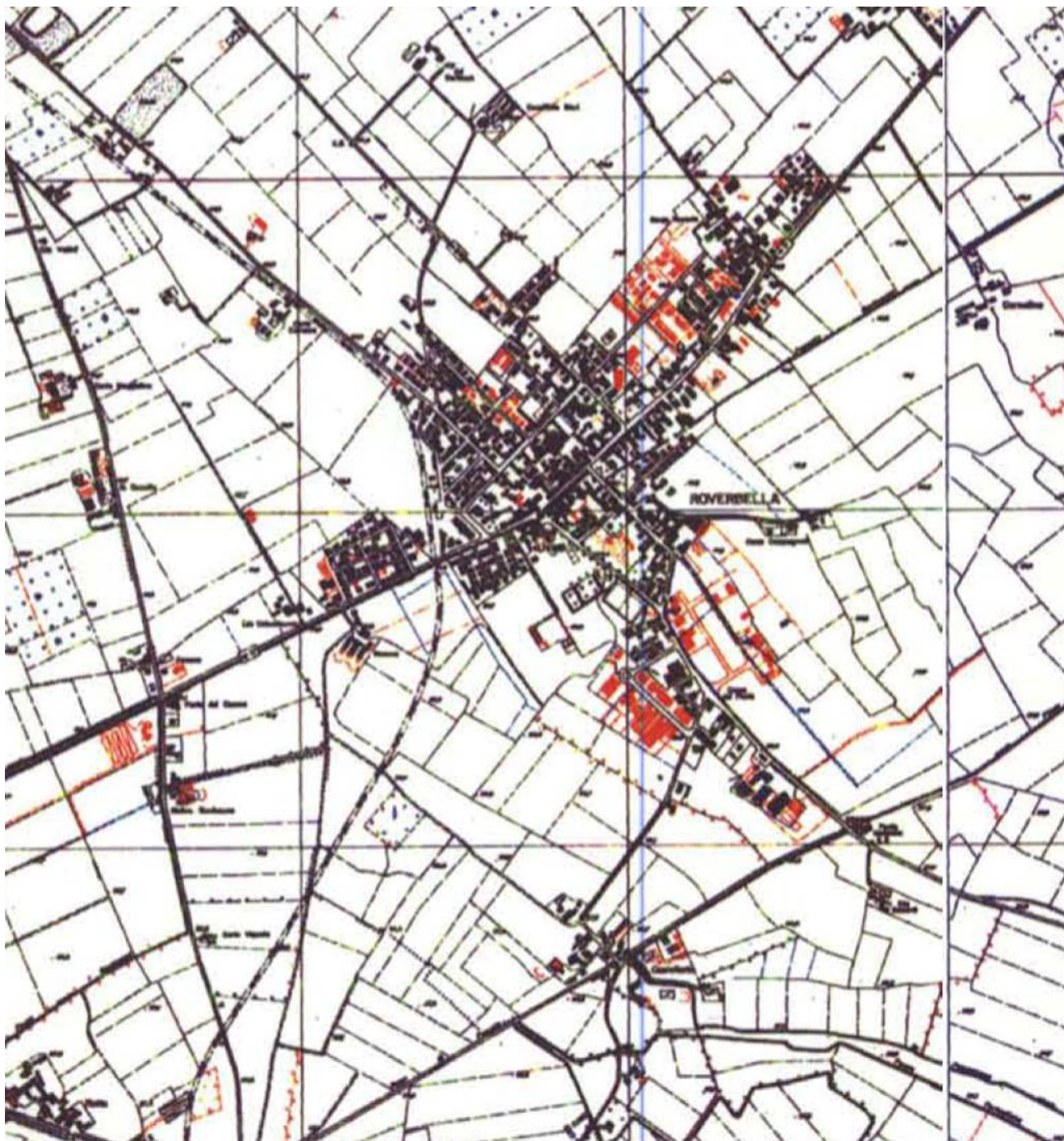


Figura 3: Estratti della Carta Topografica del Milanese e del Mantovano degli Astronomi di Brera del 1788-1796

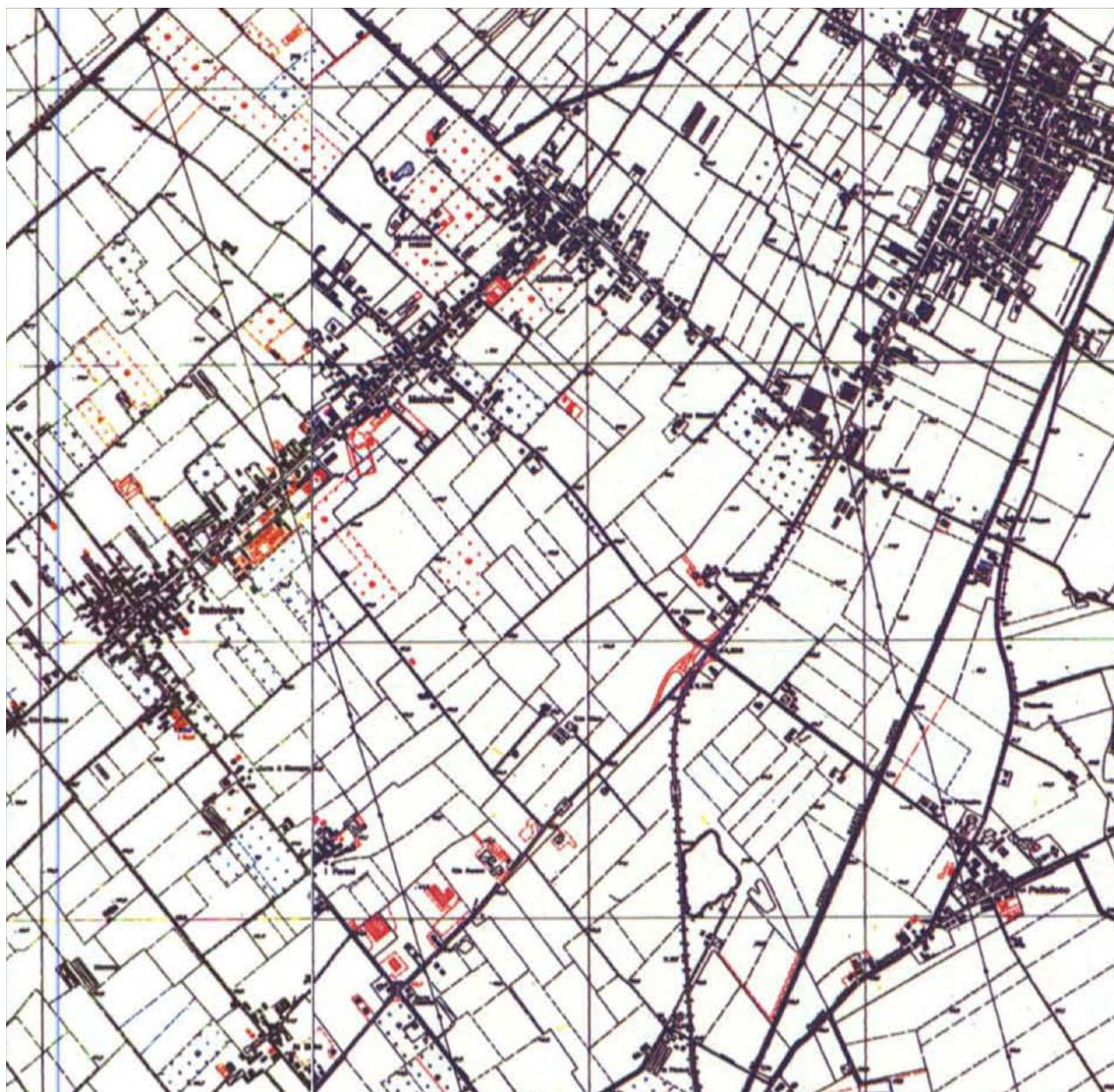


Di seguito si riportano alcune analisi schematiche sulla crescita del tessuto urbano. Gli estratti evidenziano le trasformazioni rilevate dal confronto tra le due edizioni 1980/83 e 1994 della Carta Tecnica Regionale.



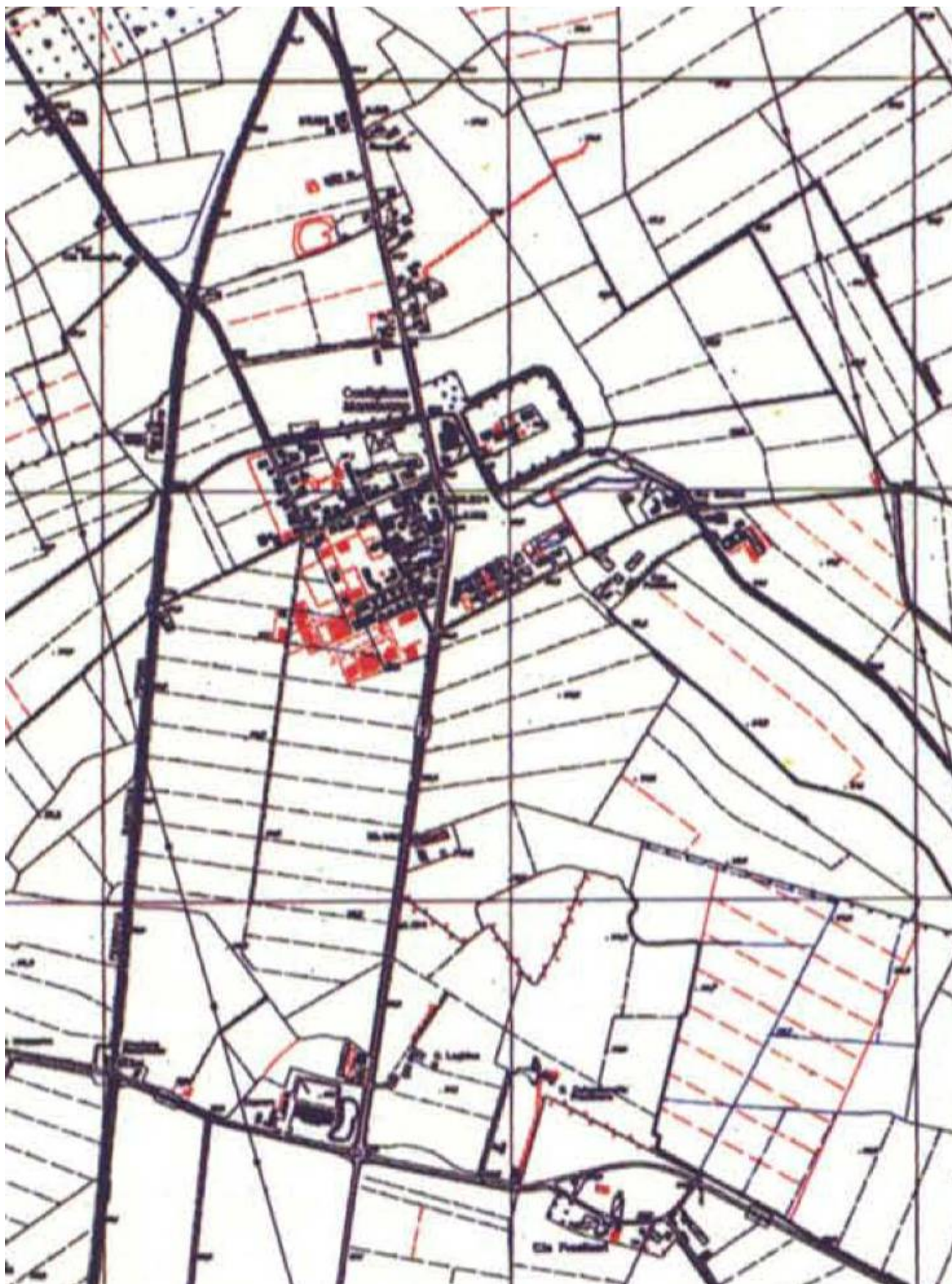
*Figura 4: Roverbella*





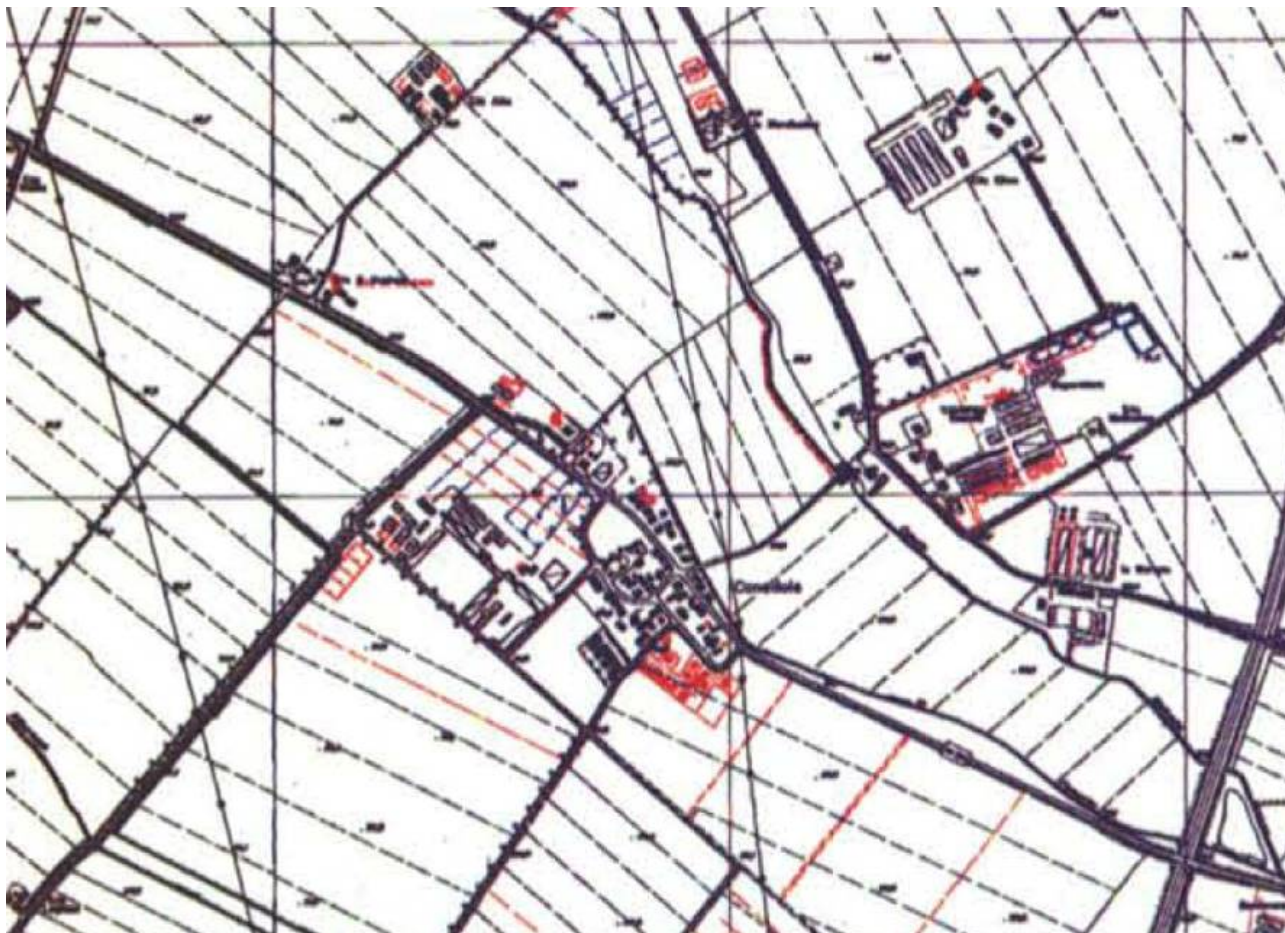
*Figura 5: Belvedere – Malavicina e in basso a destra Pellaloco*





*Figura 6: Castiglione Mantovano*





*Figura 7: Canedole*

La dinamica storica dell'utilizzo del suolo è riportata nella specifica tavola.



### 3.3.4. Uso del suolo

L'analisi dell'uso del suolo e del tessuto edilizio di Roverbella si è basata su una prima fase ricognitiva e documentale e poi su sopralluoghi.

L'esito di tale indagine è rappresentato nella tavola:

Tav. B6: Carta dell'uso del suolo degli edifici del tessuto urbano consolidato

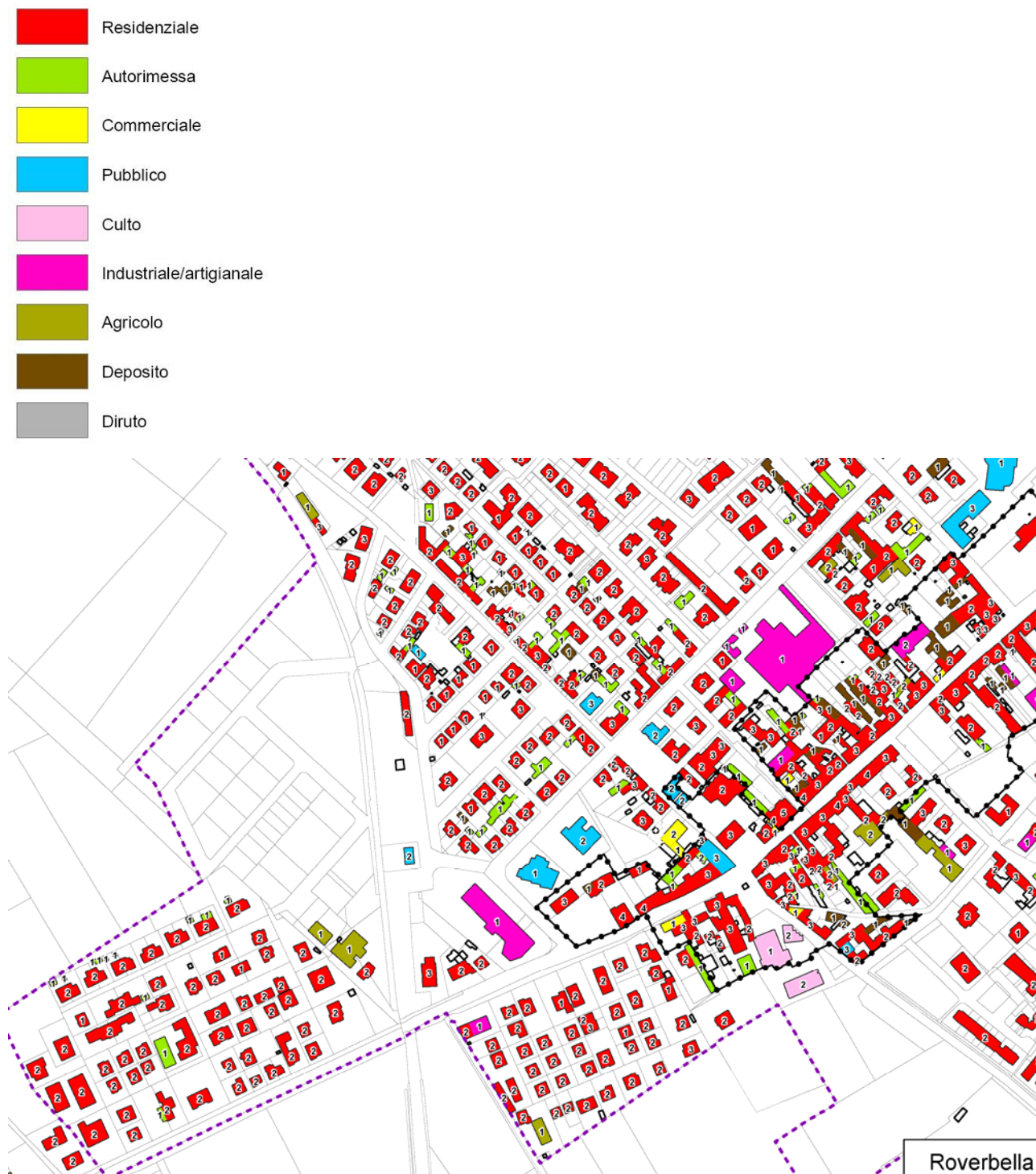


Figura 8: Estratto della Carta dell'uso del suolo degli edifici

In sintesi riportiamo alcuni dati di interesse generale:

Tabella 3: Superficie e volume stimata degli edifici del tessuto urbano consolidato

Destinazione principale	Località							
	Roverbella		Belvedere - Malavicina		Catiglione Mantovano		Pellaloco	
	Superficie coperta (mq)	Volume stimato (mq)	Superficie coperta (mq)	Volume stimato (mq)	Superficie coperta (mq)	Volume stimato (mq)	Superficie coperta (mq)	Volume stimato (mq)
Residenziale	168.727	1.059.509	94.119	554.225	32.661	195.898	7.648	46.227
Commerciale	12.719	43.441	3.139	9.844	1.557	4.671	-	-
Autorimessa	9.431	28.462	6.217	18.651	2.482	8.044	626	1.878
Pubblico	12.029	52.168	2.671	8.435	1.104	5.452	-	-
Culto	1.509	6.664	1.412	5.894	678	2.033	636	2.263
Industriale/ artigianale	74.132	-	15.820	-	24.847	-	4.402	-
Agricolo	5.459	18.644	20.697	72.366	699	2.459	1.566	4.699
Deposito	6.174	18.734	12.176	39.418	2.998	9.620	475	1.424
Diruto	-	-	657	-	-	-	-	-
	290.180	1.227.622	156.908	708.833	67.026	228.177	15.353	56.491

Destinazione principale	Località						TOTALE	
	Canedole		Paesa		Stazione			
	Superficie coperta (mq)	Volume stimato (mq)	Superficie coperta (mq)	Volume stimato (mq)	Superficie coperta (mq)	Volume stimato (mq)	Superficie coperta (mq)	Volume stimato (mq)
Residenziale	14.711	94.220	310	1.419	814	4.023	318.990	1.955.521
Commerciale	172	515	185	556	-	-	17.772	59.027
Autorimessa	2.796	8.389	119	358	1.038	3.114	22.709	68.896
Pubblico	166	497	-	-	280	1.677	16.250	68.229
Culto	745	2.234	-	-	-	-	4.980	19.088
Industriale/ artigianale	853	-	66.650	-	4.324	-	191.028	-
Agricolo	-	-	-	-	271	813	28.692	98.981
Deposito	467	1.401	116	347	270	811	22.676	71.755
Diruto	-	-	-	-	-	-	657	-
	19.910	107.256	67.380	2.680	6.997	10.438	623.754	2.341.497

### 3.3.5. Distribuzione delle attività economiche

L'esito di tale indagine è rappresentato nella tavola:

Tav. B7: Distribuzione delle attività economiche

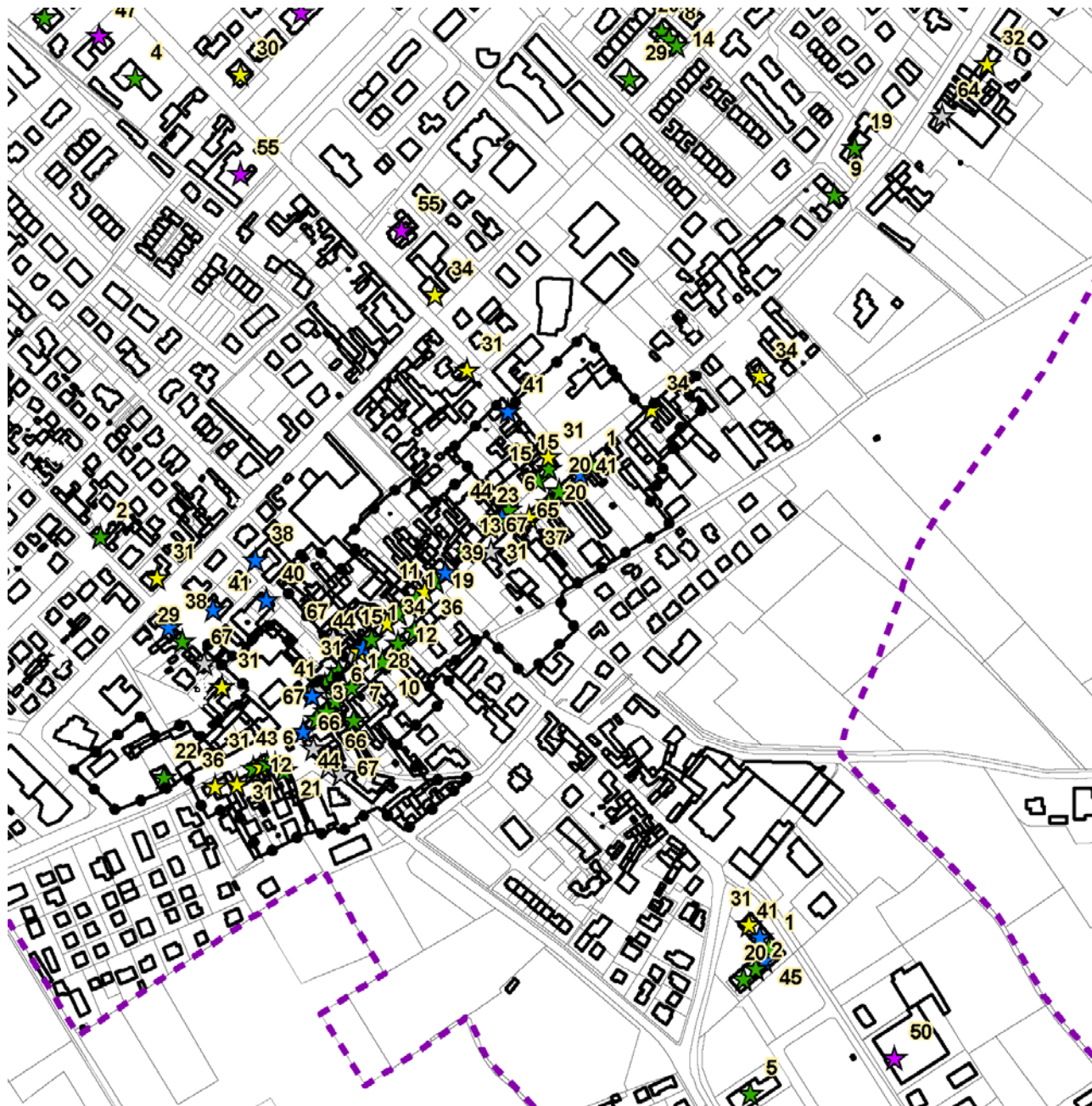


Figura 9: Estratto della distribuzione delle attività economiche

In sintesi riportiamo alcuni dati di interesse generale:

*Tabella 4: Tabella sintetica delle attività economiche*

Tipologia	N° attività	Tipologia	N° attività
Abbigliamento	7	Edilizia	10
Agenzia immobiliare	2	Fabbrica	13
Alimentari	6	Falegnameria	2
Alloggiare	3	Farmacia	3
Arredamenti	4	Gelateria	1
Assicurazione	1	In costruzione	3
Autoconcessionaria	3	In vendita/affitto	2
Autodemolizioni	1	Lavanderia	1
Autofficina	8	Macelleria	6
Autoscuola	1	Nolleggio	1
Autotrasporti	1	Onoranze funebri	2
Banca	6	Ortofrutticola	1
Bar	18	Panificio	3
Carozzeria	3	Parrucchiere	6
Caseificio	1	Pasticceria	1
Centro benessere	1	PT in restauro	1
Centro estetico	2	Restauro	1
Chiuso	10	Ristorazione	15
Colorificio	1	Studio medico	5
Commercio	23	Studio tecnico	1
Distributore	3	Zootecnica	2
<b>Totale attività</b>		<b>185</b>	



### 3.3.6. Zonizzazione acustica

Il Comune di Roverbella è dotato del Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 02/04/2007 e pubblicato sul BURL in data 16.05.2007 n. 20.

Così come previsto dalla L.R. 13/2001 dovrà essere verificata la coerenza acustica entro 12 mesi dall'adozione dello strumento urbanistico.

La zonizzazione acustica esistente è riportata nella tavola:

Tav. B8: Zonizzazione acustica

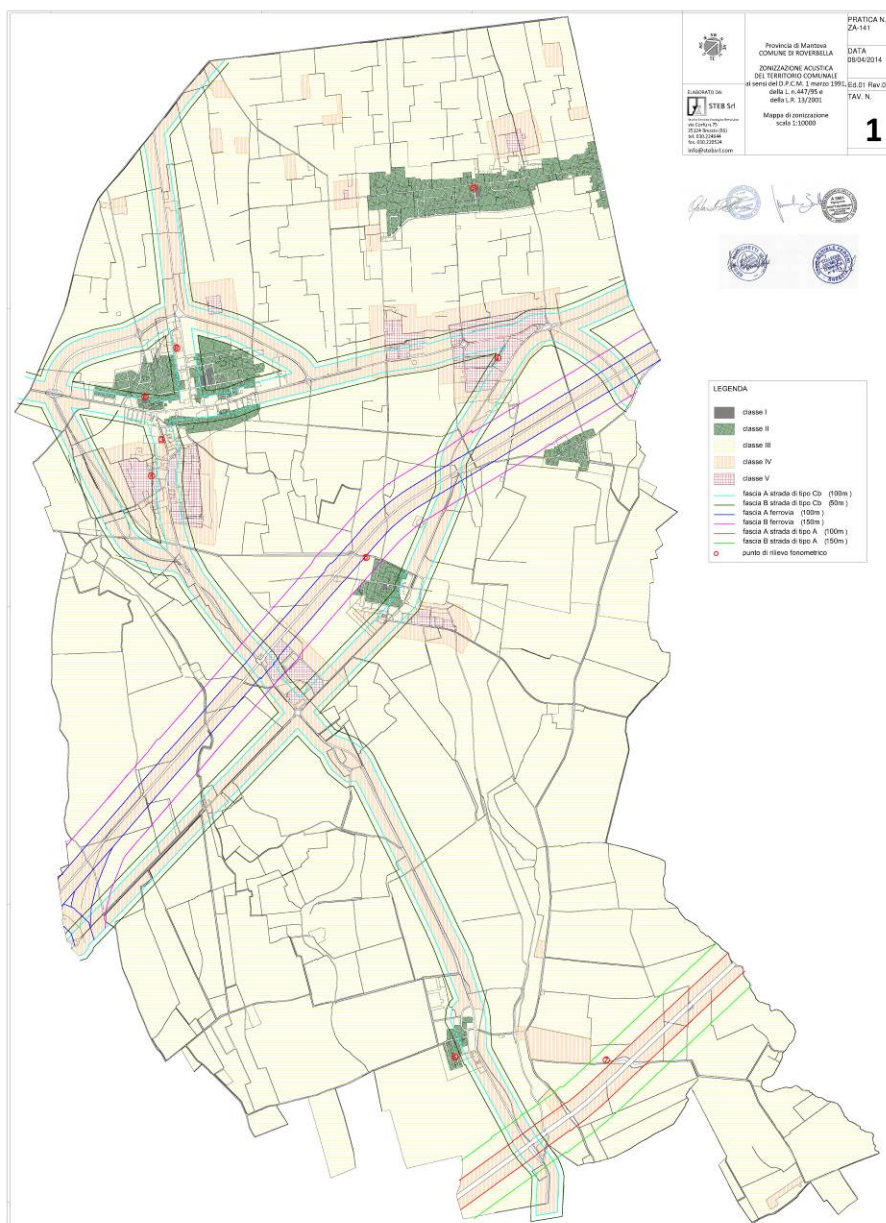


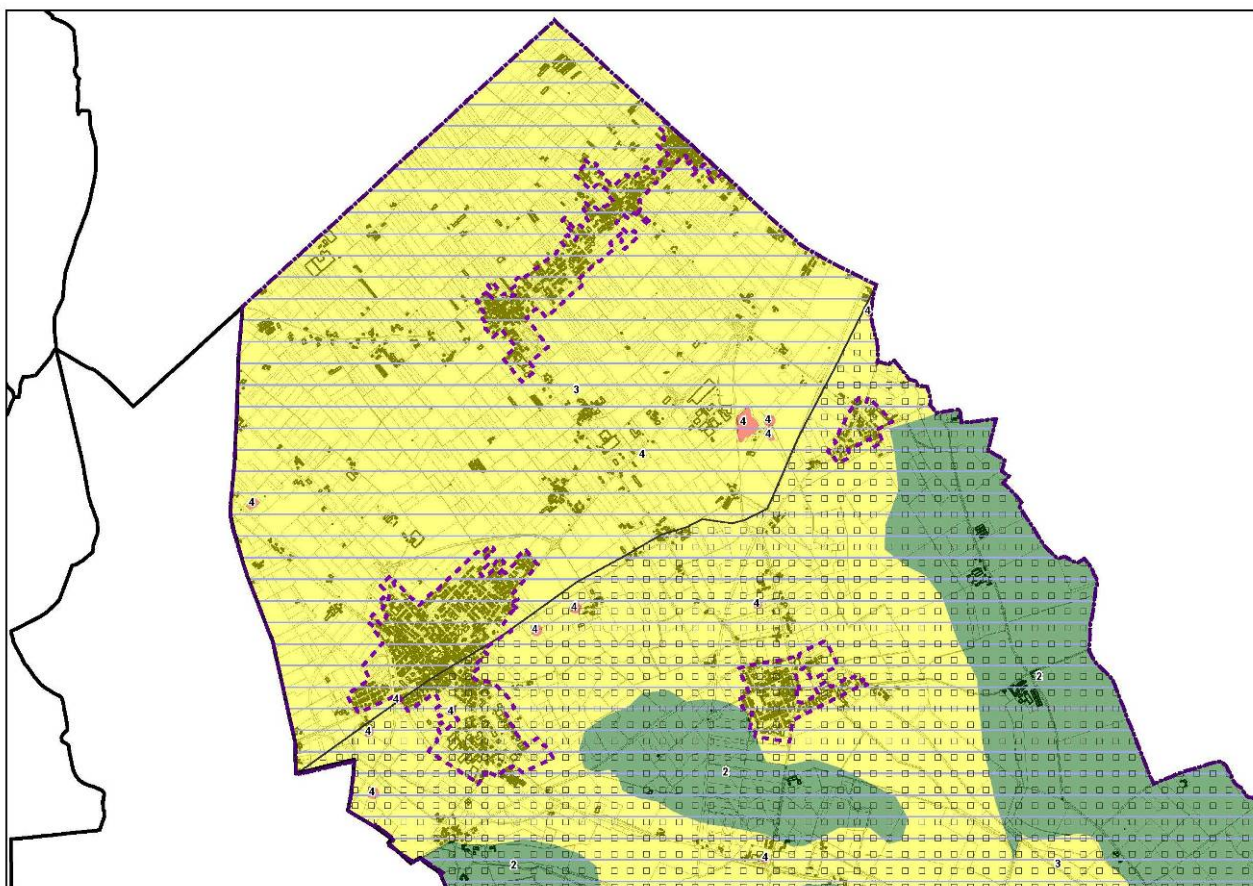
Figura 10: Estratto della zonizzazione acustica

### 3.3.7. Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano

Il comune di Roverbella è dotato di studio geologico che è stato aggiornato ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. con la predisposizione dell'analisi sismica.

L'esito di tale indagine è rappresentato nella tavola:

Tav. B9: Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano





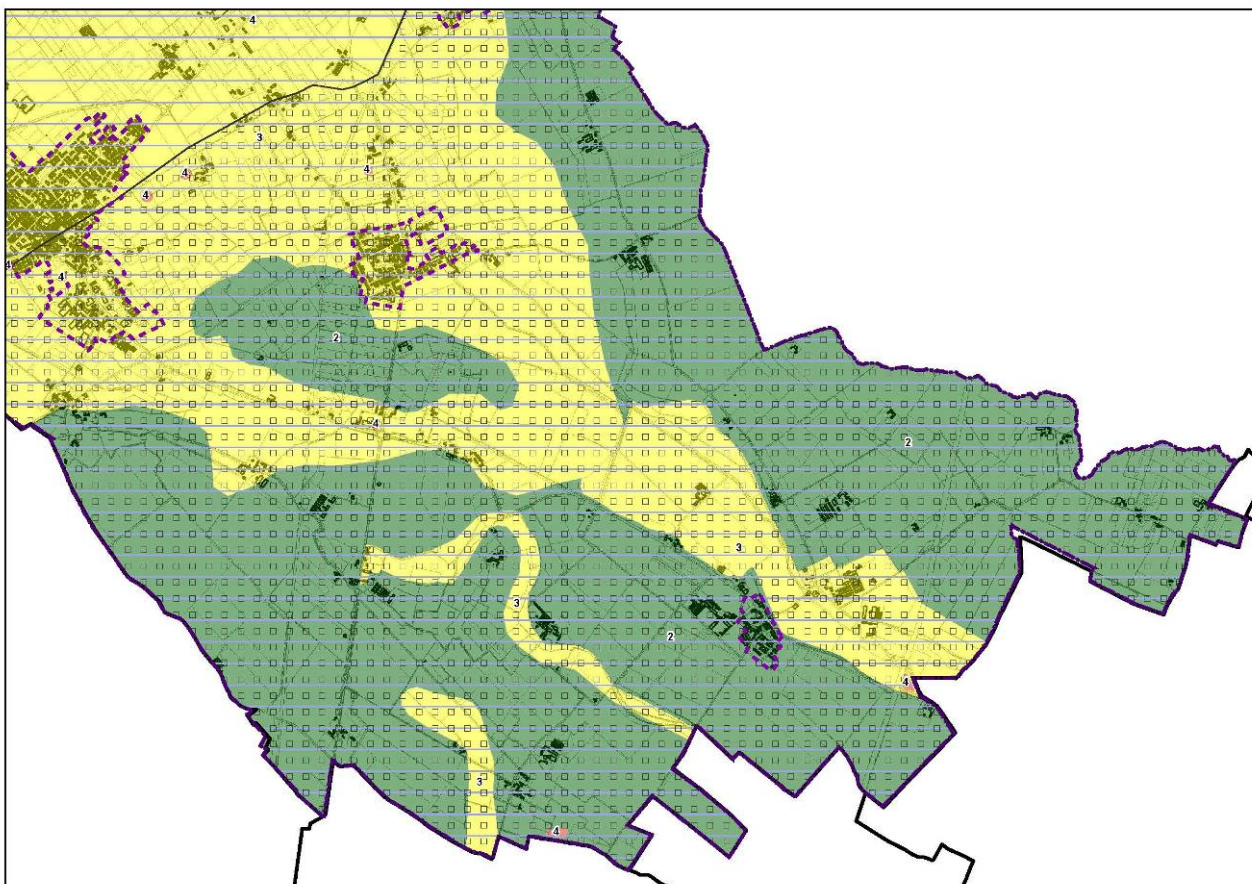


Figura 11: Estratto della tavola delle classi di fattibilità geologica (verde classe 2, giallo classe 3, rosso classe 4)

### 3.3.8. Reticolo idrico

È stato predisposto lo studio del reticolo idrico minore.

L'esito di tale indagine è rappresentato nella tavola:

Tav. B10: Reticolo idrico

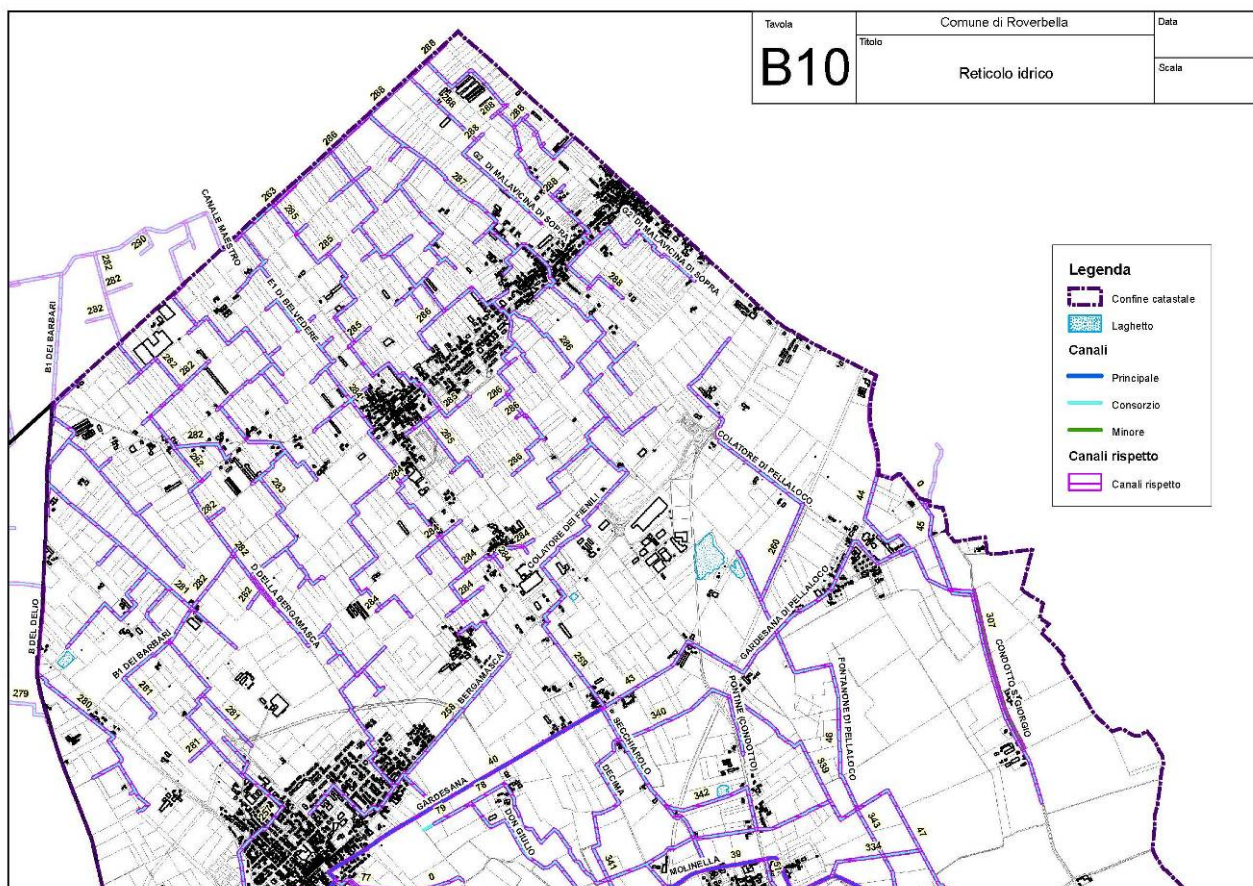


Figura 12: Estratto del reticolo idrico



### 3.3.9. Mappatura dei certificati energetici

L'esito di tale indagine è rappresentato nella tavola:

Tav. B11: Mappatura dei certificati energetici

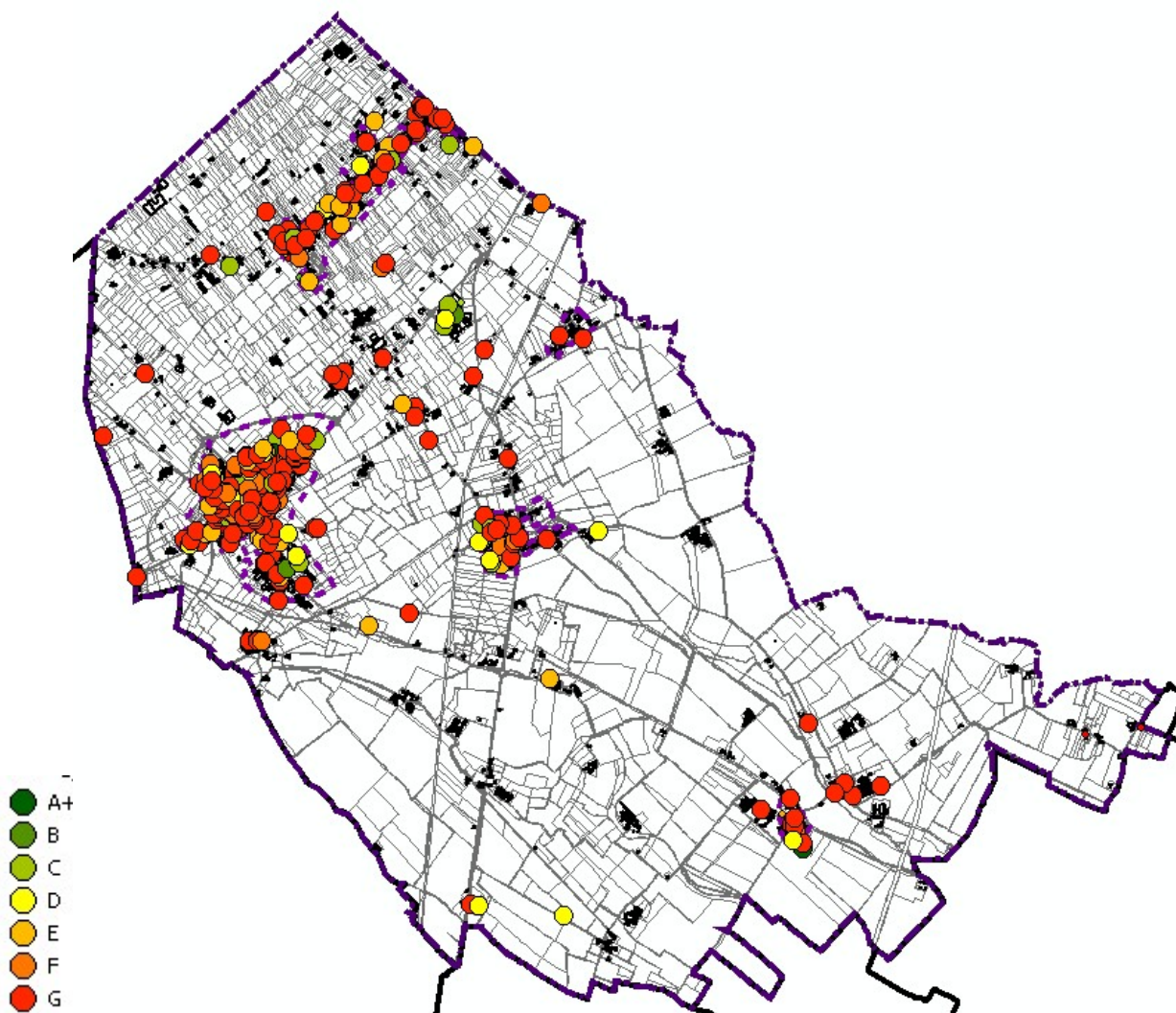
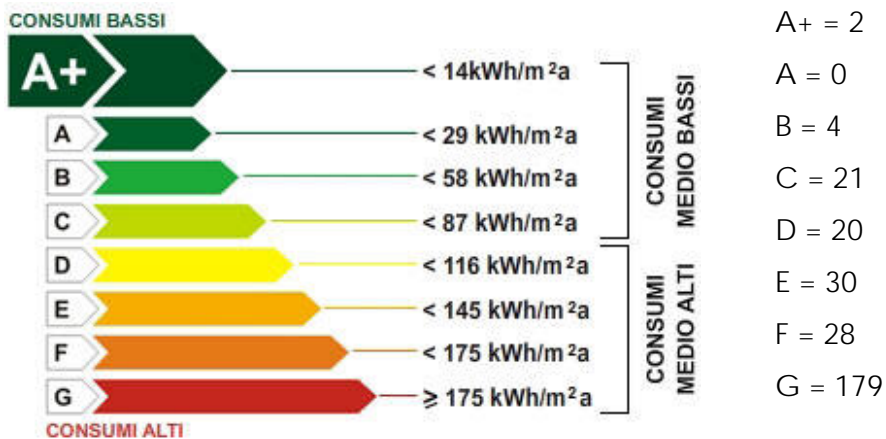


Figura 13: Mappatura dei certificati energetici

### 3.3.10. Calcolo degli indici di densità ricavati nel tessuto consolidato del PRG vigente

L'esito di tale indagine è rappresentato nella tavola:

Tav. B12: Calcolo degli indici di densità ricavati nel tessuto consolidato del PRG vigente  
Da questa analisi si sono valutati gli ambiti omogenei di progetto aggregabili.

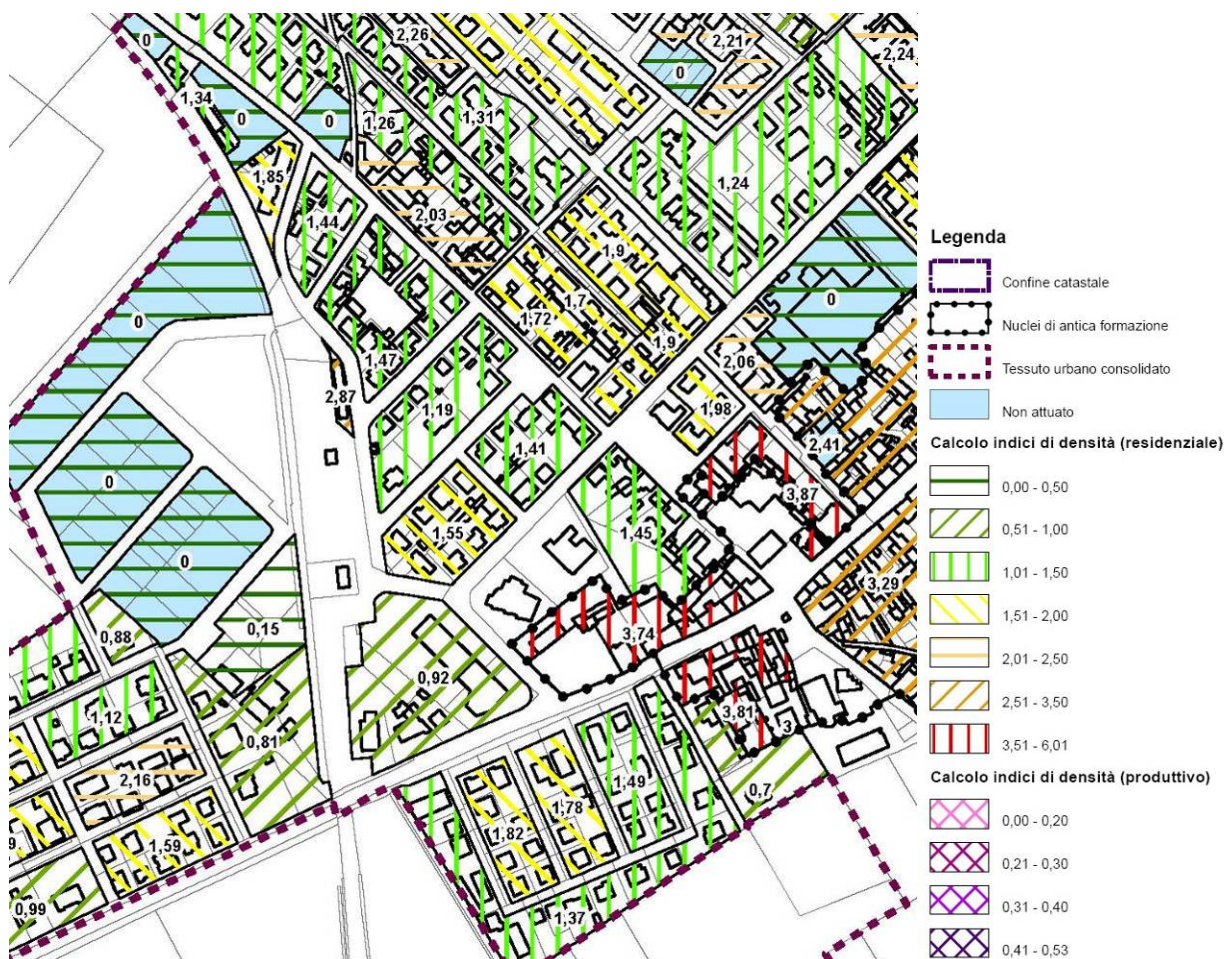


Figura 14: Estratto della tavola del calcolo degli indici di densità del PRG

### 3.3.11. Analisi dei piani attuativi del PRG

Si rimanda all'allegato "[B13 - Analisi dei piani attuativi del PRG](#)".

### 3.3.12. Estratto piano cimiteriale

Il piano regolatore cimiteriale è in fase di approvazione.

Il PGT recepirà le fasce di rispetto così come modificate dal Piano cimiteriale.



### 3.3.13. Sistema delle infrastrutture e della mobilità

Il sistema della mobilità è riportato all'interno della tavola:

DP3: Sistema della mobilità comunale scala 1:10.000

Il PGT conferma le previsioni infrastrutturali sovraordinate ed in particolar modo:

- riqualificazione della "CURVA DELIA" sulla ex SS n.249 "Gardesana" in comune di Roverbella;
- realizzazione del 2° lotto di collegamento "Tangenziale di Roverbella" tra la S.P. 17 e la ex S.S. n. 249
- realizzazione del 3° lotto "Tangenziale di Roverbella"
- realizzazione della terza corsia dell'autostrada A22 del Brennero

Il PGT prevede un sistema di piste ciclabili che permettono di collegare tutte le frazioni e il comune di Roverbella con il Parco del Mincio. In particolar modo sono previsti due tratti di rilevanza provinciale:

- si prevede il collegamento del capoluogo con Pozzolo attraverso via San Martino e Solferino; mettendo così in collegamento il comune di Roverbella con il Parco del Mincio;
- si prevede la realizzazione della pista ciclabile in contiguità con la Molinella rafforzandone così anche il rispettivo corridoio ecologico.

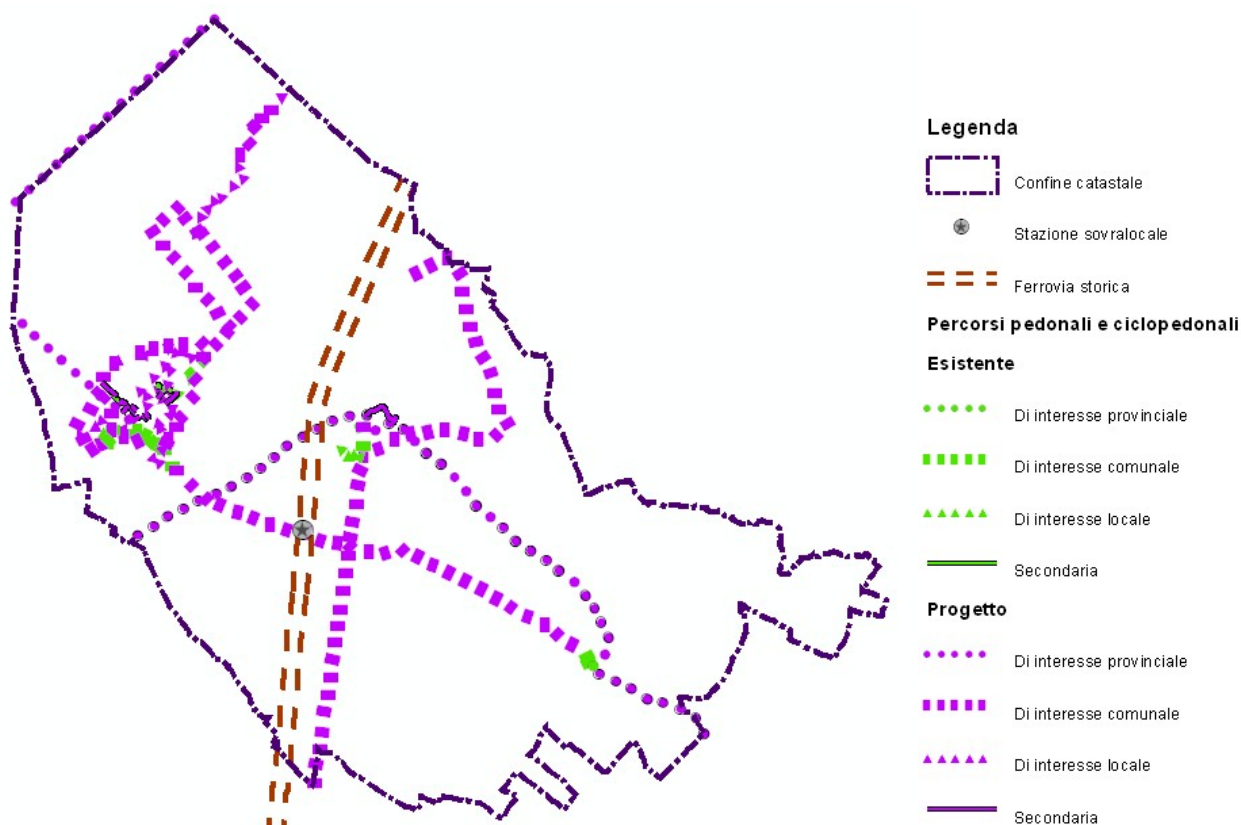


Figura 15: Ciclopeditoni di progetto

Un elemento di criticità sono le numerose strade di proprietà privata che sono presenti in tutte le frazioni e che il PGT inquadra come "Viabilità privata acquisibile al patrimonio comunale".



Figura 16: Viabilità privata rappresentata in rosso (in senso orario dall'alto Roverbella, Belvedere – Malavicina, Pellaloco, Castiglione Mantovano, Canedole)

Di seguito si riporta la classificazione funzionale della viabilità

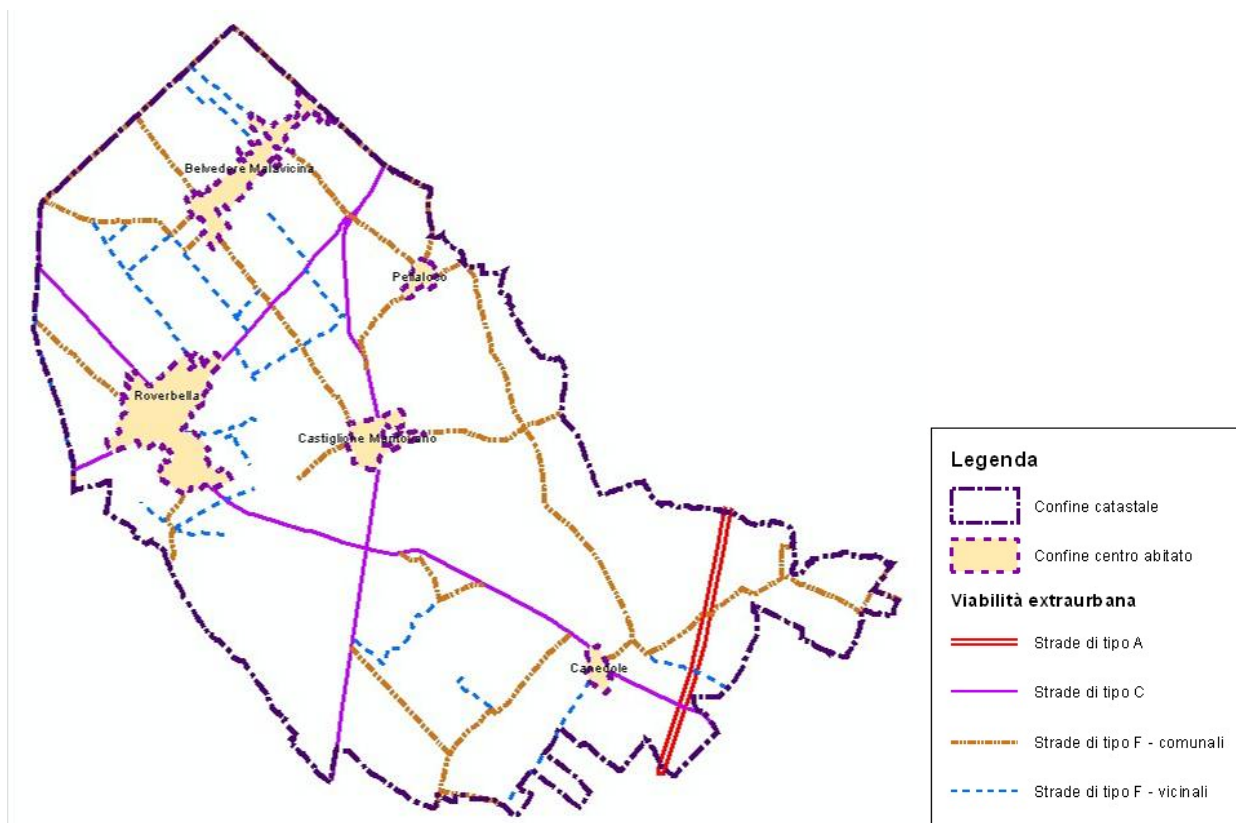


Figura 17: Classificazione viabilità

### 3.3.14. Analisi del tessuto edilizio nei NAF

Il patrimonio edilizio ricompreso nella perimetrazione dei Nuclei di Antica Formazione è stato analizzato tramite schede puntuali che costituiscono parte integrante del dettato normativo del piano delle regole.

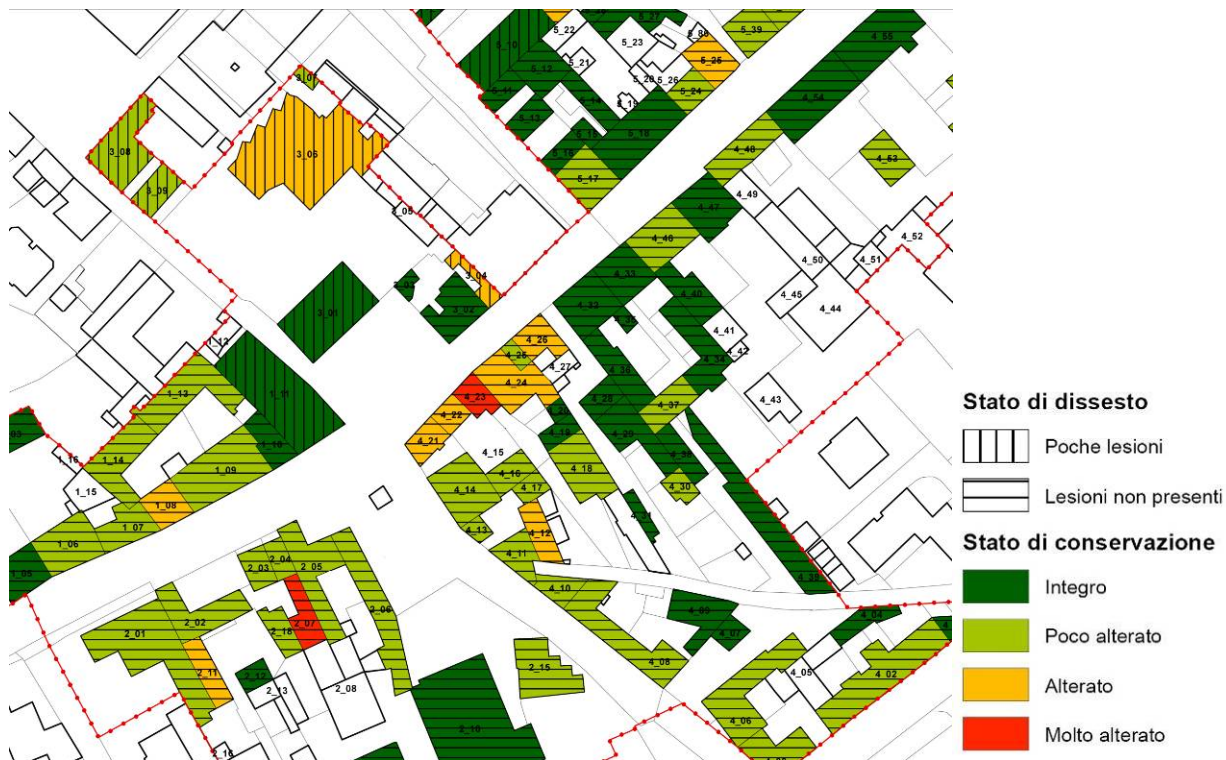


Figura 18: Schede di analisi degli edifici: restituzione dello stato di conservazione e del dissesto



**SCHEDA DI ANALISI E PROGETTO DI TUTELA DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**  
**Allegato al Piano delle Regole per il recupero, la tutela e la valorizzazione dei Nuclei di Antica Formazione**

Località: Roverbella Isolato: 1 Link: 1.05  
 Indirizzo: via Custozza Foglio: 28 Mappale: 326

Superficie coperta: 143  
 Numero di piani: 4  
 Volume stimato: 1892

**Caratteristiche generali**  
☐ PERTINENZA  
☒ EDIFICIO PRINCIPALE

**Vincoli**  
☐ Nessun vincolo  
☐ Vincolo monumentale  
☐ Vincolo paesaggistico

**Categorie**  
☐ POPOLARE  
☐ ECONOMICA  
☒ CIVILE  
☐ LUSO

**Aree scoperte**  
☐ CORTILE  
☐ GIARDINO  
☐ NESSUNA  
☐ VERDE PRIVATO  
☐ PARCHEGGIO  
☐ VERDE PUBBLICO  
☐ DEPOSITO  
☐ INCOLTO

**Epoca di costruzione**  
☒ PRIMA DEL 1919  
☐ DOPO IL 1960  
☐ TRA IL 1919 ED IL 1945  
☐ DI EPOCA IGNOTA  
☐ TRA IL 1945 ED IL 1960

**Proprietà**  
☒ PRIVATA  
☐ PUBBLICA  
☐ MISTA

**Tipologia architettonica**  
☒ PALAZZO  
☐ FABBRICATO RURALE  
☐ CASA A CORTE  
☐ ED. PUBBLICO/RELIGIOSO  
☐ CASA UNIFAMILIARE  
☐ CASA PLURIFAMILIARE  
☐ CASA A SCHIERA

**Condizioni igieniche generali:** buone  
**Condizioni statiche generali:** buone

**Dotazione di posteggi pertinenziali:**

**Destinazione d'uso**

	A	B
ACCESSORI RESIDENZA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
RESIDENZA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ARTIGIANATO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INDUSTRIA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NEGOZI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DEPOSITI - MAGAZZINI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
UFFICI PRIVATI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CREDITO ASSICURAZIONI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
STUDI PROFESSIONALI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
LOCALI DA SPETTACOLO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PUBBLICI ESERCIZI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Destinazione d'uso**

	A	B
ATTREZZATURE RICREATIVE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISTRUZIONE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CULTURA POLITICA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
UFFICI PUBBLICI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CULTO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SANITA'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ASSISTENZA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SICUREZZA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SPORT	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
IMPIANTI TECNOLOGICI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SERVIZI AGRICOLI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Elementi architettonici significativi**

<input type="checkbox"/> Archi	<input checked="" type="checkbox"/> Gronde	<input type="checkbox"/> Coperture	<input type="checkbox"/> Intonaco	<input type="checkbox"/> Affreschi	<input checked="" type="checkbox"/> Infiltrate
<input type="checkbox"/> Colonne	<input type="checkbox"/> Portali	<input type="checkbox"/> Infissi	<input type="checkbox"/> Tinte/tinteggiature	<input type="checkbox"/> Poggioni	<input type="checkbox"/> Abbaini
<input checked="" type="checkbox"/> Cortina	<input type="checkbox"/> Portici	<input type="checkbox"/> Decorazioni	<input type="checkbox"/> Decorazioni pittoriche	<input type="checkbox"/> Parapetti	
<input type="checkbox"/> Cortili antichi	<input type="checkbox"/> Murature	<input type="checkbox"/> Zoccolatura	<input type="checkbox"/> Pavimentazioni		

**A = Prevalente**  
**B = Altra significativa**

mercato 4 luglio 2012

Pagina 9 di 454

**SCHEDA DI ANALISI E PROGETTO DI TUTELA DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**  
**Allegato al Piano delle Regole per il recupero, la tutela e la valorizzazione dei Nuclei di Antica Formazione**

Località: Roverbella Isolato: 1 Link: 1.05  
 Indirizzo: via Custozza Foglio: 28 Mappale: 326

**Stato di conservazione**  
☒ INTEGRO  
☐ POCO ALTERATO  
☐ ALTERATO  
☐ MOLTO ALTERATO  
☐ RECENTE

**Valore architettonico**  
☐ NULLO  
☐ MODERATO  
☒ BUONO  
☐ RILEVANTE

**Stato di dissesto**  
☐ NUMEROSE LESIONI  
☐ POCHES LESIONI  
☒ LESIONI NON PRESENTI

**Interventi:**  
☒ Ripulitura  
☐ Trasformato  
☐ Ampliato

**Sottotetto**  
☐ DA RECUPERARE  
☐ GIÀ RECUPERATO  
☒ NON PRESENTE

**Rilevanza paesistica**  
☐ NEGATIVO, CONTRASTANTE  
☐ NEUTRO O SENZA RILIEVO  
☐ COMPLEMENTARE AL PAESAGGIO  
☒ CARATTERIZZANTI / SIGNIFICATIVI PER IL PAESAGGIO

**Interventi ammessi come da NORME del PdR**  
☐ 1 Livello  
☒ 2 Livello  
☐ 3 Livello  
☐ 4 Livello  
☐ 5 Livello

**Note e prescrizioni aggiuntive:**  
 È vietato il recupero del sottotetto in quanto comporterebbe la perdita dell'unità stilistica e formale del complesso

**Estratto catastale:**

Poco alterato	68	75633
Alterato	21	23703
Molto alterato	2	1362
Recente		
	178	183.291

Valore architettonico	Numero di edifici	Volume stimato
Nulla	58	34800
Modesto	93	94524
Buono	20	33984
Rilevante	7	19983
	178	183.291

Stato di dissesto	Numero di edifici	Volume stimato
Numerose lesioni	0	0
Poche lesioni	16	26085
Lesioni non presenti	162	157206
	178	183.291

Tipo di interesse	Numero di edifici	Volume stimato
Storico	4	12075
Architettonico	9	18288
Tipologico	1	2592
Ambientale / di contesto	104	112245
Nessuno, neutro	60	38091
	178	183.291

Rilevanza paesistica	Numero di edifici	Volume stimato
Negativo, contrastante	7	2907
Neutro o senza rilievo	53	35184
Complementare al paesaggio	104	112245
Caratterizzanti / significativi per il paesaggio	14	32955
	178	183.291

Livelli di intervento	Numero di edifici	Volume stimato
1° Livello come da norme	5	12630
2° Livello come da norme	14	25596
3° Livello come da norme	148	117438
4° Livello come da norme	58	36549
5° Livello come da norme	3	198
	228	192.411



### 3.3.15. Analisi del tessuto edilizio storico

Sono stati catalogati gli edifici di valore storico presenti in tutto il territorio comunale.

Sono stati schedati all'allegato: "[PR3 Schede di analisi e di intervento per ogni singolo edificio di interesse storico-architettonico](#)"

Indipendentemente dalla zona urbanistica di appartenenza tali edifici sono normati con la categoria di intervento prevista per i NAF e riportata nella scheda specifica.

### 3.3.16. Analisi del tessuto edilizio in ambito agricolo

È stata effettuata un'analisi approfondita che mettesse in luce le caratteristiche specifiche del patrimonio edilizio in area agricola. Tale indagine è stata rappresentata nella tavola "[DP7 Carta dell'uso del suolo degli edifici in area agricola](#)".

*Tabella 6: Superficie coperta stimata degli edifici in area agricola per destinazione*

Edifici in area agricola	
Destinazione	Superficie coperta (mq)
Fabbricati residenziali	111.368
Fabbricati rurali	359.054
Fabbricati religiosi	258
Fabbricati per altre destinazioni	85.195
Fabbricati per servizi	1.293
Edifici non rilevati	7.278
	564.445

Le seguenti tipologie, anche se non cartografate vengono comunque tutelate da una norma apposita:

- Loghino
- Edifici rurali prenovecenteschi
- Palazzo di campagna
- Edifici o abitazioni in linea

### 3.3.17. Verifica della capacità insediativa residenziale del PRG

L'attuazione del PRG attuale è stata riportata nelle seguenti tavole:

DP4: Stato di attuazione delle previsioni insediative contenute nello strumento urbanistico vigente scala 1:10.000

DP5: Pianificazione vigente: Attuato – Non attuato scala 1:10.000

Il non attuato residenziale è sintetizzabile in due categorie:

1. Lotti liberi
2. Lotti non attuati derivanti da piani attuativi

#### Lotti liberi

Tabella 7: Verifica della capacità insediativa residenziale: LOTTI LIBERI da PRG

##### Roverbella

Zona PRG		Attuato	Area	Indice	Volume attuato	Volume da attuare	Abitanti insediabili
B1	prima del 1945	Attuato	50.239	2	100.479		0
B1	prima del 1946	Non attuato	0	2		0	0
B2	dopo il 1945	Attuato	530.050	2	1.060.101		0
B2	dopo il 1946	Non attuato	21.215	2		42.430	283
B5	riconvertire agli usi residenziali	Attuato	0	2	0		0
B5	riconvertire agli usi residenziali	Non attuato	5.342	2		10.684	71
			<b>606.847</b>		<b>1.160.580</b>	<b>53.115</b>	<b>354</b>

##### Belvedere - Malavicina

Zona PRG		Attuato	Area	Indice	Volume attuato	Volume da attuare	Abitanti insediabili
B1	prima del 1945	Attuato	178.400	2	356.800		0
B1	prima del 1946	Non attuato	2.837	2		5.675	38
B2	dopo il 1945	Attuato	259.028	2	518.056		0
B2	dopo il 1946	Non attuato	28.404	2		56.809	379
B5	riconvertire agli usi residenziali	Attuato	18.505	2	37.009		0
B5	riconvertire agli usi residenziali	Non attuato	0	2		0	0
			<b>487.174</b>		<b>911.865</b>	<b>62.484</b>	<b>417</b>

##### Castiglione Mantovano

Zona PRG		Attuato	Area	Indice	Volume attuato	Volume da attuare	Abitanti insediabili
B1	prima del 1945	Attuato	32.261	2	64.522		0
B1	prima del 1946	Non attuato	0	2		0	0
B2	dopo il 1945	Attuato	103.010	2	206.019		0
B2	dopo il 1946	Non attuato	4.758	2		9.516	63
B5	riconvertire agli usi residenziali	Attuato	7.274	2	14.548		0
B5	riconvertire agli usi residenziali	Non attuato	0	2		0	0

147.303		285.089	9.516	63
---------	--	---------	-------	----

**Canedole**

Zona PRG		Attuato	Area	Indice	Volume attuato	Volume da attuare	Abitanti insediabili
B1	prima del 1945	Attuato	4.064	2	8.128		0
B1	prima del 1946	Non attuato	0	2		0	0
B2	dopo il 1945	Attuato	69.345	2	138.690		0
B2	dopo il 1946	Non attuato	0	2		0	0
B5	riconvertire agli usi residenziali	Attuato	0	2	0		0
B5	riconvertire agli usi residenziali	Non attuato	0	2		0	0
			<b>73.409</b>		<b>146.818</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Pellaloco**

Zona PRG		Attuato	Area	Indice	Volume attuato	Volume da attuare	Abitanti insediabili
B1	prima del 1945	Attuato	0	2	0		0
B1	prima del 1946	Non attuato	0	2		0	0
B2	dopo il 1945	Attuato	30.327	2	60.654		0
B2	dopo il 1946	Non attuato	5.070	2		10.140	68
B5	riconvertire agli usi residenziali	Attuato	9.804	2	19.609		0
B5	riconvertire agli usi residenziali	Non attuato	0	2		0	0
			<b>45.201</b>		<b>80.263</b>	<b>10.140</b>	<b>68</b>

**SINTESI**

Zona PRG		Attuato	Area	Indice	Volume attuato	Volume da attuare	Abitanti insediabili
B1	prima del 1945	Attuato	264.964	2	529.929		0
B1	prima del 1946	Non attuato	2.837	2		5.675	38
B2	dopo il 1945	Attuato	991.760	2	1.983.520		0
B2	dopo il 1946	Non attuato	59.447	2		118.895	793
B5	riconvertire agli usi residenziali	Attuato	35.583	2	71.166		0
B5	riconvertire agli usi residenziali	Non attuato	5.342	2		10.684	71
			<b>1.359.935</b>		<b>2.584.615</b>	<b>135.254</b>	<b>902</b>

**Lotti non attuati derivanti da piani attuativi**

Si rimanda all'allegato "[B13 – Analisi dei piani attuativi del PRG](#)".

In sintesi:

Tabella 8: Verifica della capacità insediativa residenziale: PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Roverbella	ZTO	Stato di attuazione	Volume stimato	Volume edificabile libero	Abitanti insediabili	PGT
			mc	mc	num.	
PL Gardesana 1	B3	Attuazione completata	50.411	1.440	10	Confermato
PL Gardesana 3	B3	Attuazione completata	36.236	2.290	15	Confermato
PL02_2r	C	In corso di attuazione	32.470	30.081	200	Confermato

PL04_2r	C	In corso di attuazione	51.736	51.375	343	Confermato
			<b>85.185</b>		<b>568</b>	
PL01_2r	C	Non attuato	16.132	16.132	108	Modificato
PL03_2r	C	Non attuato	38.344	38.344	256	Modificato
PL05_2r	C	Non attuato	25.650	25.650	171	Modificato
PdR Centro Storico	A	Non attuato	2.277	2.277	15	Confermato
PdR Ex Statale	B4	Non attuato	7.524	7.524	50	Confermato
PdR Smalteria	B4	Non attuato	19.324	19.324	129	Confermato
PdR Tranceria	B4	Non attuato	20.668	20.668	138	Confermato
			<b>129.918</b>		<b>867</b>	
Totale			<b>215.104</b>		<b>1.435</b>	

Belvedere - Malavicina	ZTO	Stato di attuazione	Volume stimato	Volume edificabile libero	Abitanti insediabili	PGT
			mc	mc	num.	
PL Coghi 2	B3	Attuazione completata	8.725	0	0	Confermato
PL il Frutteto	B3	Attuazione completata	17.721	2.707	18	Confermato
PL Valbusa	B3	In corso di attuazione	14.492	5.324	35	Confermato
PdR Mistura	B4	Attuazione completata	21.312	8.432	56	Confermato
PL06_3r	C	Attuazione programmata (Approvato non convenzionato)	17.561	17.561	117	Confermato
PL07_3r	C	In corso di attuazione	21.549	21.549	144	Confermato
PL08_3r	C	In corso di attuazione	48.981	48.981	327	Confermato
			<b>104.555</b>		<b>697</b>	
Totale			<b>104.555</b>		<b>697</b>	

Castiglione Mantovano	ZTO	Stato di attuazione	Volume stimato	Volume edificabile libero	Abitanti insediabili	PGT
			mc	mc	num.	
PL Castello2	B3	Attuazione completata	13.277	1.787	12	Confermato
			<b>1.787</b>		<b>12</b>	
PL09_4r	C	Non attuato	10.787	10.787	72	Stralciato
			<b>10.787</b>		<b>72</b>	
Totale			<b>12.575</b>		<b>84</b>	

Canedole	ZTO	Stato di attuazione	Volume stimato	Volume edificabile libero	Abitanti insediabili	PGT
			mc	mc	num.	
PL Enrichetta	B3	In corso di attuazione	21.875	9.299	62	Confermato
PL12_5r	C	In corso di attuazione	12.242	11.151	74	Confermato
			<b>20.450</b>		<b>136</b>	
Totale			<b>20.450</b>		<b>136</b>	

Pellaloco	ZTO	Stato di attuazione	Volume stimato	Volume edificabile libero	Abitanti insediabili	PGT
			mc	mc	num.	
PL Perina	B3	In corso di attuazione	6.275	4.714	31	Confermato
PL San Rocco	B3	Attuazione	8.964	0	0	Confermato

		completata				
PdR Pellaloco	B4	Non attuato	7.392	7.392	49	Confermato
			<b>12.106</b>		<b>80</b>	
PL13_6r	C	Non attuato	7.436	7.436	50	Stralciato
PL14_6r	C	Non attuato	10.166	10.166	68	Stralciato
			<b>17.602</b>		<b>118</b>	
Totale			<b>29.708</b>		<b>198</b>	
TOTALE PL RESIDENZA			<b>382.391</b>		<b>2.550</b>	

Il totale non attuato residenziale da PRG è di mc 517.645 pari a circa 3.452 abitanti nuovi che sommati ai residenti (8.649 abitanti al 31/12) da **12.101 ab.** pari ad un incremento del 39,9%.

### 3.3.18. Verifica della capacità insediativa produttiva del PRG

L'attuazione del PRG attuale è stata riportata nelle seguenti tavole:

DP4: Stato di attuazione delle previsioni insediative contenute nello strumento urbanistico vigente scala 1:10.000

DP5: Pianificazione vigente: Attuato – Non attuato scala 1:10.000

Il non attuato produttivo è sintetizzabile in due categorie:

3. Lotti liberi
4. Lotti non attuati derivanti da piani attuativi

#### Lotti liberi

Tabella 9: Verifica della capacità insediativa produttiva: LOTTI LIBERI da PRG

##### Roverbella

Zona PRG		Attuato	Area	Indice	SLP attuata	SLP da attuare
D1	Produttivi esistenti	Attuato	230.346	0,6	138.207	
D1	Produttivi esistenti	Non attuato	66.673	0,6		40.004
			<b>297.018</b>		<b>138.207</b>	<b>40.004</b>

##### Belvedere - Malavicina

Zona PRG		Attuato	Area	Indice	SLP attuata	SLP da attuare
D1	Produttivi esistenti	Attuato	65.823	0,6	39.494	
D1	Produttivi esistenti	Non attuato	7.641	0,6		4.585
			<b>73.464</b>		<b>39.494</b>	<b>4.585</b>

##### Castiglione Mantovano

Zona PRG		Attuato	Area	Indice	SLP attuata	SLP da attuare
D1	Produttivi esistenti	Attuato	57.155	0,6	34.293	
D1	Produttivi esistenti	Non attuato	11.863	0,6		7.118
			<b>69.018</b>		<b>34.293</b>	<b>7.118</b>

##### Canedole

Zona PRG		Attuato	Area	Indice	SLP attuata	SLP da attuare
D1	Produttivi esistenti	Attuato	0	0,6	0	
D1	Produttivi esistenti	Non attuato	0	0,6		0
			<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

##### Pellaloco

Zona PRG		Attuato	Area	Indice	SLP attuata	SLP da attuare
D1	Produttivi esistenti	Attuato	2.137	0,6	1.282	
D1	Produttivi esistenti	Non attuato	2.846	0,6		1.708
			<b>4.983</b>		<b>1.282</b>	<b>1.708</b>

##### Paesa

Zona PRG		Attuato	Area	Indice	SLP attuata	SLP da attuare
D1	Produttivi esistenti	Attuato	85.795	0,6	51.477	
D1	Produttivi esistenti	Non attuato	5.976	0,6		3.586
			<b>91.771</b>		<b>51.477</b>	<b>3.586</b>

##### La Stazione

Zona PRG		Attuato	Area	Indice	SLP attuata	SLP da attuare
D1	Produttivi esistenti	Attuato	28.081	0,6	16.849	
D1	Produttivi esistenti	Non attuato	0	0,6		0

			28.081		16.849	0
<b>SINTESI</b>						
<b>Zona PRG</b>		<b>Attuato</b>	<b>Area</b>	<b>Indice</b>	<b>SLP attuata</b>	<b>SLP da attuare</b>
D1	Produttivi esistenti	Attuato	469.337	0,6	281.602	
D1	Produttivi esistenti	Non attuato	94.999	0,6		56.999
			<b>564.335</b>		<b>281.602</b>	<b>56.999</b>

### Lotti non attuati derivanti da piani attuativi

Si rimanda all'allegato "[B13 – Analisi dei piani attuativi del PRG](#)".

In sintesi:

Tabella 10: Verifica della capacità insediativa produttiva: PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Roverbella	ZTO	Stato di attuazione	Superficie coperta massima	Superficie fondiaria libera (Sf)	Superficie coperta massima	PGT
			mq	mq	mq	
PIP2	D2	Attuazione completata	13.921	1.420	852	Confermato
PL15_2p	D3	In corso di attuazione	19.170	37.570	22.542	Confermato con modifiche
			<b>38.990</b>	<b>23.394</b>		
PL16_2p	D3	Non attuato	18.284	30.473	18.284	Modificato
PL17_2p	D3	Non attuato	12.924	21.540	12.924	Modificato
			<b>52.013</b>	<b>31.208</b>		
Totale			<b>91.003</b>	<b>54.602</b>		
Castiglione Mantovano	ZTO	Stato di attuazione	Superficie coperta massima	Superficie fondiaria libera (Sf)	Superficie coperta massima	PGT
			mq	mq	mq	
PL Boccalina a	D2	Attuazione completata	3.765	0	0	Confermato
PL Boccalina b	D2	Attuazione completata	3.364	0	0	Confermato
			<b>0</b>	<b>0</b>		
Totale			<b>0</b>	<b>0</b>		
Canedole	ZTO	Stato di attuazione	Superficie coperta massima	Superficie fondiaria libera (Sf)	Superficie coperta massima	PGT
			mq	mq	mq	
PL Marisa	D2	Non attuato	6.058	10.097	6.058	Stralciato
			<b>10.097</b>	<b>6.058</b>		
Totale			<b>10.097</b>	<b>6.058</b>		
Paesa	ZTO	Stato di attuazione	Superficie coperta massima	Superficie fondiaria libera (Sf)	Superficie coperta massima	PGT
			mq	mq	mq	
PL Paesa	D2	In corso di attuazione	106.304	45.151	27.091	Confermato
PL20_10p	D3	Attuazione programmata (Approvato non	75.317	145.655	87.393	Confermato

		convenzionato)				
				<b>190.806</b>	<b>114.484</b>	
PL21_10p	D3	Non attuato	12.159	20.265	12.159	Confermato
				<b>20.265</b>	<b>12.159</b>	
		Totale		<b>211.071</b>	<b>126.643</b>	
La Stazione	ZTO	Stato di attuazione	Superficie coperta massima	Superficie fondiaria libera (Sf)	Superficie coperta massima	PGT
			mq	mq	mq	
PL La Stazione	D2	In corso di attuazione	70.255	117.092	70.255	Confermato
				<b>117.092</b>	<b>70.255</b>	
		Totale		<b>117.092</b>	<b>70.255</b>	
		TOTALE PA PRODUTTIVO		<b>429.262</b>	<b>257.557</b>	

Superficie fondiaria produttiva non attuata da PRG è di mq 524.261, la superficie coperta, coincidente con la **SLP** è pari a circa **mq 314.556**.



### 3.3.19. Indice di forma del PRG

La verifica della morfologia urbana è stata analizzata secondo le metodologie presentate nel testo Nuzio Fabiano e Pier Luigi Paolillo "La valutazione ambientale del piano (ed. Il sole 24 ore, 2008)", ovvero attraverso l'analisi:

- della compattezza delle forme insediative, ovvero la presenza o meno di morfologie perimetrali compatte che, a pari quantità di suoli urbanizzati, generano minori distanze dai centri, minor interferenza nei continui agricoli e conseguentemente minori costi economici ed ambientali;
- dell'entità e l'estensione dei nuclei urbanizzati, ovvero la presenza o meno di nuclei di dimensioni ridotte o di natura puntiforme che provocano una polverizzazione dell'armatura insediativa, più elevati consumi di suolo e maggiori costi ambientali di trasporto;
- della dispersione insediativa, ovvero la presenza o meno di configurazioni a-centrate, discontinue e diffuse, foriere di frammentazione dei sistemi agroforestali e/o di alterazione delle loro funzioni e causa di più elevati consumi di suolo e maggiori costi ambientali di trasporto.

La morfologia perimetrale è stata valutata attraverso il coefficiente di forma che misura la frastagliatura morfologica dei nuclei urbani dato dal rapporto fra perimetro del nucleo urbano e perimetro del cerchio avente area pari a quella del nucleo urbano. Il coefficiente assume valori ottimali quando è uguale ad uno (nucleo urbano espresso da forma perimetrale compatta) mentre si hanno valori tanto più maggiori di uno quanto la forma urbana risulta frastagliata e filamentare.

Tabella 11: Verifica del coefficiente di forma

Località/Frazione	Area	Perimetro	Perimetro del cerchio di uguale area	Coefficiente di forma
Roverbella	1.804.609	10.268	4.762	2,16
Belvedere - Malavicina	830.845	11.266	3.231	3,49
Pellaloco	108.622	1.721	1.168	1,47
Castiglione Mantovano	414.514	4.721	2.282	2,07
Canedole	161.371	2.183	1.424	1,53

I valori risultano abbastanza critici per Roverbella, Castiglione Mantovano e in particolare per Belvedere - Malavicina.

A questo dato bisogna poi aggiungere gli insediamenti produttivi isolati nel territorio (PL Paesa e Stazione) e tutti gli insediamenti sparsi non riconosciuti come frazioni. Tale dispersione insediativa comporta una notevole frammentazione delle aree agricole e potenzialmente maggiori costi ambientali per gli spostamenti.

### 3.3.20. Carta condivisa dal paesaggio e sistema dei beni culturali

Sono stati riconosciuti tutti quegli elementi di valenza culturale e paesistica di valore per Roverbella.

Il territorio agricolo, il sistema dei percorsi, dei canali e delle centuriazioni rappresentano l'ossatura di un paesaggio modellato dall'uomo.

Il PGT riconosce il valore del paesaggio preesistente e ne tutela le caratteristiche connotative.

Il sistema dei beni culturali e del paesaggio è riportato nella tavola:

DP8: Carta condivisa del paesaggio scala 1:10.000

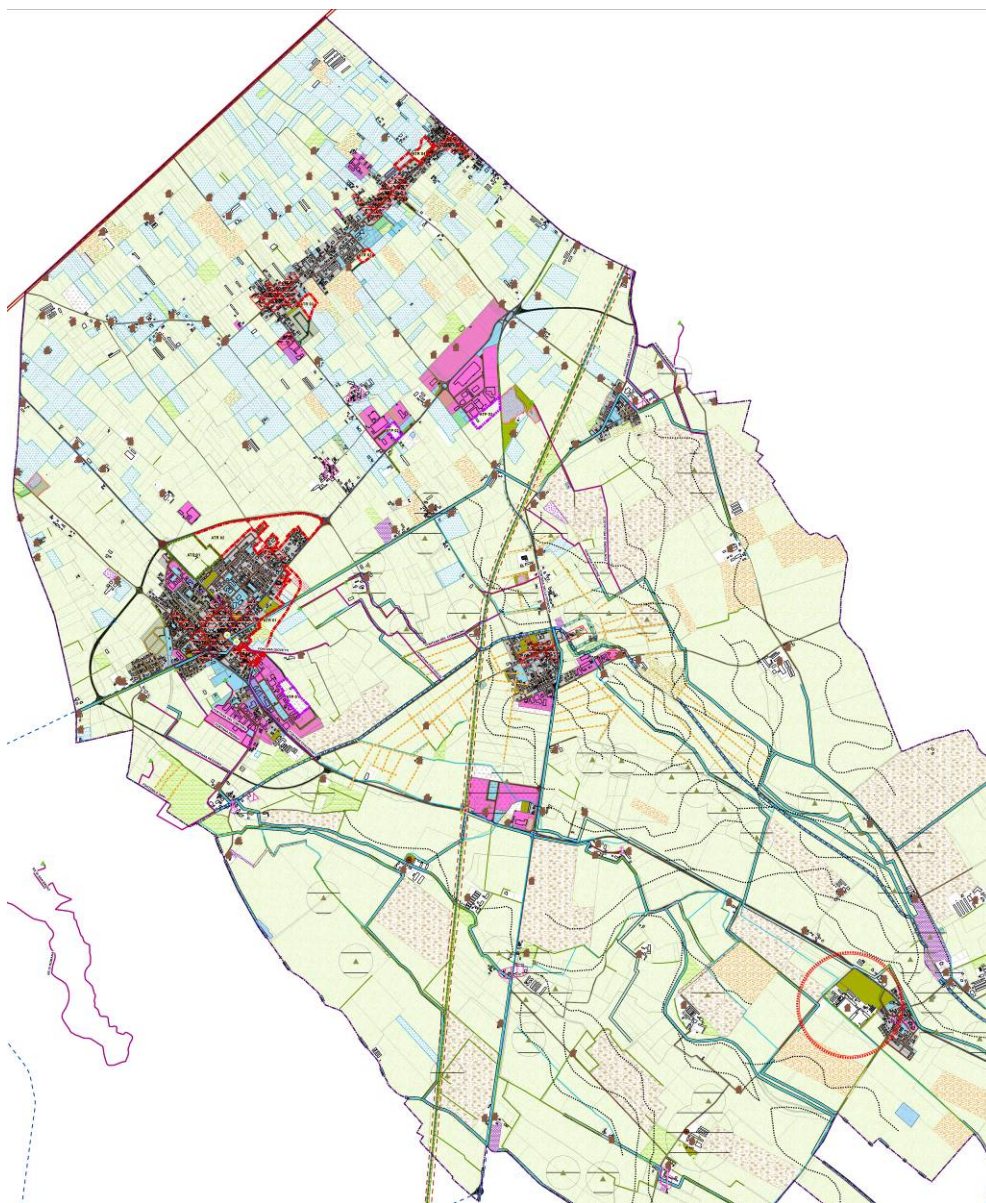


Figura 20: Estratto Carta condivisa del paesaggio

### 3.3.21. Classi di sensibilità paesistica

Il territorio è stato diviso nelle classi di sensibilità paesistica. Sono state individuate 4 classi.

Classe	Descrizione	Area	Percentuali
2 - Sensibilità paesistica bassa	Ambiti produttivi e aree dismesse	1.553.211	2,46%
3 - Sensibilità paesistica media	Il resto del territorio agricolo	51.371.745	81,35%
4 - Sensibilità paesistica alta	Nuclei di Antica Formazione e fascia compresa tra la Molinella e Gardesana	7.707.827	12,21%
5 - Sensibilità paesistica molto alta	Fascia di rispetto dei principali canali e aree vincolate	2.515.746	3,98%
Totale		63.148.530	100%

#### Classi di sensibilità



2 - Sensibilità paesistica bassa



3 - Sensibilità paesistica media

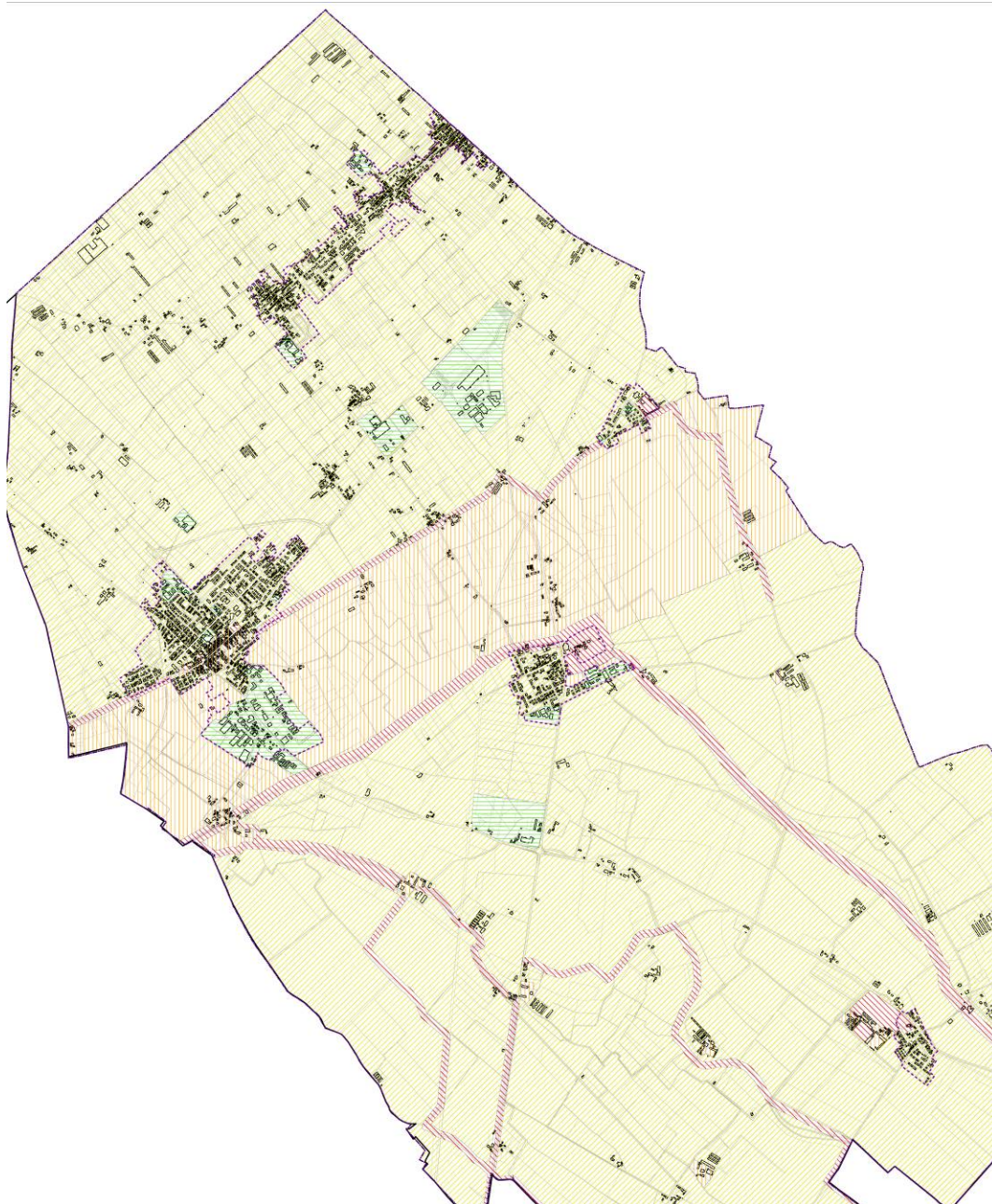


4 - Sensibilità paesistica alta



5 - Sensibilità paesistica molto alta





*Figura 21: Estratto Classi di sensibilità paesistica*

### 3.3.22. Ambiti agricoli strategici a scala comunale

L'analisi delle aree agricole è stata effettuata nell'elaborato "[07: Relazione Agronomica](#)".

Le aree destinate all'attività agricola, secondo i criteri e le modalità dettati dal PTCP, sono state classificate in quattro categorie:

1. Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva.
2. Ambiti agricoli strategici a valenza paesaggistica.
3. Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo.
4. Insediamenti produttivi connessi all'attività agricola in contesto agricolo.

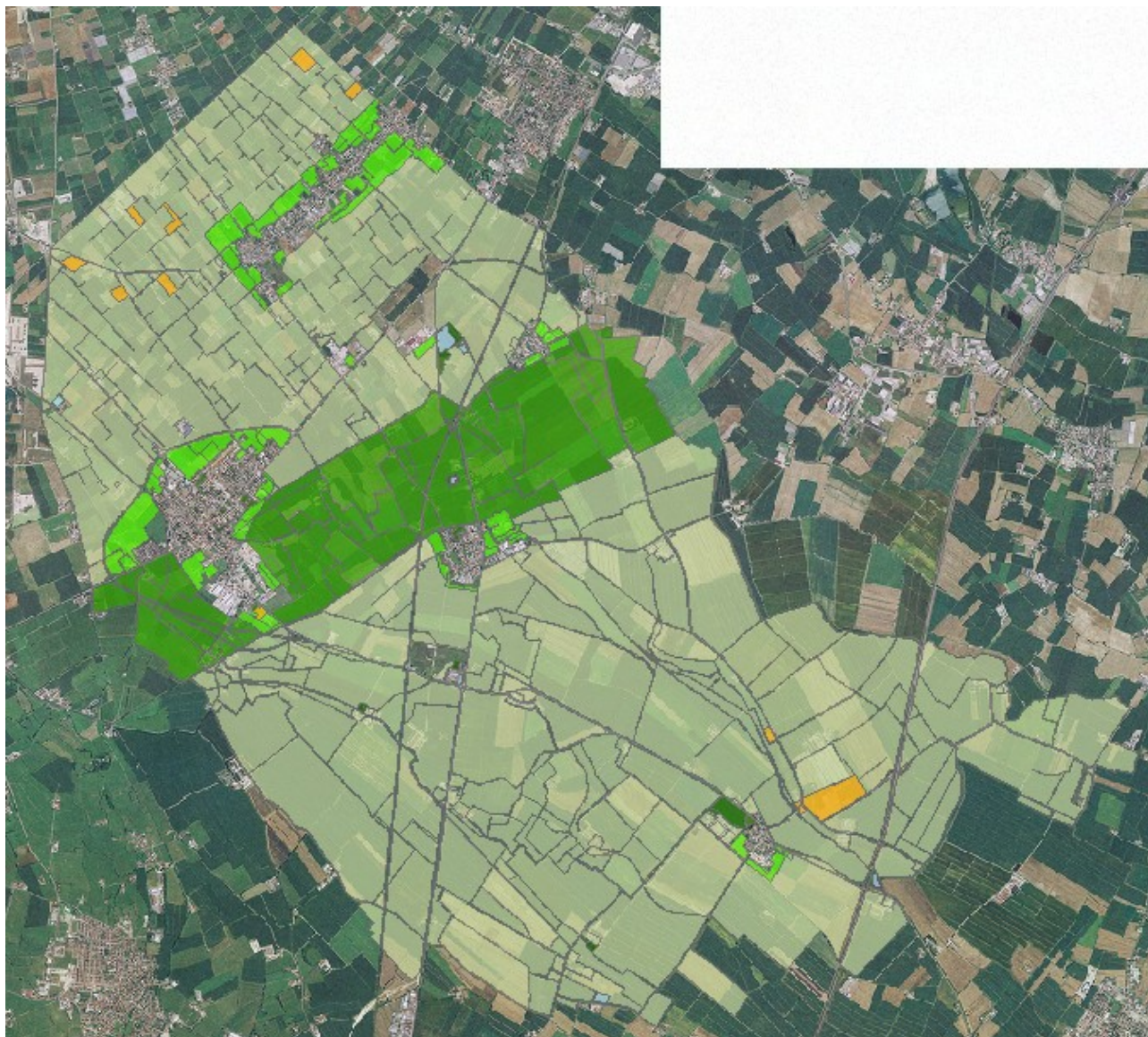
Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva: sono le aree destinate all'attività agricola di interesse strategico, ovvero quelle parti del territorio rurale destinate all'esercizio delle attività direttamente o indirettamente connesse con l'agricoltura.

Ambiti agricoli strategici a valenza paesaggistica: sono le aree destinate all'attività agricola di interesse strategico, ovvero quelle parti del territorio rurale caratterizzate dalla presenza di elementi rilevanti di naturalità e dall'integrazione del sistema paesaggistico e ambientale e del relativo patrimonio storico-culturale e fisico-naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.








Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo: sono quelle parti del territorio rurale più prossime ai centri abitati in cui le esigenze dell'interazione devono essere colte nella doppia direzione: dalle funzioni urbane verso le funzioni agricole e dalle funzioni agricole in direzione delle differenti funzioni urbane.

Insediamenti produttivi connessi all'attività agricola in contesto agricolo: comprendono le aree riservate esclusivamente ad insediamenti di tipo industriale, artigianale o commerciale connessi con l'attività agricola.





### Legenda

-  Ambiti a verde privato
-  Ambiti agricoli strategici a valenza paesaggistica
-  Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva
-  Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo
-  Corsi d'acqua
-  Laghetti di cava
-  Insediamenti produttivi connessi all'attività agricola in contesto agricolo

*Figura 22: Estratto definizione aree agricole e a verde privato*



### 3.3.23. Rete Ecologica Comunale

Si rimanda a quanto riportato nell'elaborato "06: Prima proposta di rete ecologica comunale"

Vengono evidenziate le componenti di dettaglio e la divisione del territorio in tre fasce nord est / sud ovest.

- UTP1: unità tipologiche di paesaggio della pianura asciutta
- UTP2: unità tipologiche di paesaggio della pianura delle risorgive
- UTP3: unità tipologiche di paesaggio della pianura bagnata

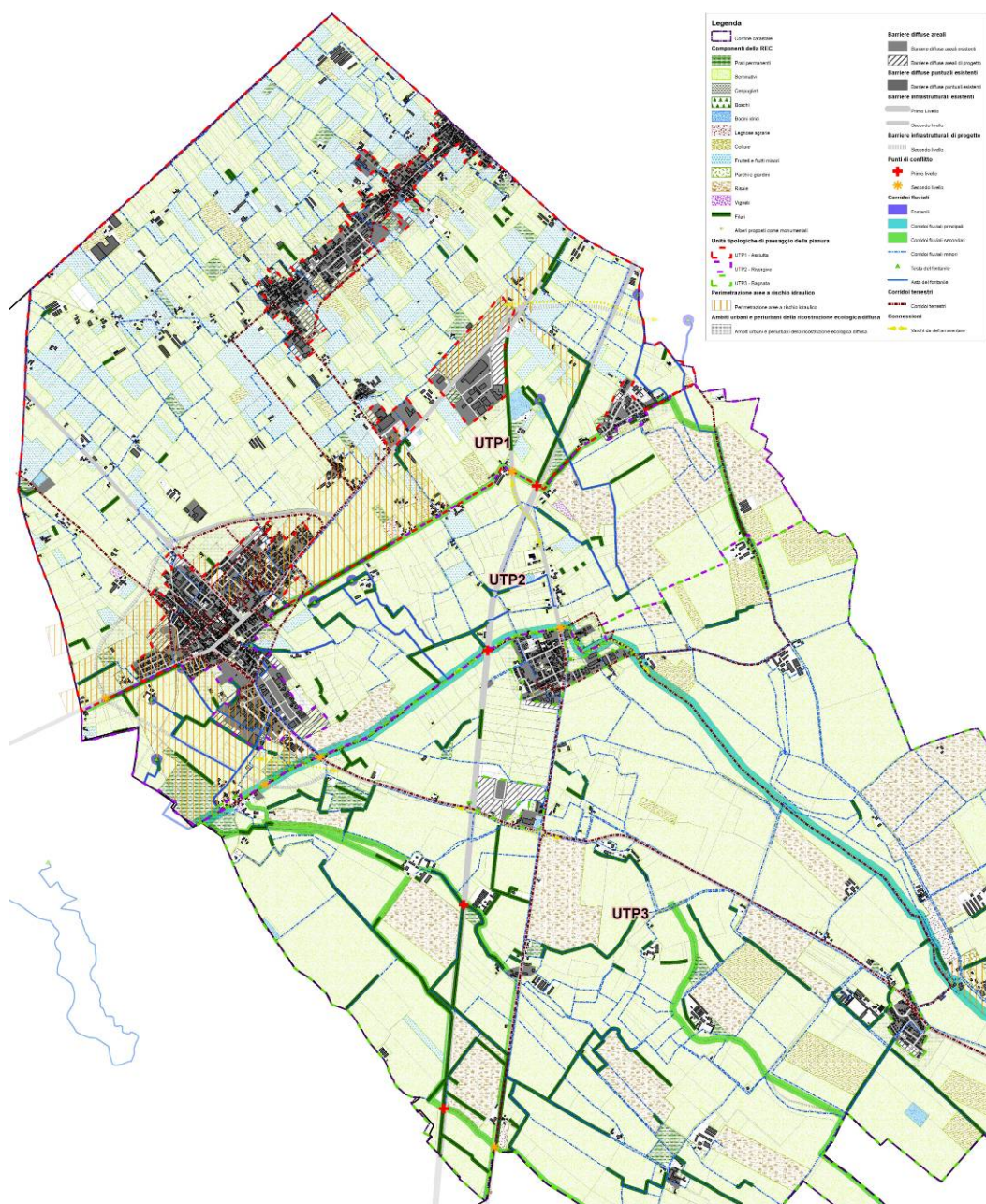


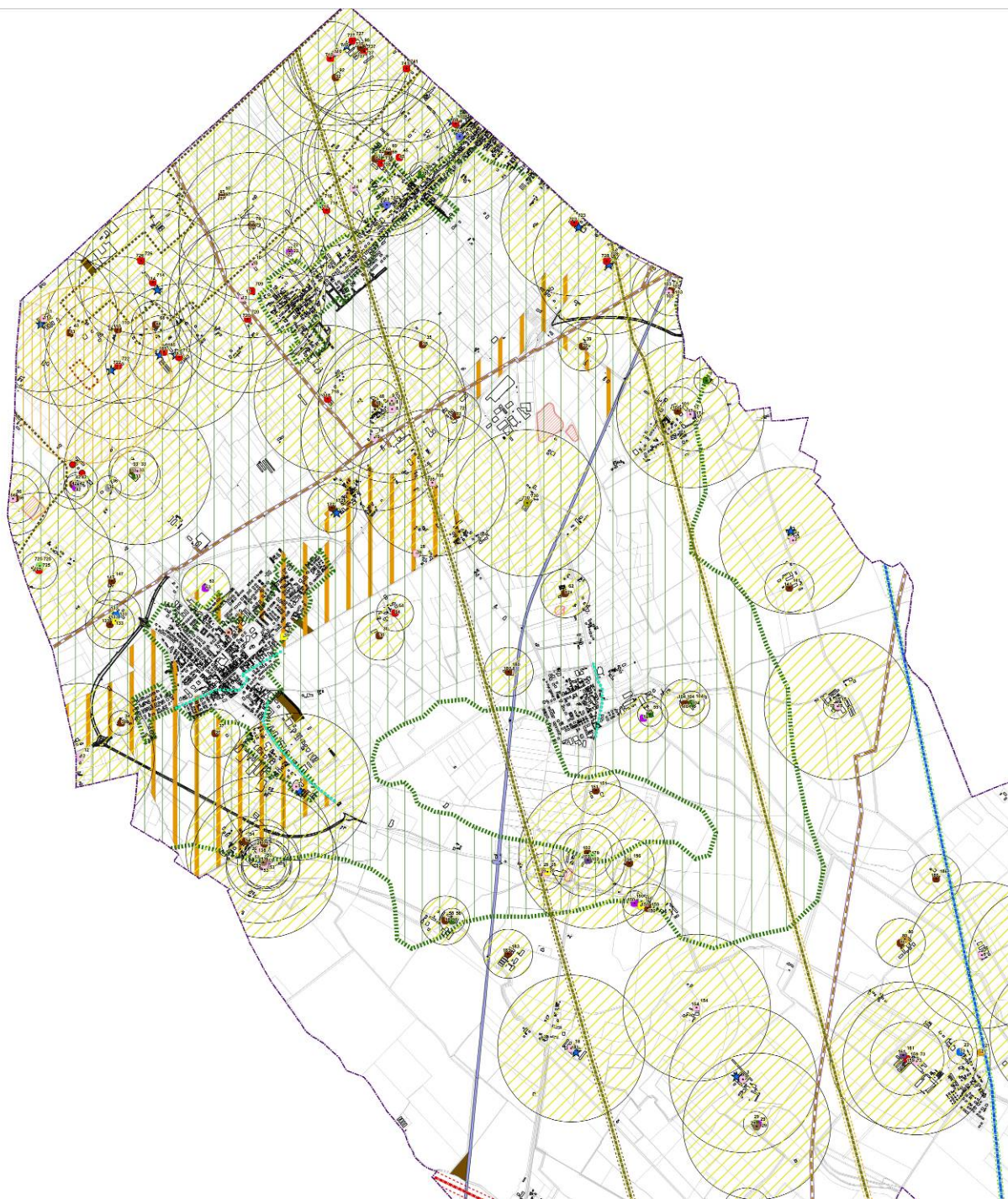
Figura 23: Estratto della tavola di progetto della rete ecologica comunale



### 3.3.24. Criticità

L'analisi delle criticità è stata riportata nella tavola "[DP12 - Criticità \(aziende agricole, elettrodotti, metanodotti\)](#)".

Tra le principali criticità figurano gli allevamenti, gli elettrodotti, il metanodotto, le aree ad elevata vulnerabilità degli acquiferi, aree a rischio idraulico.



	Numero aziende															Totale capi
	Totale aziende	Anatre	Api	Asini	Bovini	Caprini	Cinghiali	Colombi	Equini	Faraone	Ovini	Polli	Suini	Tacchini	Volatili per richiami vivi	
Amatoriale	7			2					5							26
Da carne	10					7					3					345
Galline uova da consumo	13											13				979.665
Ingrasso - finissaggio	15												15			47.038
Ingrasso - svezzamento	10												10			13.678
Ingrasso Familiare (Autoconsumo)	3												3			6
Ornamentali	3							2				1				362
Pollastre - uova da consumo	2											2				218.300
Produzione carne	15	1		1					3	3		6		1		213.923
Produzione carne bianca	9				9											5.799
Produzione carne rossa	23				23											8.933
Produzione miele	4		4													0
Richiami vivi	2														2	0
Riproduzione - ciclo aperto	4												4			20.923
Riproduzione - ciclo chiuso	2						2									17
Riproduzione latte trasformazione	15				15											2.585
Riproduzione linea vacca - vitello	2				2											72
Riproduzione riproduttori (manze)	3				3											35
Rurale	5	3										2				380
Sportivo	1								1							3
Svezzamento	1									1						14.641
TOTALI	149	4	4	3	52	7	2	2	9	4	3	24	32	1	2	1.526.731

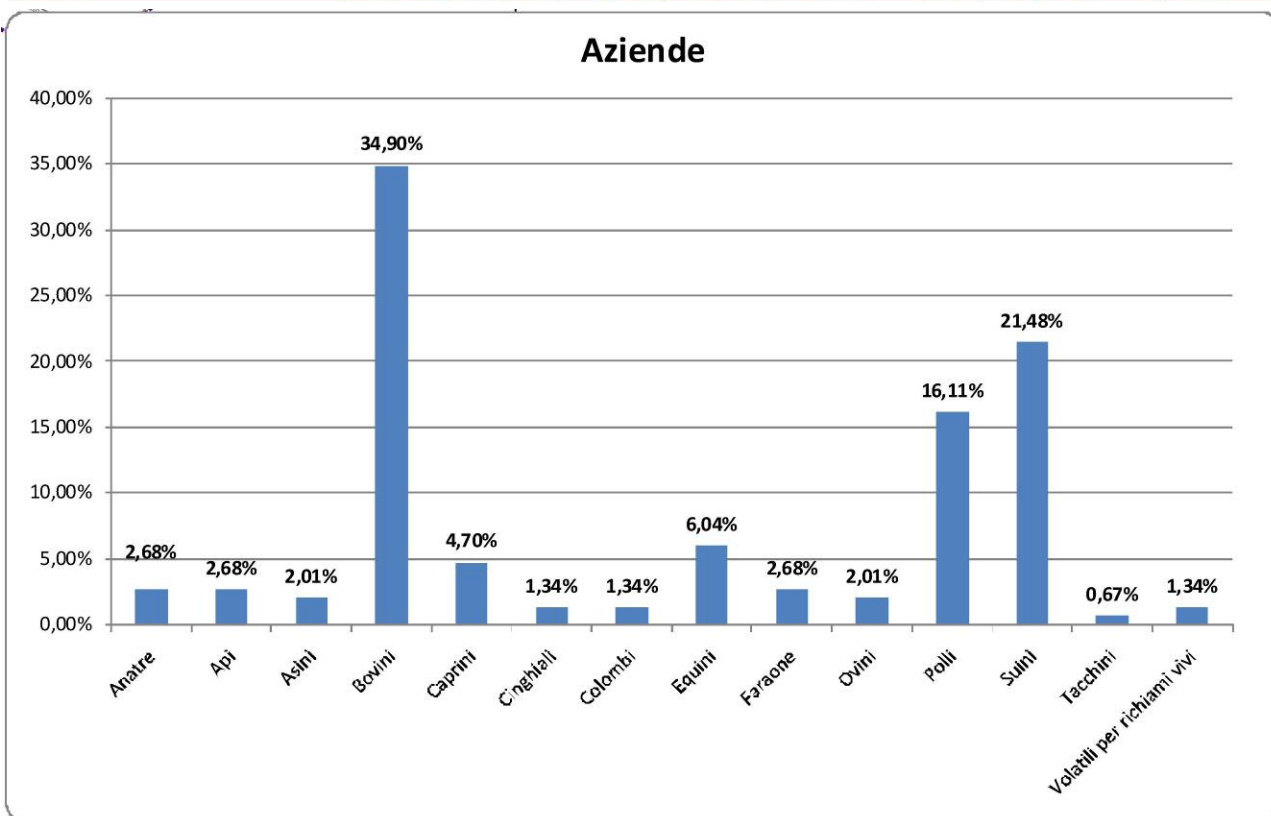


Figura 24: Estratto della tavola delle criticità



### 3.4. Strategie di piano

L'analisi delle criticità è stata riportata nella tavola "DP13 - [Quadro di sintesi delle strategie di piano](#)".

Le strategie sono di lungo periodo e solo alcune sono state riportate nelle previsioni di piano.



Figura 25: Estratto della tavola delle strategie del piano



Codice	Località	Obiettivi strategici di piano
1	Roverbella	Servizi di progetto
2	Roverbella	Acquisizione area ex stazione Mantova-Peschiera a Roverbella
3	Roverbella	Realizzazione nuovo parco urbano previo accordo con la Diocesi di Mantova
4	Roverbella	Potenziare il servizio dell'asilo nido
5	Roverbella	Potenziamento della biblioteca nell'ipotesi dello spostamento dei servizi ASL a Roverbella
6	Roverbella	Manutenzione straordinaria della caserma dei Carabinieri a Roverbella
7	Roverbella	Ampliamento della scuola dell'infanzia a Roverbella
8	Roverbella	Trasferire i servizi ASL nei locali in via Dell'Artigianato a Roverbella
9	Roverbella	Riqualficazione Villa Gobbio
10	Roverbella	Potenziare ed ampliare la fruizione dell'Informagiovani
11	Roverbella	Razionalizzare ed ottimizzare le attrezzature delle aree sportive esistenti
11	Castiglione Mantovano	Razionalizzare ed ottimizzare le attrezzature delle aree sportive esistenti
11	Pellaloco	Razionalizzare ed ottimizzare le attrezzature delle aree sportive esistenti
12	Roverbella	Collegamento scuola elementare ed ex scuola materna a Roverbella
13	Belvedere-Malavicina	Risanamento della palestra e riqualficazione dell'area impianti sportivi/area feste con realizzazione di tribune a Malavicina
14	Castiglione Mantovano	Riqualficazione ex scuola elementare e creazione di spazi per le associazioni a Castiglione Mantovano
15	Castiglione Mantovano	Valorizzazione dell'area feste a Castiglione Mantovano
16	Castiglione Mantovano	Valorizzazione del castello di Castiglione Mantovano
17	Pellaloco	Ampliamento del parcheggio
18	Canedole	Completamento della struttura polivalente di Canedole
19	Stazione	Valorizzazione della stazione ferroviaria
20	Stazione	Previsione del sottopasso ferroviario con il coinvolgimento di tutti gli enti che hanno competenza in materia

Figura 26: Obiettivi strategici del PGT

Le principali strategie per **Roverbella**, oltre a quelle riportate in tabella, sono:

- Realizzazione e completamento della viabilità tangenziale;
- Creazione di un'area a parco lineare che mitighi l'impatto verso la viabilità tangenziale ed al tempo stesso crei un'area per lo sport e il loisir;
- Individuazione di un'area per servizi vicina al centro e facilmente raggiungibile
- Creazione di una viabilità alternativa al centro storico a sud est di Roverbella
- Riqualificazione del centro storico e degli ambiti dismessi
- Compattamento della funzione produttiva e riorganizzazione funzionale
- Previsione di piste ciclopedonali

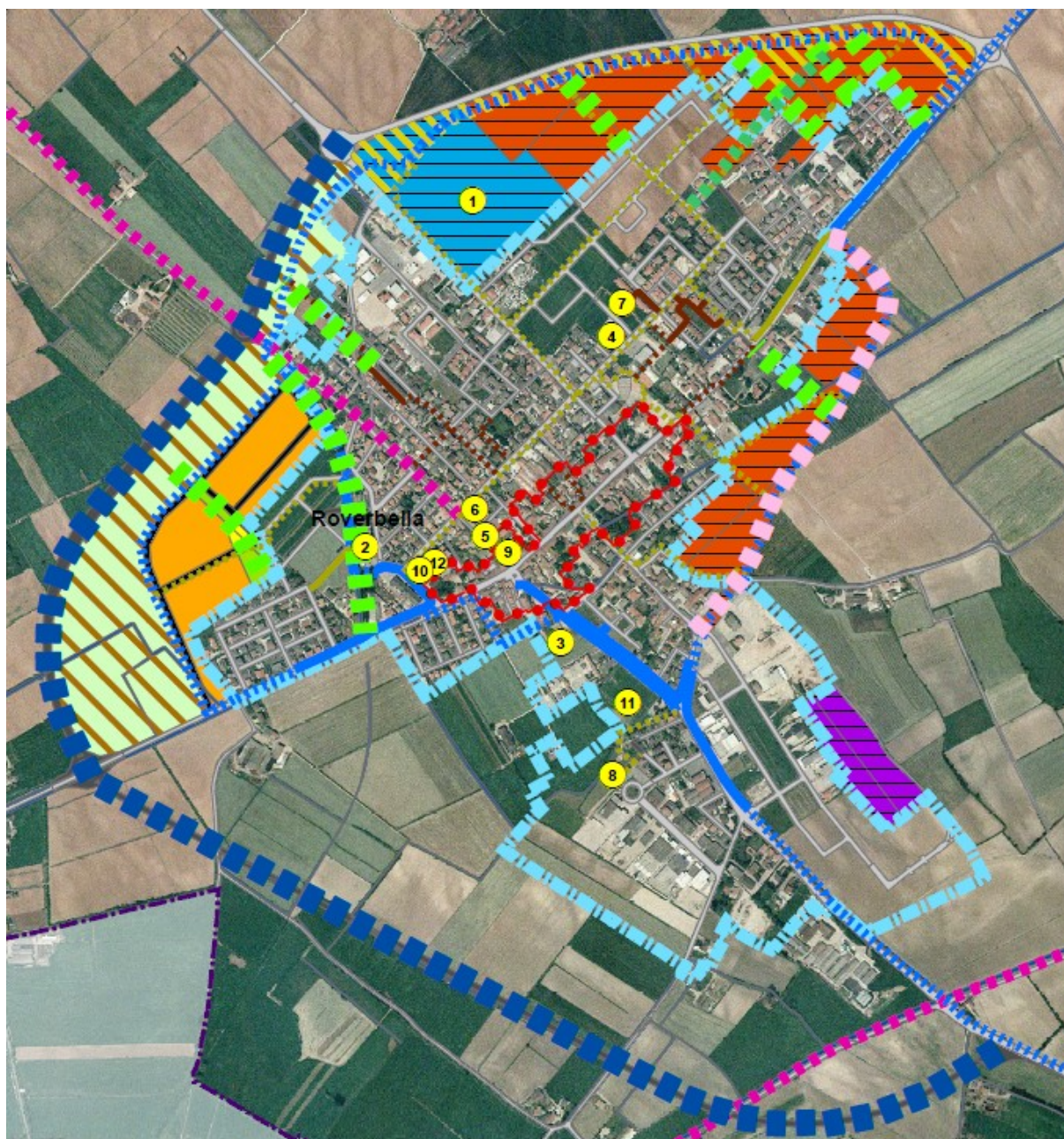


Figura 27: Principali strategie per Roverbella



Le principali strategie per **Belvedere Malavicina**, oltre a quelle riportate in tabella, sono:

- Realizzazione e completamento del sistema di bypass alla viabilità storica;
- Valorizzazione del sistema dei servizi in posizione centrale;
- Miglioramento dell'incrocio tra via Monte Sei Busi e Strada Quistello.



*Figura 28: Principali strategie per Belvedere Malavicina*

### 3.4.1. Partecipazione alle strategie del PGT

Nell'ambito del percorso di predisposizione del nuovo strumento di pianificazione del territorio comunale (Piano del Governo del Territorio), l'Amministrazione Comunale ha aperto ad iniziative di partecipazione concreta dei cittadini ed associazioni nella costruzione degli obiettivi condivisi e delle strategie di fondo del PGT tramite alcuni tavoli di lavoro.

*Tabella 12: Partecipazione*

Presentazione iniziale ai cittadini delle linee guida e delle novità previste dal nuovo strumento urbanistico.	Il giorno 20.12.2010 alle ore 20.30 presso la Sala AUSER
Distribuzione questionario	dal giorno 01/03/2011 e fino al giorno 31/03/2011 con termine di consegna dei questionari il 30/04/2011

*Tabella 13: Progettazione partecipata*

Categoria	Luogo di incontro	Data e ora
Associazioni culturali, sociali, sportive, combattenti (rappresentanti/ delegati)	Sala Consigliare presso sede Municipale, via San Martino e Solferino n. 1, Roverbella.	Martedì 15 febbraio 2011 ore 20.30
Attività-produttive commercio (rappresentanti/ delegati)	Sala Consigliare presso sede Municipale, via San Martino e Solferino n. 1, Roverbella.	Lunedì 21 febbraio 2011 dalle ore 18.00 alle ore 20.00
Attività-produttive agricoltura (rappresentanti/delegati)	Sala Consigliare presso sede Municipale, via San Martino e Solferino n. 1, Roverbella	Lunedì 21 febbraio 2011 dalle ore 20.00 alle ore 22.00
Attività-produttive artigiani/industriali (rappresentanti/delegati)	Sala Consigliare presso sede Municipale, via San Martino e Solferino n. 1, Roverbella	Mercoledì 23 febbraio 2011 ore 18.00

*Tabella 14: Tavolo tecnico di lavoro*

1 Incontro Tavolo tecnico di lavoro 26.10.2012	Il giorno 26.10.2012 presso il comune di Roverbella si è incontrato il tavolo di lavoro sul PGT. L'invito è stato aperto a tutti i cittadini interessati. Si sono iscritti 12 persone. Il numero dei presenti è stato di 9 persone.
2 Incontro Tavolo tecnico di lavoro 05.11.2012	Il giorno 05.11.2012 presso il comune di Roverbella si è incontrato il tavolo di lavoro sul PGT. Il numero dei presenti è stato di 7 persone.

*Tabella 15: Consultazione delle parti sociali ed economiche*

Consultazione delle parti sociali ed economiche. art. 13, comma 3, della l.r. n.12 del 11.03.2005.	Il giorno 29.11.2012 alle ore 20.30 presso la sala convegni sita in via dell'Artigianato, 25 si è tenuta la consultazione delle parti sociali ed economiche ai sensi dell'art. 13, comma 3, della l.r. n.12 del 11.03.2005.
---	---

### 3.4.2. Obiettivi ed azioni del PGT

In linea schematica, di seguito si illustrano gli obiettivi condivisi del PGT, finalizzati alla conseguimento di una crescita economica sostenibile, attraverso un equilibrio dinamico dell'ambiente, che porta all'equilibrio ed alla coesione sociale. Per un maggiore approfondimento si rimanda alla documentazione prodotta per la VAS.

Temi	Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Azioni
1.DIFESA DEL SUOLO	1.Garantire una pianificazione territoriale attenta alla difesa del suolo, all'assetto idrogeologico e alla gestione integrata dei rischi	1.1.Operare una difesa attiva del suolo, che privilegi la prevenzione dei rischi attraverso una attenta pianificazione territoriale	1.1.1.Approfondimento delle conoscenze relative al reticolo idrografico ed alle caratteristiche idrogeologiche in relazione alla sensibilità della componente suolo e delle acque superficiali
2.PAESAGGIO ED AMBIENTE	2.Tutelare gli aspetti ambientali, paesaggistici, culturali, architettonici ed identitari del territorio	2.1.Salvaguardare tutelare e valorizzare il territorio comunale	2.1.1.Progettazione della rete ecologica a livello comunale 2.1.2.Prestare attenzione alla eventuale realizzazione di cave in un ottica di tutela del territorio agricolo
		2.2.Migliorare la qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio	2.2.1.Creazione di norme specifiche al fine di controllare in modo sostenibile le trasformazioni 2.2.2.Attenzione alla qualità dei margini attraverso norme guida e di indirizzo specifiche 2.2.3.Interramento delle linee elettriche nei Nuclei di Antica Formazione e gradualmente anche fuori
			2.3.1.Controllo paesistico sugli interventi e sulle trasformazioni dei fabbricati in zona agricola 2.3.2.Schedatura del patrimonio edilizio tradizionale nei nuclei storici con specifica normativa 2.3.3.Redazione di un manuale per l'intervento sugli edifici dei Nuclei di Antica Formazione e edifici rurali di interesse storico 2.3.4.Incentivare il sistema commerciale all'interno dei nuclei storici, quale naturale e moderno centro commerciale
		2.3.Tutelare e valorizzare i Nuclei di Antica Formazione e i singoli episodi della cultura locale	
3.RESIDENZA	3.Compattamento degli insediamenti e ricerca di nuove soluzioni a criticità esistenti	3.1.Contenimento del consumo di suolo entro la sostenibilità locale	3.1.1.Compattare la forma urbana evitando sfrangiature e restituendo identità al tessuto consolidato 3.1.2.Favorire le espansioni residenziali localizzandole in adiacenza agli ambiti già edificati e/o dove è possibile risolvere criticità urbanistiche esistenti (viabilità, parcheggi, verde, etc.)
4.PRODUTTIVO E TERZIARIO	4.Consolidamento degli ambiti produttivi e terziari esistenti con il miglioramento della qualità paesaggistica generale	4.1.Concentrare gli ambiti produttivi nello sviluppo delle aree esistenti	4.1.1.Verificare il reale bisogno di nuove aree produttive 4.1.2.Sviluppo di nuove attività a basso impatto con edifici ecosostenibili 4.1.3.Previsione di eventuali mascherature delle aree industriali, in particolar modo per i con visivi dialoganti con l'urbanizzato residenziale
5.SERVIZI	5.Perseguire logiche di miglioramento della qualità dei servizi esistenti	5.1.Migliorare i servizi sportivi esistenti	5.1.1.Individuare un'area per una struttura polifunzionale al servizio delle associazioni e dei cittadini 5.1.2.Razionalizzare ed ottimizzare le attrezzature delle aree sportive esistenti 5.1.3.Completamento della struttura polivalente di Canedole 5.1.4.Risanamento della palestra e riqualificazione



			dell'area impianti sportivi/area feste con realizzazione di tribune a Malavicina
			5.1.5.Valorizzazione dell'area feste a Castiglione Mantovano
		5.2.Potenziamento e miglioramento dei servizi scolastici e per i giovani	5.2.1.Amodernamento degli edifici scolastici in modo da renderli più accoglienti e più funzionali
			5.2.2.Riqualificazione della ex scuola elementare e creazione di spazi per le associazioni a Castiglione Mantovano
			5.2.3.Ampliamento della scuola dell'infanzia a Roverbella
			5.2.4.Collegamento scuola elementare ed ex scuola materna a Roverbella
			5.2.5.Potenziare il servizio dell'asilo nido
			5.2.6.Potenziare ed ampliare la fruizione dell'Informagiovani
			5.2.7.Razionalizzare il servizio di trasporto scolastico
		5.3.Potenziamento e miglioramento della sicurezza	5.3.1.Potenziamento del sistema di videosorveglianza
			5.3.2.Prevedere una nuova collocazione della sede della polizia locale
			5.3.3.Realizzazione di una sede per il servizio di Protezione Civile
			5.3.4.Opere di bonifica e di riqualificazione per fronteggiare le esondazioni di canali che attraversano il territorio comunale
			5.3.5.Manutenzione straordinaria della caserma dei carabinieri a Roverbella
			5.3.6.Migliorare e completare le reti del sottosuolo
			5.3.7.Completare le operazioni di risanamento della fognatura di Malavicina/Belvedere
		5.4.Valorizzazione di nuovi servizi	5.4.1.Trasferire i servizi ASL nei locali in via Dell'Artigianato a Roverbella
			5.4.2.Potenziamento della Biblioteca nell'ipotesi dello spostamento dei servizi ASL a Roverbella
			5.4.3.Valorizzare previo accordo con la Diocesi di Mantova, l'area esistente tra la Parrocchia ed il Cimitero del Capoluogo
			5.4.4.Acquisizione area stazione dell'Ex Mantova-Peschiera a Roverbella
			5.4.5.Riqualificazione della ex area da ballo (Napoleon) a beneficio della intera comunità
			5.4.6.Dismissione di alcuni reliquati di proprietà comunale
6.MOBILITÀ, PARCHEGGI E VERDE	6.Migliorare il sistema della mobilità con particolare attenzione alla creazione di percorsi ciclo-pedonali	6.1.Pianificare una rete stradale di tipo gerarchico deviando il traffico di scorrimento all'esterno dei centri abitati, riservando a questi ultimi una circolazione di tipo locale meno veloce e meno intensa	6.1.1.Realizzazione della tangenziale Il lotto a Roverbella
			6.1.2.Valorizzazione della stazione ferroviaria
			6.1.3.Previsione del sottopasso ferroviario con il coinvolgimento di tutti gli enti che hanno competenza in materia
		6.2.Miglioramento e potenziamento del sistema dei parcheggi	6.2.1.Risoluzione del problema dei parcheggi anche nelle aree di recente urbanizzazione in quanto i piani attuativi spesso non hanno previsto adeguate dislocazioni delle aree per parcheggi
			6.2.2.Ampliamento del parcheggio nei pressi della Chiesa dedicata a Santa Rita in Frazione Pellaloco
		6.3.Miglioramento e potenziamento del sistema del verde	6.3.1.Migliorare le attrezzature delle aree verdi attrezzate
			6.3.2.Realizzazione di un nuovo parco urbano a Roverbella

		6.4.Migliorare e potenziare la rete viabilistica esistente ed i collegamenti fra i servizi presenti sul territorio per garantire una fruibilità qualificata del territorio	6.4.1.Realizzazione di percorsi ciclabili per residenti e per turisti
7.SVILUPPO RURALE	7.Promuovere uno sviluppo rurale e produttivo rispettoso dell'ambiente	7.1.Sostenere la multifunzionalità delle attività agricole e incentivare l'agricoltura biologica, i processi di certificazione e la creazione di sistemi per la messa in rete delle produzioni locali	7.1.1.Valorizzare la fruizione agricola del territorio e la tutela delle produzioni agricole locali 7.1.2.Riduzione dell'azoto delle aziende zootecniche attraverso iniziative che, utilizzando le deiezioni animali, consentano anche la produzione di energia 7.1.3.Promozione della riqualificazione e del recupero degli edifici agricoli 7.1.4.Censimento di stalle e allevamenti 7.1.5.Promozione dell'agriturismo e di fattorie didattiche
8.ENERGIA	8.Promuovere l'uso sostenibile delle risorse	8.1.Incentivare e incrementare l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili di provenienza locale.	8.1.1.Promuovere l'utilizzo di impianti di piccole dimensioni (idroelettrico, solare) che tengano conto nel contempo degli interessi della popolazione locale e dell'esigenza di conservazione dell'ambiente e del paesaggio. 8.1.2.Incentivare l'uso di energie alternative e rinnovabili nei nuovi ambiti di trasformazione e nei PA. 8.1.3.Raccolta differenziata, recupero di materia e recupero energetico dei rifiuti. 8.1.4.Migliorare e completare le reti del sottosuolo.

### ***3.5. Il progetto di piano***

Il progetto di piano del documento di PGT interpreta le strategie emerse.

L'elenco degli Ambiti di Trasformazione è stato riportato nell'allegato "[02a - Norme per gli Ambiti di Trasformazione](#)".

### ***3.6. Il dimensionamento del piano***

Il Documento di Piano del P.G.T è lo strumento pilota che determina in massima parte il dimensionamento relativo alla popolazione che si insedierà nel territorio comunale.

Precisiamo che:

- il conteggio del numero di abitanti, per il calcolo dei servizi, è stato effettuato con i valori di 240 mc. ogni abitante, il che corrisponde con 1 abitante ogni 80 mq di superficie.

Nel dettaglio:

A) La popolazione residente al 31 dicembre dell'anno antecedente l'adozione del PGT (2011) ammonta a **8.674** abitanti.

B) La popolazione che si insedierà nei lotti non attuati da PdR = **1.898**

C) La popolazione massima che si potrà insediare negli ambiti di trasformazione residenziali = **1.334**

Il totale non attuato residenziale da PGT è di  $[455.527 + (239.932 + 319.991)/2]$  mc 735.488 pari a circa 3.065 abitanti nuovi che sommati ai residenti (8.674 abitanti al 31/12) dà **11.739 ab.** pari ad un incremento del 35,3%.

Alla popolazione totale deve essere assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq. per abitante:

- $11.739 \times 18 = 211.302$  mq

La superficie di servizi esistenti è pari a 441.762 mq

La superficie di servizi in progetto è pari a  $(63.029 + \text{ATS 01 } 102.231 + \text{Parco lineare } 45.597)$  = 210.857 mq

La superficie totale (servizi esistenti + progetto) è pari a **652.619 mq** e quindi risulta ampiamente verificata la norma regionale.

### 3.6.1. Verifica della capacità insediativa residenziale del PGT

L'attuazione del PGT è stata riportata nella tavola seguente:

DP6: PGT: Stato d'attuazione della pianificazione ed analisi quantitativa dell'utilizzo del suolo scala 1:10.000

Il non attuato residenziale è sintetizzabile in due categorie:

1. Lotti non attuati da PdR
2. Ambiti di trasformazione residenziali

#### Lotti non attuati da PdR

Tabella 16: Verifica della capacità insediativa residenziale: LOTTI LIBERI da PGT

##### Roverbella

Zona da PdR	Attuazione	Area	Indice	Volume attuato	Volume da attuare	Abitanti insediabili (1ab. = 240mc)
Ambiti di ristrutturazione residenziale	Attuato	0				
Ambiti residenziali consolidati ad alta densità	Attuato	241.473	2,0	482.946		0
Ambiti residenziali consolidati ad alta densità di progetto	Non Attuato residuo da PRG	70.831	2,0		141.662	590
	Non Attuato aggiuntivo	4.851	2,0		9.702	40
Ambiti residenziali consolidati a media densità	Attuato	278.153	1,8	500.675		0
Ambiti residenziali consolidati a media densità di progetto	Non Attuato residuo da PRG	7.922	1,8		14.260	59
	Non Attuato aggiuntivo	0	1,8		0	0
Ambiti residenziali consolidati a bassa densità	Attuato	110.254	1,6	176.406		0
Ambiti residenziali consolidati a bassa densità di progetto	Non Attuato residuo da PRG	14.783	1,6		23.653	99
	Non Attuato aggiuntivo	0	1,6		0	0
		<b>728.267</b>		<b>1.160.028</b>	<b>189.276</b>	<b>788</b>

##### Belvedere - Malavicina

Zona da PdR	Attuazione	Area	Indice	Volume attuato	Volume da attuare	Abitanti insediabili (1ab. = 240mc)
Ambiti di ristrutturazione residenziale	Attuato	48.179				
Ambiti residenziali consolidati ad alta densità	Attuato	32.674	2,0	65.348		0
Ambiti residenziali	Non Attuato	0	2,0		0	0

consolidati ad alta densità di progetto	residuo da PRG					
	Non Attuato aggiuntivo	0	2,0		0	0
Ambiti residenziali consolidati a media densità	Attuato	178.738	1,8	321.728		0
Ambiti residenziali consolidati a media densità di progetto	Non Attuato residuo da PRG	66.711	1,8		120.080	500
	Non Attuato aggiuntivo	0	1,8		0	0
Ambiti residenziali consolidati a bassa densità	Attuato	215.300	1,6	344.480		0
Ambiti residenziali consolidati a bassa densità di progetto	Non Attuato residuo da PRG	28.259	1,6		45.214	188
	Non Attuato aggiuntivo	3.481	1,6		5.570	23
		<b>573.342</b>		<b>731.556</b>	<b>170.864</b>	<b>711</b>

**Castiglione Mantovano**

Zona da PdR	Attuazione	Area	Indice	Volume attuato	Volume da attuare	Abitanti insediabili (1ab. = 240mc)
Ambiti di ristrutturazione residenziale	Attuato	14.425				
Ambiti residenziali consolidati ad alta densità	Attuato	10.451	2,0	20.902		0
Ambiti residenziali consolidati ad alta densità di progetto	Non Attuato residuo da PRG	797	2,0		1.594	7
	Non Attuato aggiuntivo	114	2,0		228	1
Ambiti residenziali consolidati a media densità	Attuato	110.241	1,8	198.434		0
Ambiti residenziali consolidati a media densità di progetto	Non Attuato residuo da PRG	4.281	1,8		7.706	32
	Non Attuato aggiuntivo	0	1,8		0	0
Ambiti residenziali consolidati a bassa densità	Attuato	15.815	1,6	25.304		0
Ambiti residenziali consolidati a bassa densità di progetto	Non Attuato residuo da PRG	0	1,6		0	0
	Non Attuato aggiuntivo	0	1,6		0	0
		<b>156.124</b>		<b>244.640</b>	<b>9.528</b>	<b>40</b>

**Canedole**

Zona da PdR	Attuazione	Area	Indice	Volume attuato	Volume da attuare	Abitanti insediabili (1ab. = 240mc)
Ambiti di ristrutturazione residenziale	Attuato	0				
Ambiti residenziali consolidati ad alta densità	Attuato	0	2,0	0		0
Ambiti residenziali consolidati ad alta densità	Non Attuato residuo da PRG	0	2,0		0	0



di progetto	Non Attuato aggiuntivo	0	2,0		0	0
Ambiti residenziali consolidati a media densità	Attuato	17.643	1,8	31.757		0
Ambiti residenziali consolidati a media densità di progetto	Non Attuato residuo da PRG	12.115	1,8		21.807	91
	Non Attuato aggiuntivo	0	1,8		0	0
Ambiti residenziali consolidati a bassa densità	Attuato	64.339	1,6	102.942		0
Ambiti residenziali consolidati a bassa densità di progetto	Non Attuato residuo da PRG	0	1,6		0	0
	Non Attuato aggiuntivo	0	1,6		0	0
		<b>94.097</b>		<b>134.700</b>	<b>21.807</b>	<b>91</b>

**Pellaloco**

Zona da PdR	Attuazione	Area	Indice	Volume attuato	Volume da attuare	Abitanti insediabili (1ab. = 240mc)
Ambiti di ristrutturazione residenziale	Attuato	0				
Ambiti residenziali consolidati ad alta densità	Attuato	0	2,0	0		0
Ambiti residenziali consolidati ad alta densità di progetto	Non Attuato residuo da PRG	9.826	2,0		19.652	82
	Non Attuato aggiuntivo	9.826	2,0		19.652	82
Ambiti residenziali consolidati a media densità	Attuato	44.381	1,8	79.886		0
Ambiti residenziali consolidati a media densità di progetto	Non Attuato residuo da PRG	10.534	1,8		18.961	79
	Non Attuato aggiuntivo	3.215	1,8		5.787	24
Ambiti residenziali consolidati a bassa densità	Attuato	0	1,6	0		0
Ambiti residenziali consolidati a bassa densità di progetto	Non Attuato residuo da PRG	0	1,6		0	0
	Non Attuato aggiuntivo	0	1,6		0	0
		<b>77.782</b>		<b>79.886</b>	<b>64.052</b>	<b>267</b>

**SINTESI**

Zona da PdR	Attuazione	Area	Indice	Volume attuato	Volume da attuare	Abitanti insediabili (1ab. = 240mc)
Ambiti di ristrutturazione residenziale	Attuato	62.604				
Ambiti residenziali consolidati ad alta densità	Attuato	284.598	2,0	569.196		0
Ambiti residenziali consolidati ad alta densità di progetto	Non Attuato residuo da PRG	81.454	2,0		162.908	679
	Non Attuato	14.791	2,0		29.582	123

	aggiuntivo					
Ambiti residenziali consolidati a media densità	Attuato	629.156	1,8	1.132.481		0
Ambiti residenziali consolidati a media densità di progetto	Non Attuato residuo da PRG	101.563	1,8		182.813	762
	Non Attuato aggiuntivo	3.215	1,8		5.787	24
Ambiti residenziali consolidati a bassa densità	Attuato	405.708	1,6	649.133		0
Ambiti residenziali consolidati a bassa densità di progetto	Non Attuato residuo da PRG	43.042	1,6		68.867	287
	Non Attuato aggiuntivo	3.481	1,6		5.570	23
		<b>1.629.612</b>		<b>2.350.810</b>	<b>455.527</b>	<b>1.898</b>

## Ambiti di trasformazione residenziali

Tabella 17: Popolazione insediabile da DdP

Località	Ambito di trasformazione	Destinazione principale PGT	Superficie territoriale (ambito di trasformazione)	Volume		Stima abitanti (1ab = 80 mq di SLP)	
			mq	MIN	MAX	MIN	MAX
Roverbella	PTTr 01a	Residenza	38.414	34.572	41.487	144	173
	PTTr 01b	Residenza	33.031	29.728	35.673	124	149
	PTTr 01c	Residenza	35.579	32.021	38.425	133	160
	PTTr 02a	Residenza	25.118	17.583	27.127	73	113
	PTTr 02b1	Residenza	42.376	29.663	45.766	124	191
	PTTr 02b2	Servizi (parco lineare)	16.039	0	0	0	0
	PTTr 02c1	Residenza	35.463	24.824	38.300	103	160
	PTTr 02c2	Servizi (parco lineare)	19.323	0	0	0	0
	PTTr 02d1	Residenza	30.677	21.474	33.132	89	138
	PTTr 02d2	Servizi (parco lineare)	25.764	0	0	0	0
			301.784	189.865	259.911	790	1.084
Belvedere - Malavicina	PTTr 03a	Residenza	17.765	15.988	19.186	67	80
	PTTr 03b	Residenza	8.477	7.629	9.155	32	38
	PTTr 04a	Residenza	10.506	9.455	11.346	39	47
	PTTr 04b	Residenza	18.882	16.994	20.393	71	85
			55.630	50.067	60.080	209	250
			<b>357.414</b>	<b>239.932</b>	<b>319.991</b>	<b>999</b>	<b>1.334</b>

### 3.6.2. Verifica della capacità insediativa produttiva del PGT

L'attuazione del PGT è stata riportata nella tavola seguente:

DP6: PGT: Stato d'attuazione della pianificazione ed analisi quantitativa dell'utilizzo del suolo scala 1:10.000

Il non attuato produttivo è sintetizzabile in due categorie:

1. Lotti non attuati da PdR
2. Ambiti di trasformazione produttivi

#### Lotti non attuati da PdR

Tabella 18: Verifica della capacità insediativa produttiva: LOTTI LIBERI da PGT

##### Roverbella

Zona da PdR	Attuazione	Area	Indice di utilizzazione fondiaria	SLP su attuato	SLP da attuare
Ambiti produttivi	Attuato	186.878	1,0	186.878	
Ambiti produttivi di progetto	Non Attuato residuo da PRG	71.924	1,0		44.575
	Non Attuato aggiuntivo	9.846	1,0		5.714
Ambiti artigianali	Attuato	44.575	1,0	44.575	
Ambiti artigianali di progetto	Non Attuato residuo da PRG	5.714	1,0		5.714
	Non Attuato aggiuntivo	771	1,0		771
Ambiti artigianali in contrasto con la residenza	Attuato	0			
Ambiti commerciali	Attuato	34.612	1,2	41.534	
		<b>354.320</b>		<b>272.987</b>	<b>56.774</b>

##### Belvedere - Malavicina

Zona da PdR	Attuazione	Area	Indice di utilizzazione fondiaria	SLP su attuato	SLP da attuare
Ambiti produttivi	Attuato	32.707	1,0	32.707	
Ambiti produttivi di progetto	Non Attuato residuo da PRG	7.641	1,0		34.381
	Non Attuato aggiuntivo	0	1,0		0
Ambiti artigianali	Attuato	34.381	1,0	34.381	
Ambiti artigianali di progetto	Non Attuato residuo da PRG	0	1,0		0
	Non Attuato aggiuntivo	0	1,0		0
Ambiti artigianali in contrasto con la residenza	Attuato	0			

Ambiti commerciali	Attuato	5.746	1,2	6.895	
		<b>80.475</b>		<b>73.983</b>	<b>34.381</b>

**Castiglione Mantovano**

Zona da PdR	Attuazione	Area	Indice di utilizzazione fondiaria	SLP su attuato	SLP da attuare
Ambiti produttivi	Attuato	0	1,0	0	
Ambiti produttivi di progetto	Non Attuato residuo da PRG	0	1,0		67.726
	Non Attuato aggiuntivo	0	1,0		11.863
Ambiti artigianali	Attuato	67.726	1,0	67.726	
Ambiti artigianali di progetto	Non Attuato residuo da PRG	11.863	1,0		11.863
	Non Attuato aggiuntivo	0	1,0		0
Ambiti artigianali in contrasto con la residenza	Attuato	0			
Ambiti commerciali	Attuato	28.138	1,2	33.766	
		<b>107.727</b>		<b>101.492</b>	<b>91.452</b>

**Canedole**

Zona da PdR	Attuazione	Area	Indice di utilizzazione fondiaria	SLP su attuato	SLP da attuare
Ambiti produttivi	Attuato	0	1,0	0	
Ambiti produttivi di progetto	Non Attuato residuo da PRG	0	1,0		0
	Non Attuato aggiuntivo	0	1,0		0
Ambiti artigianali	Attuato	0	1,0	0	
Ambiti artigianali di progetto	Non Attuato residuo da PRG	0	1,0		0
	Non Attuato aggiuntivo	0	1,0		0
Ambiti artigianali in contrasto con la residenza	Attuato	0			
Ambiti commerciali	Attuato	0	1,2	0	
		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

**Pellaloco**

Zona da PdR	Attuazione	Area	Indice di utilizzazione fondiaria	SLP su attuato	SLP da attuare
Ambiti produttivi	Attuato	0	1,0	0	
Ambiti produttivi di progetto	Non Attuato residuo da PRG	0	1,0		0
	Non Attuato aggiuntivo	0	1,0		0
Ambiti artigianali	Attuato	0	1,0	0	
Ambiti artigianali di progetto	Non Attuato residuo da PRG	0	1,0		0

	Non Attuato aggiuntivo	0	1,0		0
Ambiti artigianali in contrasto con la residenza	Attuato	2.137			
Ambiti commerciali	Attuato	0	1,2	0	
		<b>2.137</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

**Paesa**

Zona da PdR	Attuazione	Area	Indice di utilizzazione fondiaria	SLP su attuato	SLP da attuare
Ambiti produttivi	Attuato	222.674	1,0	222.674	
Ambiti produttivi di progetto	Non Attuato residuo da PRG	228.230	1,0		0
	Non Attuato aggiuntivo	7.676	1,0		0
Ambiti artigianali	Attuato	0	1,0	0	
Ambiti artigianali di progetto	Non Attuato residuo da PRG	0	1,0		0
	Non Attuato aggiuntivo	0	1,0		0
Ambiti artigianali in contrasto con la residenza	Attuato	0			
Ambiti commerciali	Attuato	0	1,2	0	
		<b>458.580</b>		<b>222.674</b>	<b>0</b>

**Stazione**

Zona da PdR	Attuazione	Area	Indice di utilizzazione fondiaria	SLP su attuato	SLP da attuare
Ambiti produttivi	Attuato	20.508	1,0	20.508	
Ambiti produttivi di progetto	Non Attuato residuo da PRG	121.460	1,0		0
	Non Attuato aggiuntivo	0	1,0		0
Ambiti artigianali	Attuato	0	1,0	0	
Ambiti artigianali di progetto	Non Attuato residuo da PRG	0	1,0		0
	Non Attuato aggiuntivo	0	1,0		0
Ambiti artigianali in contrasto con la residenza	Attuato	0			
Ambiti commerciali	Attuato	0	1,2	0	
		<b>141.968</b>		<b>20.508</b>	<b>0</b>

**SINTESI**

Zona da PdR	Attuazione	Area	Indice di utilizzazione fondiaria	SLP su attuato	SLP da attuare
Ambiti produttivi	Attuato	462.767	1,0	462.767	
Ambiti produttivi di progetto	Non Attuato residuo da PRG	429.255	1,0		146.682
	Non Attuato	17.522	1,0		17.577



	aggiuntivo				
Ambiti artigianali	Attuato	146.682	1,0	146.682	
Ambiti artigianali di progetto	Non Attuato residuo da PRG	17.577	1,0		17.577
	Non Attuato aggiuntivo	771	1,0		771
Ambiti artigianali in contrasto con la residenza	Attuato	2.137			
Ambiti commerciali	Attuato	68.496	1,2	82.195	
		<b>1.145.207</b>		<b>691.644</b>	<b>182.607</b>

## Ambiti di trasformazione produttivi

Tabella 19: Ambiti di trasformazione produttivi

Località	Piano attuato previsto	Destinazione principale PGT	Ambito di trasformazione	Superficie territoriale (ambito di trasformazione)	Indici prescrittivi				
					Rapporto di copertura (Rc)	Rapporto di permeabilità (Rp)	Altezza massima dei fabbricati (H)	Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	SLP
					%	%	m	mq/mq	mq
Roverbella	PL o PP	Produttivo	ATP 01	34.935	60%	20%	11,00	1,0	34.935
Paesa	PL o PP	Produttivo	ATP 02	11.763	60%	20%	11,00	1,0	11.763
	PL o PP	Produttivo	ATP 03	27.323	60%	20%	11,00	1,0	27.323
				<b>74.021</b>					<b>74.021</b>

La SLP produttiva non attuata da PGT è di mq 256.628.

### 3.6.3. Verifica del consumo di suolo agricolo del PGT

Di seguito si riportano le aree non attuate che consumano suolo agricolo:

Tabella 20: Consumo di suolo agricolo negli AT

Località	Ambito di trasformazione	Destinazione principale PGT	Superficie territoriale (ambito di trasformazione)	Area agricola	
			mq	mq	%
Roverbella	ATS 01	Servizi	102.231	95.504	93,42%
			<b>102.231</b>	<b>95.504</b>	<b>93,42%</b>
Roverbella	PTr 01a	Residenza	38.414	16.297	42,43%
	PTr 01b	Residenza	33.031	1.878	5,69%
	PTr 01c	Residenza	35.579	19.165	53,87%
	PTr 02a	Residenza	25.118	25.118	100,00%
	PTr 02b1	Residenza	42.376	41.978	99,06%
	PTr 02b2	Servizi (parco lineare)	16.039	15.762	98,27%
	PTr 02c1	Residenza	35.463	27.842	78,51%
	PTr 02c2	Servizi (parco lineare)	19.323	19.323	100,00%
	PTr 02d1	Residenza	30.677	3.771	12,29%
	PTr 02d2	Servizi (parco lineare)	25.764	7.136	27,70%
Belvedere - Malavicina	PTr 03a	Residenza	17.765	15.093	84,96%
	PTr 03b	Residenza	8.477	6.711	79,17%
	PTr 04a	Residenza	10.506	10.351	98,52%
	PTr 04b	Residenza	18.882	18.386	97,37%
			<b>357.414</b>	<b>228.811</b>	<b>69,85%</b>
Roverbella	ATP 01	Produttivo	34.935	0	0,00%
Paesa	ATP 02	Produttivo	11.763	7.936	67,46%
	ATP 03	Produttivo	27.323	0	0,00%
			<b>74.021</b>	<b>7.936</b>	<b>22,49%</b>
			<b>533.666</b>	<b>332.251</b>	<b>63,26%</b>

Il totale di consumo di suolo agricolo è così suddiviso:

per i servizi: mq. 95.504

per la residenza: mq. 228.811

per il produttivo: mq. 7.936

Totale: mq. 332.251

### 3.6.4. Consumo di suolo

Calcolato secondo quanto previsto nell'Art.47 "Criteri dimensionali delle previsioni insediative" del PTCP.

TUC	Tessuto urbano consolidato	3.834.096	mq
SUC	Superficie urbana consolidata	3.834.096	mq
SUP	Superficie urbana prevista	518.597	mq
GCS	Grado di consumo di suolo	13,53%	
		In 1 anno	Mq
QB	Quota Base	1,0%	38.341
QC	Quota condizionata	1,5%	57.511
QM	Quota massima	2,5%	95.852
		In 5 anni	Mq
			191.705
			287.557
			479.262

Tabella 21: Quote insediative da PTCP: Residenza

Località	Ambito di trasformazione	Destinazione principale PGT	Superficie territoriale (ambito di trasformazione)	Quote insediative da PTCP	
			mq	quota base (QB)	quota condizionata (QC)
Roverbella	PTTr 01a	Residenza	38.414	16.297	22.117
	PTTr 01b	Residenza	33.031	1.878	31.153
	PTTr 01c	Residenza	35.579	19.165	16.414
	PTTr 02a	Residenza	25.118		25.118
	PTTr 02b1	Residenza	42.376		42.376
	PTTr 02b2	Servizi (parco lineare)	16.039		16.039
	PTTr 02c1	Residenza	35.463		35.463
	PTTr 02c2	Servizi (parco lineare)	19.323		19.323
	PTTr 02d1	Residenza	30.677		30.677
	PTTr 02d2	Servizi (parco lineare)	25.764		25.764
			301.784	37.340	264.444
Belvedere - Malavicina	ATR 03a	Residenza	17.765	17.765	0
	ATR 03b	Residenza	8.477	8.477	0
	ATR 04a	Residenza	10.506	10.506	0
	ATR 04b	Residenza	18.882	18.882	0
			55.630	55.630	0
			357.414	92.970	264.444

Tabella 22: Quote insediative da PTCP: Produttivo

Località	Ambito di trasformazione	Destinazione principale PGT	Superficie territoriale (ambito di trasformazione)	Quote insediative da PTCP	Quote insediative da PTCP
			mq	quota base (QB)	quota condizionata (QC)
Roverbella	ATP 01a	Produttivo	34.935	34.935	0
Paesa	ATP 02	Produttivo	11.763	11.763	0
	ATP 03	Produttivo	27.323	27.323	0
			74.021	74.021	0

Tabella 23: Quote insediative da PTCP: Servizi

Località	Ambito di trasformazione	Destinazione principale PGT	Superficie territoriale (ambito di trasformazione)	Quote insediative da PTCP	Quote insediative da PTCP
			mq	quota base (QB)	quota condizionata (QC)
Roverbella	ATS 01	Servizi	102.231		102.231
			102.231	0	102.231

Tabella 24: Totale quote insediative da PTCP

Ambito di trasformazione	Quote insediative da PTCP	Quote insediative da PTCP
	quota base (QB)	quota condizionata (QC)
Ambiti di trasformazione residenziali	92.970	264.444
Ambiti di trasformazione produttivi	74.021	0
Ambiti di trasformazione a servizi	0	102.231
<b>TOTALE</b>	<b>166.991</b>	<b>366.675</b>

Le **dotazioni di sostenibilità** da assumere come primo riferimento delle misure compensative da applicare alla quota condizionata sono:

- a) non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione;
- b) non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
- c) non meno del 25% di parcheggi interrati, in struttura o sulla copertura, per gli insediamenti ad elevata attrazione di traffico quali servizi sovraregionali e strutture commerciali con Superficie di Vendita (SV) superiore a 1500 mq.;
- d) non meno del 50% di rapporto di permeabilità;
- e) impianti volti al rallentamento del deflusso e riutilizzo delle acque meteoriche.



## 4. Il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi, riconfermato dalla nuova LR 12/2005, si configura oggi come elemento cardine del collegamento tra le politiche di erogazione dei servizi, nei loro riflessi urbanistici, e le problematiche più generali di regolazione degli usi della città che complessivamente interagiscono nella determinazione della qualità della vita e urbana.

La costruzione del Piano dei Servizi si basa sull'analisi dei servizi di livello locale e sovralocale, in riferimento alla dotazione esistente, nei caratteri di qualità, accessibilità spaziale e temporale, fruibilità e in relazione al fabbisogno rilevabile.

Il Piano individua l'offerta attuale dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale nella realtà comunale, censita in un database georeferenziato che raccoglie caratteristiche quali-quantitative dei servizi.

Il tema della domanda è affrontato attraverso un processo partecipativo che fa emergere il quadro dei bisogni pregressi nei diversi ambiti territoriali, analizzato alle diverse scale di riferimento (di prossimità, urbana e territoriale). L'analisi tiene conto delle caratteristiche delle strutture esistenti, delle caratteristiche dell'area e dei servizi presenti, degli abitanti residenti e temporanei fruitori dei servizi, delle risorse territoriali disponibili e accessibili evidenziando le criticità e le opportunità per la nuova programmazione e per un coerente disegno dello spazio pubblico.

Il Piano si pone l'obiettivo di fornire una base di conoscenza ed indicazioni adeguate, fornendo criteri per la realizzazione di nuovi servizi ed il potenziamento e miglioramento di quelli esistenti nella logica della costruzione di sistemi integrati di servizi.

Ruolo rilevante ha l'impostazione di un metodo organizzativo in grado di accompagnare il Piano nelle fasi di costruzione e applicazione delle conoscenze relative ai servizi esistenti e programmati, per dare l'avvio ad una procedura che dovrà essere consolidata e condivisa all'interno dell'Amministrazione e con le istituzioni pubbliche e private coinvolte nelle politiche dei servizi del comune e del suo intorno.

### 4.1. *Contenuti e indirizzi metodologici*

Già introdotto dalla L.R. 1/2001, come elaborato obbligatorio di integrazione e di accompagnamento del Piano Regolatore Generale, finalizzato alla "attuazione di una concreta politica dei servizi di interesse pubblico", e ripreso nella L.R. 12/2005 il Piano dei Servizi (PdS) è uno strumento potenzialmente innovativo che obbliga i Comuni ad affrontare il tema dei servizi, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, non più solo in termini quantitativi, misurati e dimostrati semplicemente attraverso un bilancio di aree destinate a tali funzioni in riferimento ad uno standard di legge predefinito, ma anche attraverso criteri qualitativi e valutazioni di funzionalità, efficienza, accessibilità, fattibilità e distribuzione.

Questo documento assume le caratteristiche di strumento di pianificazione e programmazione delle attività di realizzazione e predisposizione dei servizi e delle attrezzature sia da parte pubblica che privata.

A partire dai principi definiti dall'articolato di legge e attraverso le indicazioni metodologiche e dei contenuti indicati nei "Criteri orientativi" (D.G.R. n. VII/7586) si possono delineare alcuni dei caratteri più rilevanti costitutivi del nuovo strumento.

La **dimensione analitica** costituisce una delle componenti fondative del Piano dei Servizi.

L'indagine sull'offerta dei servizi esistenti richiede approfondimenti nuovi rispetto alle analisi urbanistiche più tradizionali, non solo finalizzate a restituire la quantificazione areale e la localizzazione delle attrezzature di interesse collettivo presenti sul territorio comunale, ma anche capaci di fornire ulteriori elementi conoscitivi indirizzati a valutarne la reale capacità prestazionale.

Innanzitutto verificando il grado di accessibilità e di fruibilità dell'area e/o dell'attrezzatura, individuando inoltre per ogni tipologia di servizio, le caratteristiche urbanistiche, edilizie ed ambientali che ne determinano le condizioni qualitative in essere. In questo senso la definizione dei requisiti qualitativi costituisce un aspetto importante sia nella ricognizione puntuale dei servizi esistenti, quanto nella valutazione e programmazione dei nuovi servizi.

Allo stesso tempo il campo della analisi si amplia a tutti quei servizi che abbiano i caratteri di interesse generale e collettivo, sia pubblici che privati, superando una identificazione statica e predeterminata del concetto di standard. L'interesse generale e collettivo sostituisce la tradizionale accezione di interesse pubblico. In questo senso diventano oggetto dell'indagine anche quei servizi a gestione diffusa sul territorio, spesso non riconoscibili dall'esistenza di apposite strutture (servizi sociali e di assistenza), ma che garantiscono funzioni di interesse collettivo complementari nonché talvolta sostitutive rispetto ai servizi forniti direttamente da strutture territorialmente identificabili.

La nozione di servizio di interesse pubblico o generale che definisce l'ambito di indagine non coincide necessariamente con quella di standard computabile in fase di verifica dei parametri minimi quantitativi prescritti dalla legge. Spetta al Piano dei Servizi definire le condizioni prestazionali sulla base delle quali selezionare tra i servizi individuati quelli classificabili come standard urbanistici. *"Sono e saranno standard quegli specifici servizi ed attrezzature (di interesse generale) che la collettività locale, nel tempo, riconosce come essenziali e basilari per l'adeguata strutturazione del territorio, e che ne determinano una implementazione in termini qualitativi".*

Quei servizi che possono portare ad un miglioramento della qualità della vita individuale e sociale della comunità.

La determinazione dei parametri e delle caratteristiche qualitative specifiche per ciascuna tipologia di servizio può dunque assumere una funzione diversificata. Per i servizi esistenti di proprietà e gestione pubblica i caratteri qualitativi individuati hanno un ruolo prevalentemente descrittivo - conoscitivo, finalizzato in una logica programmatoria all'adeguamento di eventuali carenze, alla miglior gestione del servizio e all'utilizzo ottimale delle risorse finanziarie. Per i servizi e le strutture di interesse generale esistenti di proprietà e/o gestione privata, i parametri e i criteri qualitativi possono assumere un ruolo prevalentemente descrittivo - valutativo; in base al grado di soddisfacimento dei requisiti qualitativi indicati questi servizi potranno essere o meno classificati e computati come standard. Per i servizi privati dovranno inoltre essere fissati i contenuti degli atti di regolamentazione d'uso e di asservimento (convenzionamento, concessione, accreditamento, etc) che garantiscano la permanenza nel tempo, la qualità prestazionali e l'accessibilità economica del servizio. Infine per i servizi di nuova previsione, sia di proprietà (ovvero realizzazione e gestione) pubblica che privata i parametri qualitativi possono costituire alcuni degli obiettivi prestazionali (urbanistici, edilizi e ambientali) sulla base dei quali valutare l'opportunità e la coerenza dei progetti.

Il Piano dei servizi è al tempo stesso strumento di programmazione. Sulla base dei bisogni riscontrati e della capacità di rispondervi dei servizi esistenti definisce le scelte relative alla

politica per i servizi di interesse pubblico e le specifiche priorità d'azione. "Definisce il quadro delle esigenze da soddisfare e delle prestazioni da fornire, configurandosi tecnicamente come disegno urbanistico nel quale si compongono e si organizzano i rapporti reciproci tra i diversi spazi destinati a servizi e le aree urbane consolidate e da urbanizzare". Assume un carattere strategico, indicando sulla base della domanda rilevata e dell'offerta esistente un "capitolato delle necessità", un quadro di azioni prioritarie e di obiettivi da perseguire che restituiscono gli intenti dell'Amministrazione in materia di servizi: le iniziative da assumere per riqualificare, differenziare, incrementare l'offerta dei servizi, definite in base a priorità, valutate sulla base della fattibilità economica e urbanistica (disponibilità di risorse pubbliche nell'arco temporale individuato, possibilità di utilizzare risorse private, disponibilità di suoli) e precisate per quanto riguarda dotazioni che l'Amministrazione intende deferire all'iniziativa privata. E' opportuno che il quadro programmatico del Piano dei Servizi sia integrato con altri strumenti di settore, quali in particolare il Programma triennale delle opere pubbliche, di cui il Piano dei Servizi può costituire una sorta di inquadramento redatto su scale temporali e territoriali di più ampio respiro.

Infine dato il carattere programmatico e strategico, il Piano dei servizi svolge anche il ruolo di strumento di valutazione nella gestione di eventuali strumenti di programmazione negoziata (accordi di programma, PII, etc).

Il Piano dei Servizi si trova ad intervenire direttamente sul disegno urbanistico vigente affrontando allo stesso tempo la questione degli standard non attuati e della loro difficile reiterazione (sentenza C.C. 179/99) nonché le difficoltà attuative connesse con modalità di tipo espropriativo, garantendo il perseguimento degli obiettivi di interesse generale e le condizioni di equità delle trasformazioni.

## ***4.2. Il rapporto con il Documento di Piano ed il Piano delle Regole***

Il Piano dei Servizi concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per realizzare un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto della corretta dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e di interesse generale, con riferimento anche alle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Le indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, come le indicazioni del Piano delle Regole, relative alle aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici, hanno carattere prescrittivo e vincolante, producendo effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, con validità illimitata.

Il Piano dei Servizi concorre ad assicurare, attraverso il sistema dei servizi, l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e a garantire a tutta la popolazione, residente e temporanea, un'adeguata e omogenea accessibilità spaziale e temporale ai diversi servizi.

Determina altresì importanti ricadute in termini di "disegno" del territorio, in particolare dello spazio pubblico del comune e degli spazi "aperti" da salvaguardare.

Inoltre, il Piano dei Servizi interagisce con il Piano delle Regole nella definizione delle modalità d'intervento sui servizi e negli spazi pubblici all'interno del tessuto consolidato.

Il PdS costituisce l'occasione per costruire un efficace raccordo e coordinamento con gli altri strumenti / politiche di pianificazione, oggi redatti o in corso di redazione.

In particolare il PdS supporta ed indirizza la costruzione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche che si configura come uno dei principali strumenti operativi d'attuazione del piano.

### ***4.3. Il progetto della Città Pubblica***

Il disegno dello spazio pubblico nel progetto del Piano dei Servizi vuole contribuire a dare forma all'intero sistema urbano, reintegrando in una sequenza leggibile brani di tessuto disomogeneo.

Il Piano dei Servizi, così impostato, diventa l'occasione per progettare il telaio sul quale riqualificare l'esistente: la continuità, la compiutezza e la riconoscibilità di questo telaio permette di ritrovare coerenza tra le diverse categorie di servizi e tra queste e gli altri elementi della struttura urbana.

Se dunque il Piano dei Servizi si pone l'obiettivo di dare una risposta qualitativa ai bisogni (pregressi e insorgenti) espressi dalla comunità e vuole concorrere a restituire identità e senso di appartenenza ai luoghi e spazi pubblici, proponendo una strategia per il disegno della città pubblica, deve essere costruito all'interno di un processo di scambio e di dibattito aperto e allargato ai diversi soggetti pubblici e privati che operano sul territorio comunale.

#### **4.3.1. Qualità dei servizi e qualità urbana**

La qualità della vita urbana è posta esplicitamente come finalità globale del PGT e il Piano dei Servizi diviene uno strumento decisivo per prefigurarla e attuarla. In particolare una dotazione quantitativa "standardizzata" di servizi oggi non è sufficiente per rispondere alle esigenze dettate da nuovi stili di vita e da nuovi modi di uso della città e del territorio.

Il PdS rappresenta dunque lo strumento per attuare la transizione dal concetto di standard quantitativo a quello di standard qualitativo: per questo costituisce l'elemento cardine tra le politiche relative alla erogazione dei servizi - nei loro riflessi urbanistici - e le problematiche generali di regolazione degli usi della città, che complessivamente interloquiscono e determinano la qualità della vita urbana.

Il PdS deve:

- **Identificare i servizi esistenti sul territorio**
- **Identificare i bisogni di servizi**
- **Confrontare l'offerta e la domanda di servizi: la ricerca delle priorità**
- **Elaborare il progetto di Piano dei Servizi**
- **Valutare la fattibilità economica del piano**
- **La gestione del Piano dei Servizi**



## 4.4. *Identificare i servizi esistenti sul territorio*

### 4.4.1. Attività e fasi

Il Piano dei Servizi si configura come un'importante occasione per l'Amministrazione comunale di conoscenza approfondita del proprio patrimonio, relativamente alle aree e ai servizi esistenti sul territorio, di proprietà e gestione sia pubblica che privata, riconducibili ad una comune accezione di interesse generale. Conoscere le risorse disponibili ed attivabili e i beni da valorizzare costituisce una premessa indispensabile per calibrare opportunamente le strategie d'azione e di gestione in vista del miglioramento dell'efficacia dell'intervento pubblico.

In questo paragrafo si illustrano le modalità di aggiornamento e dell'implementazione del database relativo alla ricognizione dell'offerta di servizi e del suo utilizzo, al fine di ottenere un quadro di sintesi dell'offerta utile per indagare indirettamente la domanda.

La *banca dati* è stata:

1. *adeguata* all'esistente;
2. *implementata* se è stata riscontrata la presenza di nuovi servizi rispetto al quadro trasferitoci dalla ricognizione effettuata nel PRG;

Inoltre, alla luce delle difficoltà incontrate per perfezionare e mantenere aggiornata la banca dati a disposizione degli uffici comunali, è stata studiata e condivisa una modalità più efficace di trasferimento dati che si inserisce negli iter burocratici dei settori coinvolti.

Per procedere alla classificazione qualitativa dei servizi, anche attraverso mappe tematiche e di sintesi, si sono utilizzati i *requisiti minimi* quali elementi di partenza per procedere ad una prima valutazione qualitativa dell'offerta.

### 4.4.2. Implementazione banca dati

Nell'ambito del processo di elaborazione del nuovo Piano dei Servizi uno dei momenti fondativi è rappresentato dalla costruzione dell'archivio informativo, strumento di supporto conoscitivo e gestionale finalizzato all'ordinamento e alla classificazione dei materiali di analisi raccolti a partire dalle informazioni fornite dagli Uffici comunali, puntualmente aggiornate e integrate attraverso un'indagine diretta sul territorio, e incrociate con la verifica del livello di attuazione delle previsioni del PRG vigente in materia di standard. Questo processo finalizzato alla costruzione di una base dati comune appare rilevante in quanto consente la condivisione dei materiali analitici conoscitivi provenienti da settori e uffici diversi. Le aree e le attrezzature esistenti e in corso di realizzazione sono state cartografate nella tavola **"PS3: Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto"**, e quantificate nell'**Allegato 2** al presente elaborato.

A partire da queste valutazioni si sono definite la struttura e i contenuti specifici del sistema informativo, garantendo la possibilità di una continua verifica e implementazione delle informazioni presenti nell'archivio, definito con l'obiettivo di fornire uno strumento di gestione e monitoraggio che permetta di avere sotto controllo il quadro generale in essere del sistema dei servizi e di arricchire nel tempo con nuove informazioni gli elementi descrittivi quantitativi e prestazionali riconducibili ad ogni singola area o attrezzatura.

L'archivio informativo raccoglie informazioni quantitative e prestazionali: sul patrimonio dei servizi di interesse generale esistenti già identificati nel piano dei servizi dal PRG; sulle aree destinate a standard dalla disciplina vigente, ma non ancora attuate; sui servizi di interesse generale a gestione e/o proprietà privata; sui servizi a localizzazione diffusa sul territorio che attualmente non sono classificati come standard, ma che potrebbero potenzialmente risultarlo alla luce delle innovazioni introdotte prima con la L.R. 1/2001 poi con la L.R. 12/2005.

Per ogni servizio esistente sono state sistematizzate informazioni di carattere identificativo, localizzativo e dimensionale necessarie ad una individuazione puntuale sul territorio e ad una prima valutazione sulle prestazioni erogate.

#### 4.4.3. La scheda di rilevazione

I criteri per la verifica in termini di accessibilità e fruibilità, declinati a seconda della tipologia del servizio, sono serviti a selezionare i parametri qualitativi, prendendo in esame sia le condizioni del contorno (viabilità, capacità di sosta, condizioni ambientali, ecc.) sia quelle intrinseche delle strutture (rispondenza a standard dimensionali minimi, condizioni manutentive e di sicurezza, strutture minime di supporto, ecc.).

La ricognizione, estesa a tutte le attrezzature suscettibili di essere qualificate come servizio di interesse pubblico o generale, sia pubbliche che private, è stata sintetizzata nelle schede in cui, oltre alle principali caratteristiche del servizio, sono state riportate le principali criticità / opportunità se rilevate. Per ciascuna tipologia di servizio si sono quindi evidenziate e descritte sommariamente le criticità rilevate.

Al fine di ottimizzare il necessario scambio di materiale informativo si è predisposto una scheda molto dettagliata, elaborata in modo tale da potere essere utilizzabile per l'analisi di tutti i servizi evidenziando gli elementi significativi per ogni tipologia.

Secondo quanto detto sopra la scheda si suddivide in cinque sezioni:

1) **Identificazione.** Rappresenta la carta d'identità del servizio in quanto contiene tutti i dati relativi all'identificazione informatica e quelli specifici relativi alla denominazione e agli indirizzi;

2) **Localizzazione.** Evidenzia la localizzazione nel territorio del servizio. Gli obiettivi dell'analisi all'interno di questa sezione sono la valutazione del rapporto funzionale destinazione/luogo (verifica delle incompatibilità urbanistiche-ambientali) insieme alla verifica del rapporto spaziale struttura/ contesto (verifica delle interazioni fisiche con il contesto);

3) **Gestione.** Evidenzia tutti i dati relativi al regime di gestione particolarmente importanti per i servizi gestiti da soggetti privati. Anche attraverso il confronto tra i

<b>Identificativo:</b> .....	
Categoria:	....
Tipologia servizio:	....
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; height: 150px;"> <div style="text-align: center;">Estratto cartografico servizio</div> <div style="text-align: center;">Foto servizio</div> </div>	
<b>Identificazione</b>	
Denominazione:	....
Paese:	....
Indirizzo:	....
<b>Dati</b>	
Superficie lotto:	.... mq
Slp del servizio (spogliato):	....
N piani:	....
<b>Localizzazione</b>	
Compatibilità con le funzioni al contorno:	Ottima/Buona/Sufficiente/Pessima
Integrazione col contesto:	Ottimo/Buono/Sufficiente/Pessimo
Bacino d'utenza:	Comunale/Intercomunale
<b>Gestione</b>	
Proprietà:	Pubblica/Privata
Gestore:	Tipo di gestione (pubblico/privato)
Convenzionato:	Si/No
<b>Accessibilità</b>	
N posti auto in confinità:	....
Barriere architettoniche esterne alla struttura:	Presenti/Non presenti
<b>Fruibilità</b>	
Barriere architettoniche interne:	Presenti/Non presenti
Stato di conservazione immobile:	Ottimo/Buono/Sufficiente/Pessimo
Condizioni di agibilità:	Ottimo/Buone/Sufficiente/Pessime
Attività:	....
<b>Criticità</b>	
Criticità/Proposte:	....

dati relativi alla capacità della struttura ed il numero di utenti sarà possibile valutare il rapporto tra offerta/domanda di quello specifico servizio;

4) **Accessibilità.** Evidenzia tutti i dati relativi alla possibilità di accesso alla struttura dall'esterno, in questa sezione si è ritenuto importante evidenziare la vicinanza dei mezzi pubblici, la disponibilità di posti auto su strada, e la presenza o meno di barriere architettoniche esterne;

5) **Fruibilità.** Evidenzia tutti i dati relativi alla fruibilità interna alla struttura (presenza o meno di barriere architettoniche interne) e ai servizi strettamente connessi alla funzione principale. Per quanto attiene alle **caratteristiche della struttura** si rappresentano i valori dimensionali, lo stato di conservazione (necessità di interventi di manutenzione, ristrutturazione o altro) o di adeguatezza rispetto alle normative tecniche (sicurezza e adeguatezza degli impianti tecnologici). Mentre per ciò che attiene le modalità di fruizione si intende mettere in evidenza la diversificazione della funzione e quindi il suo grado di flessibilità.

#### 4.4.4. Sintesi dello stato di fatto dei servizi per gruppi e tipologie

La sintesi, qualitativa e quantitativa, dello stato di fatto dei servizi presenti sul territorio comunale che ci si presta ad introdurre è il frutto della ricognizione di aggiornamento della banca dati relativa ai servizi sin qui svolta (dicembre 2011). L'oggetto d'indagine è per sua natura soggetto a variazione pertanto le caratteristiche rilevate e riportate nelle schede dovranno essere monitorate e aggiornate attraverso un work in progress ad opera dell'Ufficio preposto alla gestione del Piano dei Servizi.

L'analisi è stata condotta per gruppi e tipologie di servizio attraverso una lettura critica dei parametri e degli indici di sintesi computati per ciascun servizio censito.

Ogni singolo servizio da noi catalogato è stato ricondotto in una tipologia di servizio già presente nel vigente PRG.

Tabella 25: Tabella delle categorie individuate e dei tipi.

Categoria
A - Impianti tecnologici di interesse generale
B - Igiene urbana e trattamento raccolta rifiuti ordinari e speciali
C - Bonifica aree inquinate e rigenerazione ecologica ambientale (Non presente)
D - Verde territoriale
E - Percorsi ambientali e ciclopeditoni
F - Monumenti ed arredo urbano
G - Spazi per la sosta
H - Spazi ed attrezzature per la pratica sportiva
I - Verde di quartiere
J - Strutture civiche e per lo spettacolo
K - Servizi scolastici
L - Servizi sanitari ed assistenziali
M - Strutture per il culto
N - Strutture cimiteriali
DIS – Distributori

#### A - Impianti tecnologici di interesse generale

Devono essere inseriti in armonia con il contesto limitrofo.

Se necessario devono essere previste delle mitigazioni.

### **B - Igiene urbana e trattamento raccolta rifiuti ordinari e speciali**

Devono essere lontani dalle zone residenziali e ben mitigati.

Sono sempre necessarie delle opportune mitigazioni.

### **C - Bonifica aree inquinate e rigenerazione ecologica ambientale**

Aree inquinate devono essere bonificate dalla proprietà.

Il comune può consentire facilitazioni alle aree da bonificare.

### **D - Verde territoriale**

Sono ampie aree a verde fruibile, come il futuro parco lineare a Roverbella.

### **E - Percorsi ambientali e ciclopeditoni**

Sono percorsi rilevanti per una migliore vivibilità del territorio comunale.

Per gli elementi di qualità nella definizione dei percorsi ciclo-pedonali si rimanda al "Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale" adottato con deliberazione di giunta n. VI/47207 del 22 dicembre 1999.

### **F - Monumenti ed arredo urbano**

Sono elementi di memoria e di riconoscibilità locale.

Possono essere valorizzati e ricollocati nel territorio comunale.

### **G - Spazi per la sosta**

La tipologia si riduce essenzialmente a:

- parcheggi in sede propria, se ricavati in apposito spazio a ridosso delle attrezzature da servire, definito con esattezza nelle zone di sosta e nelle corsie di scorrimento,
- parcheggi "a nastro", ricavati sul bordo delle strade, semplicemente delimitati con segnaletica orizzontale, oppure definiti da apposite insenature che non sottraggono, in tal modo spazio alla circolazione.

Per parcheggio si intende uno spazio scoperto destinato alla sosta delle auto. I parcheggi devono quando possibile essere alberati. Nel computo delle superfici minime richieste quali pertinenze o standard si considerano anche le parti a verde, i percorsi pedonali e gli spazi di manovra.

Per il nuovo impianto o per la ristrutturazione di quelli esistenti si dovranno seguire i seguenti criteri:

- Riconoscibilità spaziale e corretto inserimento nel tessuto urbano. Si tratta di definire i rapporti spaziali tra parcheggio e tessuto urbano in cui si colloca. Il parcheggio



può configurarsi come una piazza ma anche come una zona filtro (a servizio di giardini, parchi, impianti sportivi). Ciò comporta una diversa attenzione alla caratterizzazione spaziale dell'area, ossia alla scelta dei materiali (alberi, arbusti, pavimentazioni, apparecchi illuminanti) e all'organizzazione delle sequenze degli stessi. Si ottiene attraverso un corretto rapporto con la viabilità ordinaria, la visibilità degli accessi e la complessiva facilità d'orientamento (chiarezza dei sensi di marcia e manovra). La sistemazione di un parcheggio a raso deve essere comunque, "reversibile", in maniera da poter destinare l'area ad altro scopo qualora il parcheggio venisse impedito o non fosse più necessario.

- Manovrabilità degli automezzi e sicurezza per le persone. Si aumenta il comfort per l'utente e la sicurezza dei pedoni attraverso il corretto dimensionamento degli spazi di entrata/uscita e di manovra, in relazione al tipo di stallo (in linea, a pettine, a spina). A questo riguardo sono fondamentali anche la scelta dei materiali (articolazione degli stessi, superfici antisdrucchiolo, giunzioni di dimensioni adeguate ... ); il livello di illuminamento, legato alle dimensioni del parcheggio, alla sua frequenza d'uso e all'illuminazione delle aree circostanti.
- La protezione ambientale del suolo e delle acque superficiali e sotterranee e la garanzia di un'adeguata protezione del suolo e delle acque si ottiene con l'adozione generalizzata, sia per le superfici di sosta che di manovra, di pavimentazioni impermeabili o, eventualmente, semipermeabili in superficie (cioè con uno strato impermeabile interrato), allo scopo di evitare la trasmissione delle acque inquinate verso gli strati sotterranei. La permeabilità dovrebbe essere quindi limitata alle fasce di impianto degli alberi/siepi. Per motivi di corretto insediamento paesaggistico e di mitigazione dell'impatto, gli stalli per le auto potranno essere realizzati con superfici inverdite; in questo caso, il sistema di raccolta delle acque dovrà essere predisposto al di sotto del volume di terreno necessario e sufficiente a garantire la crescita dell'erba.
- Il contenimento delle esigenze e dei costi di manutenzione attraverso la selezione di specie adatte all'uso nei parcheggi, alla previsione di adeguati spazi permeabili d'impianto, agli interessi tra le piante, alla presenza di eventuali sistemi di protezione contro l'intrusione accidentale o l'uso improprio dell' area permeabile.

Soprattutto i parcheggi, anche privati, a servizio delle attività produttive abbisognano di miglioramenti della pavimentazione e mitigazione ambientale a verde.

## **H - Spazi ed attrezzature per la pratica sportiva**

Gli impianti sportivi devono essere conformi:

- alle norme di Legge che sotto qualsiasi titolo regolano la loro progettazione, costruzione ed esercizio, con particolare riferimento a quelle di sicurezza, igiene, superamento delle barriere architettoniche, ecc.,
- ai regolamenti delle Federazioni sportive nazionali e internazionali, in relazione al livello di attività previsto, sia per quanto attiene le caratteristiche dimensionali, costruttive ed ambientali degli spazi destinati alla pratica sportiva, che per la dotazione e le caratteristiche delle attrezzature fisse e mobili.

Gli impianti devono essere accessibili e possibilmente situati nelle vicinanze di parcheggi, piste ciclabili, percorsi protetti, fermate di mezzi pubblici.

## **I - Verde di quartiere**

Le aree a verde si distinguono in:

- Area verde
- Area verde attrezzata
- Area verde di arredo

#### Area verde e Area verde attrezzata

Si tratta in genere di piccole aree verdi presenti in diversi punti del tessuto urbano.

Gli spazi verdi sono utilizzati prevalentemente dagli abitanti della zona, che utilizzano queste aree con funzione ricreativa, di svago e di incontro. I criteri di progettazione di questi spazi verdi, considerato l'utilizzo generalmente intensivo, a fronte di una modesta estensione, devono essere semplici: alberi, arbusti e zone a prato vanno ubicati in modo da alternare zone d'ombra a zone al sole; devono essere previste aree pavimentate attrezzate per il gioco e la sosta, anche per limitare un eccessivo utilizzo dei prati; le specie da utilizzare devono essere rustiche e non particolarmente vigorose, per consentire una manutenzione ridotta; le barriere architettoniche devono essere eliminate, per consentire il libero movimento anche ai portatori di handicap.

*Elementi da considerare per una buona qualità del verde:*

- area gioco, illuminazione, panchine, sosta ombreggiata, piante, monumenti, area pic-nic, area cani, fontana, videosorveglianza, prato ben tenuto

*Accessibilità:*

- Percorsi e attraversamenti protetti: pedonali, ciclabili
- Parcheggi: presenti
- Elementi per il superamento delle barriere architettoniche

#### Area verde di arredo

- *Verde stradale e viali alberati*

Il verde stradale permette l'arredo di vie, viali, piazze e parcheggi. Rappresenta una tipologia di verde estremamente importante, che condiziona in modo sostanziale il paesaggio e l'ambiente urbano e la grande viabilità, ed è composto in prevalenza da alberi e arbusti.

I viali alberati (detti anche alberate) di frequente sono intimamente connessi alla storia della strada e costituiscono, dunque, un patrimonio da salvaguardare. Spesso si rende necessaria la sostituzione degli individui presenti, per ragioni derivanti da cattive condizioni fitosanitarie delle piante e per la sicurezza pubblica.

- *Aiuole ai margini della viabilità*

Le aiuole ai margini della viabilità sono senz'altro molto utili per le funzioni che esercitano a favore degli automobilisti e per il decoro e qualità dell'immagine del comune.

### **J - Strutture civiche e per lo spettacolo**

Sono strutture rilevanti per la collettività per le quali è necessaria una costante manutenzione.

Devono essere accessibili e possibilmente situati nelle vicinanze di parcheggi, piste ciclabili, percorsi protetti, fermate di mezzi pubblici.

#### **K - Servizi scolastici**

Fanno parte di questa categoria:

- Scuola primaria (elementare)
- Scuola secondaria di I grado L.Benati (medie)
- Scuola dell'infanzia

Devono essere accessibili e possibilmente situati nelle vicinanze di parcheggi, piste ciclabili, percorsi protetti, fermate di mezzi pubblici.

#### **L - Servizi sanitari ed assistenziali**

Sono riconosciuti tutti servizi sanitari ed assistenziali anche non riportati nelle schede e con caratteristiche aspatiali.

#### **M - Strutture per il culto**

Gli edifici di culto presenti sul territorio, oltre ad una rilevante valenza architettonico e artistica, hanno una valore storico-affettivo significativo.

In ogni aggregato urbano si trovano chiesa e strutture parrocchiali che offrono anche alcuni servizi extraliturgici

#### **N - Strutture cimiteriali**

Le strutture cimiteriali sono presenti in tutti gli aggregati urbani. La loro pianificazione è demandata al piano regolatore cimiteriale.

#### **DIS – Distributori**

Per i distributori si rimanda alla specifica norma del PdR.

### **4.4.5. La rete dei servizi del sottosuolo**

Nel piano dei servizi vengono inoltre riportate graficamente le varie reti dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo quali: acquedotto, rete fognaria, rete del gas, che costituiscono il primo passo verso la predisposizione del PUGSS.

Per un maggiore approfondimento si rimanda a quanto riportato nel Rapporto Ambientale.

## **4.5. *Identificare i bisogni di servizi***

Il tema della definizione dei bisogni locali; un obiettivo centrale della componente analitico conoscitiva del Piano, affrontato non solo a partire da una indagine diretta degli usi del territorio e delle dinamiche demografiche e socio economiche, ma che ha richiesto il coinvolgimento diretto e consapevole, anche attraverso modalità di "ascolto" e di "comunicazione", di una popolazione, messa in condizione di esprimere i propri bisogni per il welfare locale.

Un secondo momento fondativo del processo di costruzione del Piano dei Servizi è stato identificato nella elaborazione di un quadro strutturale preliminare finalizzato a definire gli elementi fondativi del territorio rispetto ai sistemi insediativi, infrastrutturali e ambientali, in base ai quali indicare alcune specifiche strategie di azione: un quadro di coerenze territoriali e di indirizzi strategici su cui innestare le azioni progettuali e programmatiche del documento di piano ed anche del piano dei servizi.

### **4.5.1. Nuove categorie culturali nella redazione del Piano dei Servizi**

La possibilità di introdurre nella pianificazione del territorio criteri e categorie culturali tradizionalmente esclusi nell'astratta legislazione previgente, ha spinto il comune di Roverbella ad utilizzare metodologie e tecnologie innovative, oggi disponibili, per l'identificazione, la quantificazione e la previsione dei bisogni e dei fabbisogni di servizi per i propri abitanti; in particolare ha potuto introdurre a livello pubblico-istituzionale tre fattori di assoluta rilevanza nella pianificazione del territorio:

- Il tempo inteso come criterio di verifica, cioè di giudizio sulla effettiva attendibilità delle proposte formulate nella pianificazione;
- Lo spazio comune, cioè l'uso comune per bisogni di interesse pubblico e generale, di spazi che possono essere di proprietà di un privato come di un ente pubblico e tuttavia utili, nel concreto, per rispondere a bisogni collettivi;
- Un rapporto diretto e interattivo tra pubblica amministrazione e popolazione locale che, attraverso metodologie statistiche e sociologiche adeguate, è in grado di identificare in tempi prestabiliti la mappa dei bisogni via via emergenti nel contesto del territorio comunale.

Con l'Amministrazione Comunale di Roverbella e con i tecnici estensori del PGT sono avvenuti alcuni incontri con l'obiettivo di definire una politica per il territorio il più possibile rispondente alle necessità della popolazione, valutando, al contempo, le criticità ambientali rilevate e riportate nel quadro conoscitivo. In questi incontri si sono ascoltati i suggerimenti degli enti portatori di interessi sovracomunali ed infine, ma non per importanza, le richieste dei portatori di interessi generali.

Inoltre è stato distribuito un questionario in 3.400 copie, una per ogni famiglia. La restituzione dei dati del questionario è stata riportata nell'allegato "05 - Analisi questionario".

## ***4.6. Confrontare l'offerta e la domanda di servizi: la ricerca delle priorità***

Il comune di Roverbella ha molti servizi esistenti.

Per i servizi esistenti si necessita spesso di adeguamenti e di manutenzioni.

### **4.6.1. Prime azioni del piano dei servizi**

La prima azione del Piano sarà, inevitabilmente, l'attuazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche già dotato di copertura finanziaria. Gli interventi in esso previsti si integrano favorendone la continuità, alle previsioni di più ampio respiro del Piano dei Servizi.

## ***4.7. Elaborare il progetto di Piano dei Servizi***

### **4.7.1. Le linee strategiche del Piano dei Servizi**

Le fasi di analisi e gli incontri con vari soggetti coinvolti nel processo ricognitivo e conoscitivo hanno determinato una visione aggiornata delle caratteristiche della città pubblica per come oggi è (o si presenta percepita).

Il Piano dei Servizi declina la visione della città pubblica in quattro linee di azione strategica che orienteranno e disciplineranno le scelte progettuali.

#### 1. LA COSTRUZIONE DI UN SISTEMA AMBIENTALE

Con il progetto di Piano dei Servizi si intende dare continuità e connessione alle parti di città costruita e in trasformazione attraverso la creazione di un sistema del verde fruibile e di mobilità dolce.

Tale obiettivo dovrà essere perseguito attraverso le seguenti azioni:

- a) concorrendo ad **attuare le strategie** del Documento di Piano per la tutela delle aree verdi limitrofe all'abitato;
- b) **creando continuità e connessioni** tra i servizi esistenti, in progetto e la città costruita;
- c) **valorizzando la rete ecologica e dei percorsi ciclopeditoni esistenti e di progetto** anche in termini fruitivi.

#### 2. PROGETTARE UNA "FILIERA DI SERVIZI"

Con il progetto di Piano dei Servizi si intende creare una visione integrata dei servizi esistenti e di progetto che regoli l'efficienza del sistema dei servizi in una logica unitaria.

La filiera diviene efficace tanto più sono efficaci ed efficienti i percorsi e i mezzi/modi per raggiungere i servizi che la costituiscono. Si porrà particolare attenzione alle condizioni di accessibilità fisica e di integrazione con il contesto.

Tale obiettivo dovrà essere perseguito attraverso le seguenti azioni:



- a) costruendo una **rete di servizi** (esistenti e di progetto) tra loro complementari in risposta ai bisogni espressi dagli abitanti residenti e temporanei;
- b) **valorizzando i servizi esistenti** aumentandone le interconnessioni, garantendone un'accessibilità spaziale e aumentandone la qualità;
- c) rispondendo ad esigenze pregresse ed insorgenti anche attraverso **forme innovative di servizi** e l'uso flessibile degli spazi;
- d) **valorizzando il sistema di relazioni** con i servizi del territorio extracomunale.

### 3. GARANTIRE ACCESSIBILITÀ SPAZIALE E TEMPORALE

Con il progetto di Piano dei Servizi, si intende ripensare al concetto di accessibilità mettendo al centro l'utente del servizio con particolare attenzione all'età, alle condizioni di mobilità e alla possibilità di garantire i suoi spostamenti mediante una mobilità sostenibile.

L'accessibilità spazio-temporale deve essere garantita al servizio e al suo spazio fisico d'accesso considerato alle diverse scale di riferimento (frazione/ambito - urbana - territoriale).

Tale obiettivo dovrà essere perseguito attraverso le seguenti azioni:

- a) garantendo un **accesso multimodale** ai servizi con privilegio della mobilità dolce che completi e implementi la rete esistente e nello specifico costruendo itinerari ciclo-pedonali verdi e sicuri casa - scuola/lavoro - servizio/evento prestando particolare attenzione ai bambini;
- b) strutturando lo **spazio pubblico in modo flessibile**, polivalente e attrezzato in coerenza con i diversi calendari di uso e con le diverse età della vita;

### 4. GENERARE QUALITÀ URBANA E DEI SERVIZI

Con il progetto di Piano dei Servizi si intende promuovere la qualità dei servizi e urbana attraverso la qualità architettonica dello spazio pubblico (aperto e costruito), la manutenzione, la sicurezza, l'accoglienza, la sensibilità ad ospitare diverse età e la loro compresenza.

Tale obiettivo dovrà essere perseguito attraverso la garanzia dei seguenti requisiti:

- a) **sicurezza degli spazi aperti**, da perseguire garantendo una mixité di funzioni in grado di costituire un presidio di giorno e di sera ed un coerente arredo urbano (illuminazione, presenza di punti informativi, ...);
- b) **accessibilità/multimodalità** (mobilità dolce);
- c) **identità**, mediante la condivisione del **progetto con gli abitanti** per costruire ex ante un senso di riconoscibilità e appartenenza al luogo;
- d) multiscalarità, da perseguire integrando lo spazio pubblico nel contesto e verificando costantemente la **funzionalità alle diverse scale** (di prossimità, urbana e territoriale);
- e) **flessibilità di utilizzo**, in relazione ai calendari d'uso, alle diverse età della vita e alle diverse popolazioni che lo abitano - abiteranno;
- f) **vivibilità/ospitalità**, da perseguire conciliando i diversi usi dello spazio sia in termini percettivi (il paesaggio) che fruitivi (la festa, il gioco, il relax, ...).

### **4.7.2. Le nuove tipologie di servizio**

Il Piano dei Servizi deve assumere a proprio oggetto tutte le categorie di servizi in quanto concorrenti a delineare la qualità dello spazio urbano. A tal fine è indispensabile comprendere nell'offerta dei servizi anche quelle tipologie che esplicano una funzione di tipo pubblico ancorché non strettamente riconducibili al concetto di standard urbanistico.

#### **Il Sistema del Commercio e le attrezzature ricettive**

Il Piano dei Servizi di Roverbella intende comprendere nel progetto di Piano anche gli esercizi pubblici, le attrezzature ricettive e la rete dei servizi commerciali di vicinato ritenendo che tali servizi contribuiscano a determinare la qualità, la vivibilità e l'ospitalità del comune.

Essendo uno strumento improntato anche a criteri di sovracomunalità, è importante sottolineare la stretta attinenza tra le scelte urbanistiche del settore commerciale ed il Piano stesso. Rappresenta lo strumento atto a promuovere una corretta integrazione delle funzioni commerciali con i servizi pubblici di interesse generale per la comunità.

Il Piano dei Servizi rivolge particolare attenzione, nei centri storici, all'allocazione di attività e iniziative che fungano da elemento attrattore e quindi di potenziamento degli esercizi di vicinato e di media-piccola distribuzione che usualmente si collocano in tali ambiti, di cui si deve riconoscere il ruolo di coadiuvante nella conservazione di elementi di qualità nella vita dei nuclei storici.

Tale attenzione può essere riportata, oltre che all'articolazione del comparto del commercio nei centri storici, con scelte mirate della politica dei servizi, perseguendo, tramite la condivisione ed il raccordo con il trasporto pubblico, l'incentivazione del commercio di vicinato.

#### **L'Housing sociale**

L'Housing Sociale, accanto all'intervento ordinario prevalentemente rivolto alla proprietà, sviluppa iniziative e progetti che assumano la casa in locazione a costi contenuti come un vero e proprio servizio tra i servizi, come nuova dotazione territoriale riconosciuta in quanto servizio di utilità sociale. L'housing sociale in questo modo si configura come servizio sociale di rilevante valenza pubblica e di interesse generale, ed è considerato e previsto come parte speciale e integrante della Edilizia Residenziale Pubblica dal DM 22/4/2008 .

Le politiche abitative attente all'housing sociale devono considerare:

- l'accesso delle persone svantaggiate a un contesto abitativo e sociale dignitoso che consenta il miglioramento e il rafforzamento della loro condizione;
- l'aumento della mobilità territoriale, l'instabilità dei redditi e la temporaneità crescente dei flussi come dimensioni che caratterizzano la nuova domanda;
- la debolezza nel nostro paese di un comparto "intermedio", in affitto a costi contenuti ;
- i nuovi strumenti di intervento e di programmazione pubblica.

Col termine Housing Sociale, peraltro, si fa riferimento, non solo alla residenza vera e propria (più tipica dell'Edilizia Residenziale Pubblica), ma anche al complesso di servizi,

attrezzature e attività pubbliche o di interesse generale che accompagnano, supportano e promuovono i residenti assicurando così migliori condizioni di vivibilità, di coesione sociale, di integrazione dei quartieri residenziali.

#### **4.7.3. La costruzione del progetto di Piano dei Servizi**

Sulla base degli obiettivi del piano e in relazione alle disposizioni contenute nella Sentenza della Corte Costituzionale n° 179 del 1999 in materia di indennizzabilità e di reiterazione dei vincoli urbanistici, le verifiche effettuate sulle aree vincolate a standard dal PRG vigente e successive varianti hanno condotto all'individuazione delle aree da confermare o non confermare a destinazione pubblica e delle nuove aree da prevedere a tale funzione nel PGT.

Le scelte sono state assunte attraverso i seguenti criteri guida.

1) Sono state confermate le aree e/o gli immobili previsti a standard dal PRG in cui sono state realizzate o risultano in corso di realizzazione attrezzature pubbliche, o non sono state realizzate attrezzature, ma risultano di proprietà pubblica.

2) Non sono state confermate le aree e/o gli immobili previsti a standard dal PRG in cui è stata verificata una buona dotazione di servizi nel contesto e presentano caratteristiche tipologiche idonee per altre destinazioni d'uso.

3) Sono state individuate nuove aree da destinare a servizi:

- all'interno degli ambiti di trasformazione o nelle loro immediate vicinanze (prevalentemente verde e parcheggi)
- insediamento di nuovi servizi (in particolare parcheggi) in zone carenti in vicinanza dei nuclei storici e luoghi pubblici.

#### **4.7.4. Il quadro normativo del Piano dei Servizi**

Le norme del Piano dei servizi sono riportate nell'apposito allegato normativo.

Gli ambiti di trasformazione sono obbligati a cedere o monetizzare i servizi in funzione delle quantità riportate nell'apposita schedatura del Documento di Piano.

I piani attuativi devono corrispondere quantità di servizi pari a quello che viene previsto nelle norme del piano dei servizi.

#### **4.7.5. Le aree soggette ad acquisizione pubblica**

Le previsioni contenute nel piano dei servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione.

È comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso.

#### 4.7.6. Perequazione, compensazione, incentivazione

Il PGT di Roverbella, così come riportato nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole prevede:

- la perequazione diretta all'interno dei comparti. Intendendo l'individuazione di ambiti territoriali all'interno dei quali ripartire tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione, mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermate le volumetrie degli edifici esistenti, se mantenuti
- la compensazione intendendola come l'attribuzione di diritti edificatori in cambio della cessione gratuita al comune di aree per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico.
- L'incentivazione si intendono tutte le azioni di piano finalizzate ad incentivare la riqualificazione urbana ed ambientale nonché interventi improntati a criteri di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico, in cambio di un surplus volumetrico rispetto agli indici definiti dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole.

#### 4.7.7. Servizi minimi e le dotazioni per i piani attuativi e gli interventi edilizi diretti

1. Si devono cedere o monetizzare servizi secondo le quantità della tabella al comma 2 per:

- ogni ATR e ATP e per ogni PA sia del DdP che del PdR;
- ogni cambio di destinazione d'uso verso: Medie strutture di vendita; Commercio ingrosso; Commercio specializzato nella vendita di generi atipici; Distribuzione carburanti; Centri di telefonia in sede fissa; Discoteche. Non è possibile frazionare gli interventi;
- ogni cambio di destinazione d'uso verso quantità maggiori e solo per interventi superiori a mq 100 di Slp. Non è possibile frazionare gli interventi;
- ogni cambio di destinazione negli ambiti territoriali, verso la destinazione residenziale o turistica. In questi casi la quantità monetizzabile può essere il 100%.

2. Il Piano dei Servizi prevede la necessità di soddisfacimento dei servizi minimi per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale così come di seguito riportate:

<b>Destinazione</b>	<b>Quantità</b>	<b>Verde pubblico</b>	<b>Parcheggi</b>	<b>Quantità monetizzabile</b>
RESIDENZA	26,5 mq./ab. o 53% Slp	50%	50%	50%
ATTIVITÀ SECONDARIE	20% Slp.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE- COMMERCIO (Esercizio di vicinato; Bar e ristoranti)	70% Slp.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE- COMMERCIO (Medie strutture di vendita; Commercio ingrosso; Commercio specializzato nella vendita di generi atipici; Distribuzione carburanti; Centri di telefonia in sede fissa; Discoteche)	100% Slp.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE- COMMERCIO (Grande struttura di vendita; Centro commerciale)	200% Slp.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE- DIREZIONALI	100% Slp.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE- TURISTICHE (Aziende alberghiere: alberghi)	100% Slp.	50%	50%	50%
ATTIVITÀ TERZIARIE- TURISTICHE (la restante parte)	65% Slp.	50%	50%	50%
ATTREZZATURE PRIVATE	80% Slp.	50%	50%	50%

3. Per il calcolo dei servizi per la destinazione residenziale, secondo quanto sopra specificato, si relaziona un abitante a 150 mc o 50,00 mq di Slp.

4. Se la cessione risultasse impossibile o non significativa è possibile procedere alla monetizzazione, fino alla quota occorrente. Le quantità monetizzabili previste in tabella, a discrezione dell'A.C., possono essere derogate, per ogni singolo intervento, sia in aumento che in diminuzione.

5. I piani attuativi possono convenzionare un volume e/o una Slp inferiori alle possibilità edificatorie massime previste dalle norme. In tal caso la dotazione di servizi minimi dovrà essere determinata in funzione del peso insediativo convenzionato.

6. Le aree per servizi come sopra individuate dovranno essere reperite prioritariamente all'interno dell'ambito di intervento, fatto salvo quanto previsto successivamente.

7. L'A.C. potrà accettare aree destinate a servizi anche all'esterno delle aree di intervento purché già individuate nel Piano dei Servizi. In tal caso la dimensione delle aree in cessione dovrà essere valutata in ragione della loro localizzazione e proporzionalmente rapportata all'ambito di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione delle aree.

8. Il reperimento delle aree destinate a servizi, può essere ottenuto anche con asservimento dell'area stessa ad uso pubblico perpetuo e regolato da apposito atto notarile soggetto a trascrizione e registrazione. In tal caso la manutenzione ordinaria e



straordinaria delle suddette aree, intendendo con ciò qualsiasi opera di riparazione o rifacimento necessaria per il pieno utilizzo pubblico, nonché la pulizia, la sostituzione delle essenze arboree ecc..., sono a carico delle proprietà private.

9. Non possono essere computate come servizi:

- a) i reliquati non utilizzabili per l'insediamento di servizi e attrezzature pubbliche, in ragione della modesta dimensione e/o della inadeguata collocazione, quali le aiuole spartitraffico
- b) le aree edificabili di pertinenza degli edifici, in quanto necessarie a garantire il rispetto degli indici di edificabilità, le distanze minime dai confini e da altri edifici nonché la dotazione minima di parcheggio privato.

## **4.8. Valutare la fattibilità economica del piano**

Nell'Allegato 2 Quadro economico sono stati riportati i calcoli connessi alle entrate previste del piano e alle uscite per i servizi previsti e di adeguamento dell'esistente.

Sia gli adeguamenti dei servizi esistenti che i nuovi servizi legati agli AT o liberi sono stati calcolati con i prezzi reali, tuttavia l'amministrazione comunale può sempre adeguare i valori economici con atto successivo all'approvazione del PGT. Tale adeguamento non costituisce variante al PdS ma semplice attuazione.

## **4.9. La gestione del Piano dei Servizi**

Il Piano deve essere uno strumento flessibile e necessita di un costante aggiornamento. Tale flessibilità è insita: nella dinamica dei servizi che mutano nel tempo le loro caratteristiche, la loro localizzazione e la loro operatività o che danno inizio alla loro attività; nella dinamica altrettanto variabile dei bisogni insorgenti; nella disponibilità delle risorse economiche necessarie; e nella volontà della pubblica amministrazione.

A fronte di questa peculiarità si è agito: in primo luogo riconoscendo all'Ufficio Tecnico un ruolo chiave e di mediatore; progettando e mettendo a regime una semplice piattaforma informativa in grado di gestire, monitorare e archiviare la dinamica dei servizi.

### **4.9.1. Le strutture di gestione del Piano**

La realizzazione di un sistema informatico per il Piano dei Servizi ha caratteristiche di natura sperimentale, in quanto consiste nella gestione di uno strumento urbanistico di nuova concezione.

Il progetto si pone come obiettivo principale di classificare, archiviare ed aggiornare, nel modo più puntuale possibile, tutti i servizi disponibili al miglior livello di dettaglio.

Il sistema informativo di riferimento, scelto per la gestione del Piano dei Servizi consiste in una schedatura collegata con la cartografia vettoriale.

Il tutto risulta interconnesso e facilmente gestibile e modificabile rendendo possibile l'aggiornamento continuo e costante.

## 4.9.2. Calcoli quantitativi di servizi

Tabella 26: Calcolo SERVIZI ESISTENTI

Categoria	Roverbella		Belvedere - Malavicina		Castiglione Mantovano		Pellaloco		Canedole		Paesa		Stazione		TOTALE	
	Si considera nel calcolo dello standard		Si considera nel calcolo dello standard		Si considera nel calcolo dello standard		Si considera nel calcolo dello standard		Si considera nel calcolo dello standard		Si considera nel calcolo dello standard		Si considera nel calcolo dello standard		Si considera nel calcolo dello standard	
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO
A - Impianti tecnologici di interesse generale		5.410		3.167		1.305		50		1.439		930		129		12.430
	0	5.410	0	3.167	0	1.305	0	50	0	1.439	0	930	0	129	0	12.430
B - Igiene urbana e trattamento raccolta rifiuti ordinari e speciali												1.966				1.966
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.966	0	0	0	1.966
D - Verde territoriale															0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E - Percorsi ambientali e ciclopeditali		6.352				1.534										9.032
	0	6.352	0	0	0	1.534	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.032
F - Monumenti ed arredo urbano		31		34						366						431
	0	31	0	34	0	0	0	0	0	366	0	0	0	0	0	431
G - Spazi per la sosta	44.075		12.431		7.095		1.212		3.203		16.501		10.234		94.751	0
	44.075	0	12.431	0	7.095	0	1.212	0	3.203	0	16.501	0	10.234	0	94.751	0
H - Spazi ed attrezzature per la pratica sportiva	64.525		27.502		13.855		4.824		32.808						143.514	0
	64.525	0	27.502	0	13.855	0	4.824	0	32.808	0	0	0	0	0	143.514	0
I - Verde di quartiere (Area verde di arredo)	4.542		257		712						10.861		2.677		19.049	0
I - Verde di quartiere (Area verde attrezzata)	16.896		2.577		1.434		1.681								22.588	0
I - Verde di quartiere (Area verde)	26.681		6.718		4.043		1.187		2.332		12.642		13.383		66.986	0

I - Verde di quartiere (Proprietà alienabili)		9.999													0	9.999
	48.119	9.999	9.552	0	6.189	0	2.868	0	2.332	0	23.503	0	16.060	0	108.623	9.999
J - Strutture civiche e per lo spettacolo	7.419												1.167		8.586	0
	7.419	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.167	0	8.586	0
K - Servizi scolastici	13.140		5.069		3.502										21.711	0
	13.140	0	5.069	0	3.502	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21.711	0
L - Servizi sanitari ed assistenziali	12.584		828		1.435				85						14.932	0
	12.584	0	828	0	1.435	0	0	0	85	0	0	0	0	0	14.932	0
M - Strutture per il culto		4.858		5.097		1.627		4.222		5.441				619	0	21.864
	0	4.858	0	5.097	0	1.627	0	4.222	0	5.441	0	0	0	619	0	21.864
N - Strutture cimiteriali	11.529		5.034		3.041		1.114		1.406						22.124	0
	11.529	0	5.034	0	3.041	0	1.114	0	1.406	0	0	0	0	0	22.124	0
DIS - Distributori		3.346		93											0	3.439
	0	3.346	0	93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.439

Totale si considera nel calcolo dello standard =414.241

Totale NON si considera nel calcolo dello standard =59.161

Totale = 473.402

Tabella 27: Calcolo SERVIZI DI PROGETTO

Categoria	Roverbella		Belvedere - Malavicina		Castiglione Mantovano		Pellaloco		Canedole		Paesa		Stazione		TOTALE	
	Si considera nel calcolo dello standard		Si considera nel calcolo dello standard		Si considera nel calcolo dello standard		Si considera nel calcolo dello standard		Si considera nel calcolo dello standard		Si considera nel calcolo dello standard		Si considera nel calcolo dello standard		Si considera nel calcolo dello standard	
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO
A - Impianti tecnologici di interesse generale		2.751		76											0	2.827
	0	2.751	0	76	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.827
E - Percorsi ambientali e ciclopeditoni		76.704		13.820		1.512									0	92.036
	0	76.704	0	13.820	0	1.512	0	0	0	0	0	0	0	0	0	92.036
G - Spazi per la sosta			6.812				524								7.336	0
	0	0	6.812	0	0	0	524	0	0	0	0	0	0	0	7.336	0
H - Spazi ed attrezzature per la pratica sportiva			8.845												8.845	0

	0	0	8.845	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.845	0
I - Verde di quartiere (Area verde attrezzata)	1.747		2.255												4.002	0
I - Verde di quartiere (Area verde)	10.118		4.490		1.546		1.432					16.020			33.606	0
	11.865	0	6.745	0	1.546	0	1.432	0	0	0	0	16.020	0	0	37.608	0
J - Strutture civiche e per lo spettacolo	1.024														1.024	0
	1.024	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.024	0
N - Strutture cimiteriali			5.389												5.389	0
	0	0	5.389	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.389	0

Totale si considera nel calcolo dello standard =60.202

Totale NON si considera nel calcolo dello standard =94.863

Totale =155.065

Tabella 28: Calcolo SERVIZI DI PGT (Esistenti + Progetto)

Categoria	Mq
Totale si considera nel calcolo dello standard	474.443
Totale NON si considera nel calcolo dello standard	154.024
Totale	628.467

Gli standard per abitante sono altissimi.

**Nel calcolo dei servizi in progetto non sono calcolate le cessioni interne agli AT.**

Di seguito si riportano le aree dell'assetto strutturale vincolante dei piani attuativi:

Tabella 29: DdP: Assetto strutturale vincolante

AT	PT	UI	Area edificabile	Viabilità vincolante	Verde privato	Area verde di cessione	Area a parco lineare	Area a servizi
ATP 01			31.873	3.980				
ATP 02			6.687	3.560	1.516			
ATP 03			20.027	5.607		2.607		
ATR 01	PTr 01a		27.553	10.860				
	PTr 01b		19.188	7.173		6.670		
	PTr 01c		28.000	6.392		1.188		
ATR 02	PTr 02a		20.283	2.833		2.002		
	PTr 02b	UIr 02b1	39.579	1.644		1.153		
		UIr 02b2		4.951			11.089	
	PTr 02c	UIr 02c1	26.702	6.586		2.199		
		UIr 02c2		2.784			16.539	
	PTr 02d	UIr 02d1	27.911	2.767				
		UIr 02d2					25.764	
ATR 03	PTr 03a		13.592	2.701		1.471		
	PTr 03b		4.308	2.452		1.717		
ATR 04	PTr 04a		8.426	2.080				
	PTr 04b		15.475	3.407				
ATS 01				9.575			16.356	76.300
			289.604	79.352	1.516	19.007	69.748	76.300

Tabella 30: PdR Assetto strutturale vincolante

PA	Area edificabile	Viabilità vincolante	Verde privato	Cortile inedificabile	Area a parcheggio o privato	Area verde di cessione	Area a parcheggio o di cessione	Area a servizi
PCC 01	7.347		1.603					
PCC 02	2.127	36	510					
PCC 03a	2.061	524						
PCC 03b	1.841	299						
PCC 04	198	70						
PCC 05	1.532							
PCC 06	2.846					271		
PCC 07	7.694							
PCC 08	4.851	945				250		
PCC 09	805	96		1.800				
PCC 10	2.136							



PCC 11	1.683							
PCC 12	18.491	3.084					1.139	
PCC 13	1.794					427		
PCC 14	1.176						446	11
PL15_2 p	42.927	3.608				1.023	1.005	53
PR 01	7.350							
PR 02	471							
PR 03	7.639					2.023		
PR 04	3.762							
PR 05	7.274					1.944		
PR 07	1.054	198		573				
PR 08	3.696						522	
PR 09	7.851					1.432		
PR 10	877		1.310					1.024
PR 11	2.039				1.045			
	141.522	8.860	3.423	2.373	1.045	7.370	3.112	1.088

Dall'assetto strutturale dei piani attutivi del DdP maturano altri 165.055 mq

Dall'assetto strutturale dei piani attutivi del PdR maturano altri 12.615 mq

## 5. Il Piano delle Regole

### 5.1. *I Nuclei di Antica Formazione e gli edifici di interesse storico/architettonico*

Le problematiche legate alla riqualificazione e alla valorizzazione dei Nuclei di Antica Formazione e della loro identità, sono il presupposto per la ricerca della migliore qualità della vita, e si concretizzano solamente se integrate alla realtà culturale.

Bisogna cioè pensare al territorio come un laboratorio, dove integrare testimonianze del passato e innovazione socio economica; è necessario cioè, qualificare l'esistente in sintonia con le aspettative attuali attraverso la dimensione della salvaguardia.

Bisogna quindi contemporaneamente:

- fornire maggiori opportunità (economiche e culturali) e servizi per i cittadini;
- garantire la qualità e la sostenibilità come presupposto irrinunciabile per la conservazione e il futuro delle testimonianze storiche del passato.

La valorizzazione dei Nuclei di Antica Formazione e degli edifici di interesse storico/architettonico deve cioè restituire al costruito e al suo ambiente il ruolo originario di fulcro, di risorsa per l'economia locale, è necessario però far emergere l'identità locale per favorire le opportunità d'uso contemporaneo. Le trasformazioni innovative di funzioni, devono cioè garantire la coerenza, l'integrità dei valori d'uso tradizionali e gli obiettivi della tutela.

Se investiti del ruolo centrale che gli competono i Nuclei di Antica Formazione e gli edifici di interesse storico/architettonico partecipano all'identità locale, entrando in relazione propositiva con il contesto istituzionale e socio economico sia del sistema locale che del territorio. Da qui l'esigenza d'individuare un modello di sviluppo sul quale far convergere le decisioni, le richieste, i progetti, il dibattito decisionale, la visibilità. Un modello, in grado di superare la frammentarietà delle azioni a vantaggio della programmazione concertata tra città e territorio, capace cioè, di garantire una gestione per sistemi, processi e funzioni.

Per assicurare la salvaguardia del patrimonio storico e trasmetterlo alle future generazioni, bisogna cioè valorizzare un loro uso compatibile in grado però di alimentare il sistema produttivo dell'economia locale, bisogna saper coniugare la visibilità e le potenzialità emergenti, saper tradurre il valore dei luoghi in opportunità.

Organizzare le risorse locali e la loro tipicità e unicità costituisce cioè una valida risposta ai processi di banalizzazione dei luoghi e delle culture e permette di orientare la promozione locale verso il "turismo culturale", quale fattore importante dello sviluppo imprenditoriale ed economico, e presupposto per l'emergere di potenzialità innovative coerenti ed ecosostenibili.

Ciò che si deve perseguire quindi, non può essere solo un "restauro", la valorizzazione è costituita da una complessità di fattori che si intersecano e si sostanziano "a sistema" secondo regole di mercato e di continuità temporale. La qualità non si ottiene in modo spontaneo, deve essere provocata, occorre cioè un programma strategico dove tutti i soggetti interessati possono riconoscere la prospettiva di sviluppo sostenibile.

La prospettiva quindi, risiede negli obiettivi della promozione complessiva delle risorse, integrata in un sistema culturale e produttivo proiettato alla loro valorizzazione e in grado di sostenerla nel tempo.

### **5.1.1. Programma per la riqualificazione e la valorizzazione dei Nuclei di Antica Formazione e degli edifici di interesse storico/architettonico.**

La riqualificazione e la valorizzazione del comune di Roverbella sono subordinate ad un'analisi dettagliata dei contesti territoriali e al rilievo critico delle risorse e delle aspettative locali, allo scopo di impostare una politica di qualità diffusa capace di risolvere i fattori di crisi. Tre gli aspetti fondamentali:

- riconoscere, tutelare e promuovere l'identità locale (genius loci) quale bene culturale e potenziale, anche economico, di sviluppo locale (unicità);
- inserire la gestione delle risorse culturali nelle strategie economiche e metterle a sistema con i principali fattori produttivi e di crescita del territorio;
- qualificare il rapporto pubblico – privato per sviluppare la qualità della fruizione, le prospettive di valorizzazione compatibile, la partecipazione imprenditoriale e la cooperazione delle istituzioni sovracomunali.

La sinergia tra paesaggio costruito e paesaggio naturale, se espressione di qualità e cultura, esprime la continuità delle trasformazioni dell'identità locale e costituisce un valore, anche economico, per il riferimento alle potenzialità del sistema territorio.

Puntare sull'eccellenza e l'unicità del paesaggio culturale, per organizzare le potenzialità e le tipicità locali è la più efficiente proposta di sviluppo competitivo.

### **5.1.2. Schedatura dei Nuclei di Antica Formazione**

La stesura del Piano delle Regole si è basata su analisi e ricognizioni preliminari indirizzate ad una conoscenza più approfondita e nei limiti del possibile documentata della componente storicizzata del territorio comunale. I Nuclei di Antica Formazione, sono elementi fondamentali, in quanto caratterizzanti, per l'identificazione del paesaggio, non solo urbano, ma del territorio nel suo insieme.

È quindi evidente come la loro tutela ed il loro recupero siano due aspetti fondamentali che devono essere affrontati per la definizione delle strategie del PdR.

L'indagine conoscitiva circa lo stato di conservazione degli edifici storici ha rilevato alterazioni e manomissioni perpetrate sugli stessi anche in tempi relativamente recenti.

Le misure di tutela e salvaguardia da adottare non possono quindi prescindere da una normativa attenta e puntuale non solo rivolta agli edifici integri, ma, finalizzata alla ricostituzione del tessuto storico urbano anche attraverso il recupero dei manufatti edilizi manomessi, o in pessimo stato di conservazione.

Tutti gli edifici siti all'interno del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione sono stati analizzati e catalogati attraverso una scheda che sintetizza gli elementi principali di ogni singolo edificio, dimensioni, stato di conservazione, tipologia architettonica, ecc.

Tale schedatura fornisce una visione chiara della struttura e dell'evoluzione edilizia del nucleo storico e consente così una pianificazione studiata per la conservazione o il miglioramento delle caratteristiche tipologiche – architettoniche.

L'intero lavoro di schedatura viene poi sintetizzato attraverso delle tavole che riportano graficamente i dati emersi.

#### SCHEDA DI ANALISI E PROGETTO DI TUTELA DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Allegato al Piano delle Regole per il recupero, la tutela e la valorizzazione dei Nuclei di Antica Formazione

Località: Roverbella	Isolato: 1	Link: 1_04
Indirizzo: via Custozza	Foglio: 28	Mappale: 329

Superficie coperta: 298	Caratteristiche generali	Vincoli
Numero di piani: 4	<input type="radio"/> PERTINENZA	<input type="checkbox"/> Nessun vincolo
Volume stimato: 3576	<input checked="" type="radio"/> EDIFICIO PRINCIPALE	<input checked="" type="checkbox"/> Vincolo monumentale
Categorie	Aree scoperte	<input type="checkbox"/> Vincolo paesaggistico
<input type="radio"/> POPOLARE <input checked="" type="radio"/> CIVILE	<input type="radio"/> CORTILE <input type="radio"/> VERDE PRIVATO <input type="radio"/> DEPOSITO	
<input type="radio"/> ECONOMICA <input type="radio"/> LUSO	<input checked="" type="radio"/> GIARDINO <input type="radio"/> PARCHEGGIO <input type="radio"/> INCOLTO	
Epoca di costruzione	<input type="radio"/> NESSUNA <input type="radio"/> VERDE PUBBLICO	
<input checked="" type="radio"/> PRIMA DEL 1919 <input type="radio"/> DOPO IL 1960	Proprietà	Tipologia architettonica
<input type="radio"/> TRA IL 1919 ED IL 1945 <input type="radio"/> DI EPOCA IGNOTA	<input checked="" type="radio"/> PRIVATA <input type="radio"/> PUBBLICA <input type="radio"/> MISTA	<input checked="" type="radio"/> PALAZZO <input type="radio"/> FABBRICATO RURALE
Condizioni igieniche generali: buone		<input type="radio"/> CASA A CORTILE
Condizioni statiche generali: buone		<input type="radio"/> ED. PUBBLICO/RELIGIOSO
Dotazione di posteggi pertinenziali:		<input type="radio"/> CASA UNIFAMILIARE
		<input type="radio"/> CASA PLURIFAMILIARE
		<input type="radio"/> CASA A SCHIERA

Destinazione d'uso	A	B	Destinazione d'uso	A	B
ACCESSORI: RESIDENZA	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	ATTREZZATURE RICREATIVE	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
RESIDENZA	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	ISTRUZIONE	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
ARTIGIANATO	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	CULTURA POLITICA	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
INDUSTRIA	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	UFFICI PUBBLICI	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
NEGOZI	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	CULTO	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
DEPOSITI - MAGAZZINI	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	SANITÀ	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
UFFICI PRIVATI	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	ASSISTENZA	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
CREDITO ASSICURAZIONI	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	SICUREZZA	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
STUDI PROFESSIONALI	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	SPORT	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
LOCALI DA SPETTACOLO	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	IMPIANTI TECNOLOGICI	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
PUBBLICI ESERCIZI	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	SERVIZI AGRICOLI	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**Elementi architettonici significativi**

<input type="checkbox"/> Archi	<input checked="" type="checkbox"/> Gronde	<input checked="" type="checkbox"/> Coperture	<input type="checkbox"/> Intonaco	<input type="checkbox"/> Affreschi	<input type="checkbox"/> Inferriate
<input checked="" type="checkbox"/> Colonne	<input checked="" type="checkbox"/> Portali	<input type="checkbox"/> Infissi	<input type="checkbox"/> Tinteggiature	<input type="checkbox"/> Decorazioni pittoriche	<input type="checkbox"/> Poggioli
<input checked="" type="checkbox"/> Contorni	<input type="checkbox"/> Portici	<input type="checkbox"/> Decorazioni	<input type="checkbox"/> Pavimentazioni	<input type="checkbox"/> Parapeti	
<input checked="" type="checkbox"/> Cortili antichi	<input type="checkbox"/> Murature	<input type="checkbox"/> Zoccolatura			

**Legenda:**  
A = Prevalente  
B = Altra significativa

#### SCHEDA DI ANALISI E PROGETTO DI TUTELA DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Allegato al Piano delle Regole per il recupero, la tutela e la valorizzazione dei Nuclei di Antica Formazione

Località: Roverbella	Isolato: 1	Link: 1_04
Indirizzo: via Custozza	Foglio: 28	Mappale: 329

Stato di conservazione	Valore architettonico	Stato di dissesto	Tipo di interesse
<input checked="" type="radio"/> INTEGRO	<input type="radio"/> NULLO	<input type="radio"/> NUMEROSE LESIONI	<input type="radio"/> STORICO
<input type="radio"/> POCO ALTERATO	<input type="radio"/> MODESTO	<input type="radio"/> POCHES LESIONI	<input checked="" type="radio"/> ARCHITETTONICO
<input type="radio"/> ALTERATO	<input checked="" type="radio"/> BUONO	<input checked="" type="radio"/> LESIONI NON PRESENTI	<input type="radio"/> TIPOLOGICO
<input type="radio"/> MOLTO ALTERATO	<input type="radio"/> RILEVANTE		<input type="radio"/> AMBIENTALE / DI CONTESTO
<input type="radio"/> RECENTE			<input type="radio"/> NESSUNO, NEUTRO
Interventi:	<input type="checkbox"/> Ripristinato	<input type="checkbox"/> Trasformato	<input type="checkbox"/> Ammesso
Sottotetto:	<input checked="" type="radio"/> DA RECUPERARE	<input checked="" type="radio"/> GIÀ RECUPERATO	<input type="radio"/> NON PRESENTE
Rilevanza paesistica	<input type="radio"/> NEGATIVO, CONTRASTANTE <input type="radio"/> NEUTRO O SENZA RILIEVO <input type="radio"/> COMPLEMENTARE AL PAESAGGIO		
	<input checked="" type="radio"/> CARATTERIZZANTI / SIGNIFICATIVI PER IL PAESAGGIO		
Interventi ammessi come da NORME del PdR	<input type="checkbox"/> 1 Livello <input checked="" type="checkbox"/> 2 Livello <input type="checkbox"/> 3 Livello <input type="checkbox"/> 4 Livello <input type="checkbox"/> 5 Livello		
Note e prescrizioni aggiuntive:	Il portale d'ingresso al cortile presenta caratteristiche degne di nota, per le quali si prescrive la conservazione. È vietato il recupero del sottotetto.		

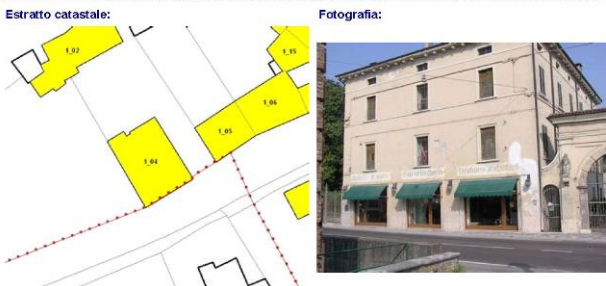


Figura 29: Scheda tipo di analisi degli edifici del Nucleo di Antica Formazione

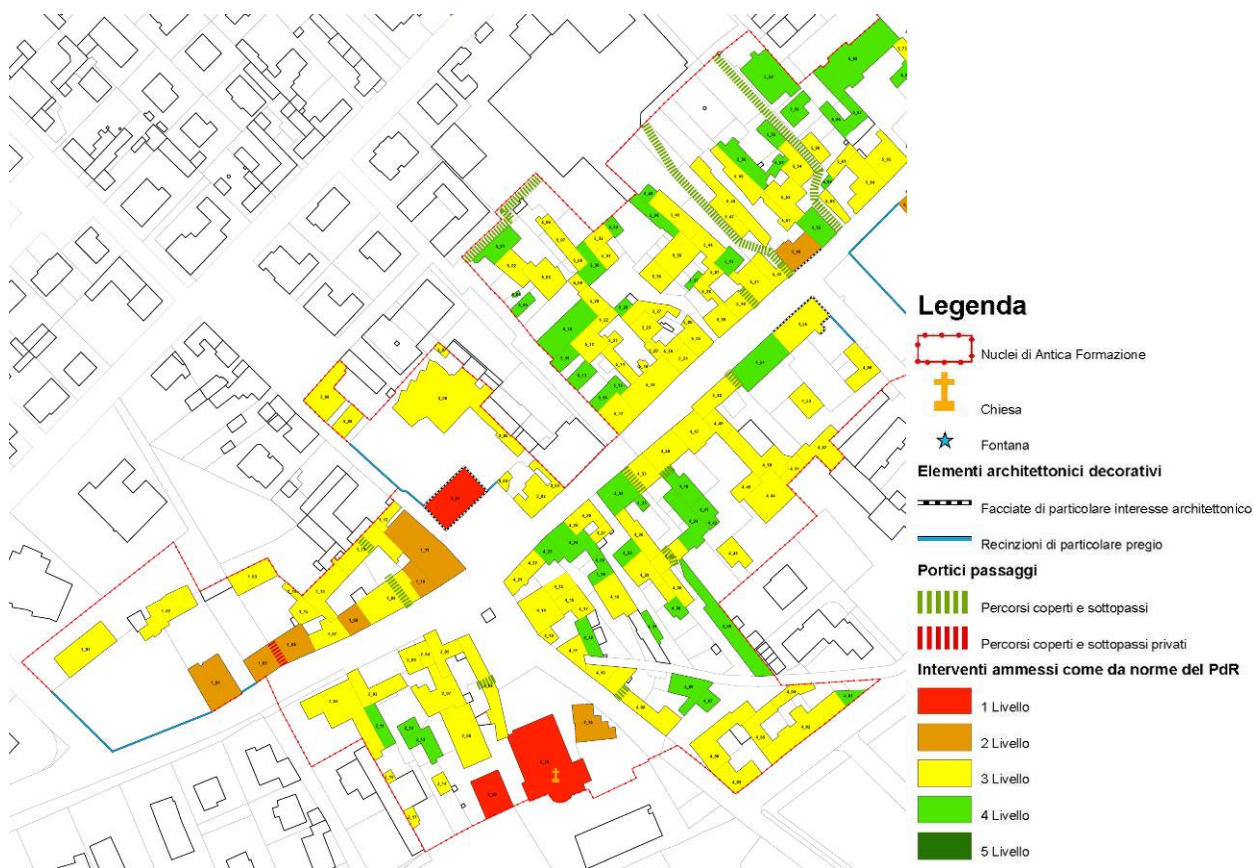


Figura 30: Estratto della tavola "PR6 Progetto NAF: restituzione sintetica delle previsioni con individuazione delle strategie d'intervento"

### 5.1.3. Intervento su edifici di interesse storico/architettonico

Gli edifici di interesse storico/architettonico sono individuati nell'allegato "PR5b: Individuazione degli edifici di interesse storico-architettonico" e schedati nell'allegato "PR3: Schede di analisi e di intervento per ogni singolo edificio di interesse storico-architettonico".

### 5.1.4. Obiettivi di indirizzo

Gli obiettivi prefissati verso cui dovranno essere indirizzati gli interventi, a qualsiasi livello, su edifici storici e sui loro ambiti di inserimento, sono sintetizzabili in:

- 1) Recupero anche attraverso la riqualificazione degli spazi pubblici, dei tracciati e dei percorsi storici interni ai nuclei storici stessi;
- 2) Recupero a fini residenziali o con questi compatibili del patrimonio edilizio storico;
- 3) Tutela e recupero dell'immediato contesto e degli spazi aperti, come corti, orti e broli, giardini, che costituiscono l'ambito dei singoli edifici o nuclei storici;
- 4) Individuazione di particolari contesti che richiedono interventi di pianificazione o progettazione unitaria, a prescindere dalle singole proprietà;
- 5) Definizione di norme ed indirizzi per il recupero a scopi residenziali degli edifici dismessi.



## 5.2. *Le Norme Tecniche*

Per la concreta definizione delle previsioni formulate, il Piano del Governo del Territorio si avvale di specifiche Norme Tecniche di Attuazione; una parte di queste riguarda in particolare l'attuazione dei contenuti programmatici del Piano delle Regole.

Per la revisione delle vigenti Norme di Attuazione del PRG che ha portato alla stesura della normativa in esame, si è operato, nei limiti del possibile, con l'intento di non determinare situazioni di forte squilibrio con le norme previgenti.

La parte introduttiva delle Norme Tecniche di Attuazione da disposizioni di carattere generale, in particolare contiene le definizioni dei singoli indici urbanistici e parametri edilizi così come previsti dalla vigente normativa.

Inoltre vengono trattati gli aspetti paesaggistici del Piano e le modalità relative all'esame di impatto paesistico dei progetti.

Vengono definiti i riferimenti normativi riguardanti la componente geologica, idrogeologica e sismica.

L'uso del territorio e la suddivisione dello stesso, in quelli che vengono definiti ambiti, introduce il successivo insieme di norme riguardanti essenzialmente il tessuto urbano consolidato. Particolare attenzione viene rivolta, con specifiche norme, al recupero ed alla tutela dei Nuclei di Antica Formazione, nonché dei contesti ambientali e paesaggistici nei quali sono inseriti.

## 5.3. *Articolazione del territorio*

1. Il PdR, ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. e in coerenza con la pianificazione di livello regionale e provinciale, definisce, all'interno dell'intero territorio comunale:

- a) Ambiti del tessuto urbano consolidato, parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione e la trasformazione dei suoli comprendendo in essi le aree libere intercluse di completamento.
  - o Nuclei di Antica Formazione
  - o Ambiti di ristrutturazione residenziale
  - o Ambiti residenziali consolidati ad alta densità
  - o Ambiti residenziali consolidati a media densità
  - o Ambiti residenziali consolidati a bassa densità
  - o Ambiti produttivi
  - o Ambiti artigianali
  - o Ambiti artigianali in contrasto con la residenza
  - o Ambiti commerciali
  - o Ambiti a verde privato
  - o Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico

b) Ambiti territoriali, parti del territorio esterne al centro edificato destinate all'agricoltura e a usi con essa compatibili.

- o [Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva](#)
- o [Ambiti agricoli strategici a valenza paesaggistica](#)
- o [Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo](#)
- o [Insediamenti produttivi connessi all'attività agricola in contesto agricolo](#)

c) Ambiti di trasformazione, derivanti dal Documento di Piano e per i quali vengono dettate norme di salvaguardia sino all'approvazione dei relativi Piani Attuativi.

2. Sono individuati inoltre il Sistema della viabilità (strade e relative pertinenze) ed il Sistema delle acque (corsi d'acqua e relative pertinenze).

3. Gli ambiti ed i sistemi come sopra riportati sono individuati nell'elaborato grafico "[PR4 - Classificazione generale degli ambiti del territorio Comunale](#)".

4. Per le diverse unità territoriali, il PdR stabilisce la disciplina urbanistica per la conservazione, la valorizzazione e la trasformazione, definendo le condizioni di assetto per la realizzazione di uno sviluppo locale sostenibile.

### 5.3.1. Nuclei di Antica Formazione

Il patrimonio edilizio ricompreso nella perimetrazione dei Nuclei di Antica Formazione è stato analizzato tramite schede puntuali per ogni edificio sotto il profilo:

- dell'identificazione e localizzazione fisica e catastale,
- della tipologia edilizia,
- della destinazione d'uso,
- dello stato di conservazione, degrado e dissesto,
- dello stato di vincolo
- e dei valori storici, architettonici e ambientali,
- della tipologia di interventi cui sottoporre l'edificio e dell'atteggiamento progettuale del tecnico responsabile dei lavori.

Fra questi sono stati individuati come particolarmente significativi una serie di edifici aventi valore architettonico, tipologico ma anche storico e ambientale e sono state formulate indicazioni puntuali e modalità di intervento ammissibili per la miglior tutela del bene e del contesto, prevedendo anche particolari condizioni operative tese al recupero generale dell'immagine dei nuclei storici.

Gli edifici compresi all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, sono suddivisi, sulla base delle loro specifiche caratteristiche storico-artistiche ed ambientali, in cinque categorie, alle quali corrispondono differenti modalità di salvaguardia o di intervento:

- Livello 1 – Edifici vincolati o monumentali;
- Livello 2 – Edifici di specifico interesse ambientale ed architettonico meritevoli di salvaguardia;
- Livello 3 – Edifici di interesse ambientale con caratteristiche tipologiche riconoscibili;
- Livello 4 – Edifici privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali;

- Livello 5 – Episodi volumetrici di irrilevante valenza ambientale.

#### Interventi di primo livello - Edifici vincolati o monumentali e edifici di notevole valenza architettonica, emergenze storico-ambientali

Appartengono al Livello 1 gli edifici vincolati o monumentali di notevole valenza architettonica, emergenze storico-ambientali, che comprendono:

- a) gli edifici civili (municipio, palazzi, ville con parco, ecc.);
- b) gli edifici a carattere religioso (chiese, cappelle, ecc).

Sono gli edifici e i complessi architettonici antichi, intorno ai quali si sono coagulati gli insediamenti urbani nel tempo costituendo un sistema di elevata rappresentatività e connotazione dell'ambito paesistico che presenta evidenti permanenze della struttura storica e delle forme architettoniche originarie.

#### Interventi di secondo livello - edifici di specifico interesse ambientale e architettonico meritevoli di salvaguardia

Appartengono al Livello 2 gli edifici che hanno formato i tessuti edilizi originari, costituendo i nuclei "urbani" intorno agli edifici monumentali. Si tratta dei tipi edilizi storici prenovocenteschi che hanno mantenuto forme ed elementi architettonici originari, anche se non di pregio.

In genere sono palazzetti e edifici rurali, accostati fra loro, con uno o più fronti esterni disposti su strada, con corpi edilizi accessori. La loro aggregazione determina la matrice strutturale ed il carattere ambientale specifico degli insediamenti storici.

#### Interventi di terzo livello - edifici di interesse ambientale con caratteristiche tipologiche riconoscibili

Edifici di interesse ambientale con caratteristiche tipologiche riconoscibili Appartengono al Livello 3 gli edifici, di derivazione agricola od urbana, costituenti i tessuti edilizi originari, edifici pertanto di interesse ambientale che sono stati interessati da interventi di parziale o radicale trasformazione rispetto all'organismo originale che generalmente insistono sull'impianto planimetrico originario e che hanno subito variazioni dei profili altimetrici originari. Rientrano nel Livello 3 anche gli edifici che mantengono caratteri originari degni di conservazione, ma necessitano di un recupero funzionale.

Della categoria possono far parte anche edifici, o parti di essi, che non presentano particolari caratteristiche storiche o tipologiche e che tuttavia sono coerenti con l'organizzazione del tessuto urbanistico.

#### Interventi di quarto livello - edifici privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali

Appartengono al Livello 4 gli edifici privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali, che occupano in modo adeguato la relativa unità urbanistica, spesso di recente realizzazione o modificazione per i quali è previsto un intervento di riqualificazione urbana previo PCC o Piano di recupero obbligatorio con possibilità di incremento volumetrico predeterminato.

### Interventi di quinto livello - episodi volumetrici di irrilevante valenza ambientale

Appartengono al Livello 5 gli episodi volumetrici di irrilevante valenza edilizia ovvero le superfetazioni eseguite in epoca più o meno recente, la cui presenza è nettamente turbativa dell'ambiente e della zona o in contrasto con rilevanti interessi pubblici o generali. Questi edifici sorgono generalmente lungo i confini di proprietà delineandoli in modo confuso e precario e sono stati realizzati in buona parte, recuperando edifici rustici originari (pollai, ricoveri attrezzi, ecc.) o addirittura, in epoca recente, trasformando tettoie provvisorie in locali stabili.

#### **5.3.2. Ambiti di ristrutturazione residenziale**

Sono ambiti saturi e già completamente edificati, destinati prevalentemente alla residenza.

In questo ambito ricadono edifici di varia epoca di solo interesse paesistico senza però particolari emergenze, in molti casi fortemente rimaneggiati rispetto all'epoca della loro costruzione, con interventi, soprattutto in tempi recenti, che ne hanno stravolto l'aspetto, la consistenza originaria e l'impianto tipologico.

#### **5.3.3. Ambiti residenziali consolidati (bassa, media, alta densità)**

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla residenza rispettivamente ad alta, media, bassa densità edilizia in cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della qualità abitativa.

In questo ambito ricadono edifici di varia epoca di solo interesse paesistico senza però particolari emergenze, in molti casi fortemente rimaneggiati rispetto all'epoca della loro costruzione, con interventi, soprattutto in tempi recenti, che ne hanno stravolto l'aspetto, la consistenza originaria e l'impianto tipologico.

#### **5.3.4. Ambiti produttivi e artigianali**

Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione con attività artigianali ed industriali di cui si prevede il completamento edificatorio l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della compatibilità ambientale delle attività produttive.

#### **5.3.5. Ambiti artigianali in contrasto con la residenza**

Sono ambiti attualmente destinati alla produzione con attività artigianali in contrasto con la residenza di cui si prevede il cambio di destinazione d'uso tramite ATR e il miglioramento delle condizioni ambientali.

#### **5.3.6. Ambiti commerciali**

Sono ambiti destinati prevalentemente all'attività commerciale.

### 5.3.7. Ambiti a verde privato

Comprendono porzioni di territorio inedificato o parzialmente edificato ove, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali o valore paesaggistico o per la loro localizzazione, si rende opportuno limitare fortemente le possibilità insediative.

### 5.3.8. Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico

Sono ambiti destinati ai servizi pubblici e di uso pubblico normati dal Piano dei Servizi.

La destinazione specifica delle singole aree, nell'ambito degli usi consentiti sopra citati, è definita nel PdS.

All'interno dei Piani Attuativi l'ubicazione degli ambiti a servizio nella planimetria di piano ha carattere indicativo.

### 5.3.9. Ambiti territoriali

Le aree agricole sono distinte in più ambiti, in base alle caratteristiche geopedologiche, morfologiche, ambientali, produttive ed insediative che le contraddistinguono:

- Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva: sono le aree destinate all'attività agricola di interesse strategico, ovvero quelle parti del territorio rurale destinate all'esercizio delle attività direttamente o indirettamente connesse con l'agricoltura.
- Ambiti agricoli strategici a valenza paesaggistica: sono le aree destinate all'attività agricola di interesse strategico, ovvero quelle parti del territorio rurale caratterizzate dalla presenza di elementi rilevanti di naturalità e dall'integrazione del sistema paesaggistico e ambientale e del relativo patrimonio storico-culturale e fisico-naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.
- Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo: sono quelle parti del territorio rurale più prossime ai centri abitati in cui le esigenze dell'interazione devono essere colte nella doppia direzione: dalle funzioni urbane verso le funzioni agricole e dalle funzioni agricole in direzione delle differenti funzioni urbane.
- Insedimenti produttivi connessi all'attività agricola in contesto agricolo: comprendono le aree riservate esclusivamente ad insediamenti di tipo industriale, artigianale o commerciale connessi con l'attività agricola.

#### 5.3.9.1. Conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente

Gli interventi edilizi rivolti al recupero di tali edifici dovranno essere attuati nel più assoluto rispetto della guida e delle "NORME GENERALI PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E PER GLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO".

Tutti gli edifici ricadenti negli ambiti territoriali, anche se non individuati in cartografia, ma che per la loro origine storica costituiscono elemento storicizzato e pertanto imprescindibile e caratterizzante del paesaggio agricolo locale, anche se successivamente alla data di edificazione sono stati oggetto di interventi di



trasformazione sono classificati come "Interventi di terzo livello - edifici di interesse ambientale con caratteristiche tipologiche riconoscibili".

Per gli edifici esistenti, nel rispetto dei caratteri architettonici locali, è ammesso un ampliamento "una tantum" del **15%** della volumetria alla data di adozione del PGT. Possono essere oggetto della disciplina del presente comma, solamente i fabbricati legalmente edificati o assentiti e quelli che hanno superficie lorda di pavimento di almeno 30 mq alla data di adozione delle presenti norme.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione, ampliamento e modifica della destinazione d'uso è fatto esplicito obbligo di:

- demolizione per tutte quelle costruzioni a carattere precario quali baracche, tettoie o altro, non autorizzate in virtù di alcun atto abilitativo o di condono edilizio divenuto attuativo a pieno titolo in quanto accolto;
- estendere l'intervento, almeno per quanto riguarda le parti esterne, all'intero corpo di fabbrica;
- estendere l'intervento alle eventuali aree e fabbricati di pertinenza dell'edificio principale, conservando e/o ripristinando la vegetazione autoctona ed eliminando quanto alteri o costituisca elemento di degrado del contesto.
- eliminare quelle parti, anche consistenti, costruite a ridosso di eventuali edifici storici o di particolare pregio, anche se non esplicitamente individuati nelle tavole di piano, che ne alterino le peculiari caratteristiche architettoniche.

#### **5.3.9.2. Distanze degli allevamenti zootecnici dagli ambiti residenziali**

Il PGT recepisce per le distanze degli allevamenti agli ambiti residenziali il Decreto direttore generale 29 dicembre 2005 - n. 20109 "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" e quanto riportato nel Regolamento Locale di Igiene.

Le strutture di allevamento dei centri aziendali di nuova attivazione devono essere situate a congrua distanza rispetto al limite degli azzonamenti residenziali, commerciali o destinati ad attività terziaria. Si ritengono in prima battuta congrue distanze:

- 600 m per gli allevamenti di suini;
- 600 m per gli allevamenti di bovini per vitelli a carne bianca;
- 600 m per gli allevamenti di galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone;
- 600 m per gli animali da pelliccia;
- 300 m per gli allevamenti avicunicoli diversi ed assimilabili;
- 200 m per gli allevamenti di bovini di altro tipo, equini, ovini;
- 100 m di rispetto per tutte le tipologie sopra descritte per le case isolate e sparse non di pertinenza agricola

Analogamente i centri aziendali esistenti che non rispettano i limiti di distanza di cui ai precedenti punti devono realizzare migliorie tecnico/impiantistiche atte ad eliminare ogni molestia per i lavoratori e la popolazione circostante. Non possono in questi casi essere ammessi cambiamenti di specie allevata se non passando su specie a minore impatto (da suini a bovini, ma non viceversa, da bovini da carne a bovini da latte, ma non viceversa), con numerosità che comunque garantiscano un miglioramento in termini di

impatto. Ampliamenti delle strutture e del numero dei capi possono essere concessi *in tunc* purché documentatamente collegati alla realizzazione di migliorie tecnico/impiantistiche. In ogni caso l'insediamento dovrà dimostrare, all'operatività, di non indurre diffusione di odori molesti che interessino le zone abitate; accertato il contrario, l'allevatore si dovrà impegnare a risolvere tale problema adottando soluzioni tecniche idonee o riducendo la consistenza degli animali.

Gli allevamenti esistenti in contrasto con l'espansione residenziale prevista dal presente PGT sono disincentivati al mantenimento dell'allevamento. Conformemente a ciò, l'esaurimento o la cessione degli allevamenti in contrasto comporta l'automatico decadere della relativa autorizzazione. Si precisa che il mero passaggio di titolarità dell'attività, fra congiunti e per una sola volta, non è inteso come cessazione della attività stessa. Fino all'esaurimento o alla delocalizzazione dell'allevamento è previsto l'intervento edilizio diretto relativo alla sola categoria di [manutenzione ordinaria](#) e gli adeguamenti igienico-sanitari senza possibilità di ampliamenti della [Slp](#) o della volumetria esistente. Non è ammesso l'aumento del peso animale insediato. Una volta esaurita l'attività, l'area è recuperata ai fini agricoli, fermo restando quanto ulteriormente disposto dal PGT.

La preesistenza di stalle e fabbricati per allevamenti alla data di adozione del P.G.T. non costituisce impedimento all'attuazione delle previsioni di piano del P.G.T. stesso, ancorché risultino non rispettati i limiti di distanza fissati dalle presenti norme.

## 5.4. Alcuni aspetti qualitativi

Di seguito si riportano alcuni aspetti di qualità, soprattutto sulla riqualificazione dell'esistente, introdotti nel piano.

### 5.4.1. Incentivi per le aree agricole, che svolgono specifiche funzioni ecologiche

Per le aree agricole l'A.C. promuove una politica di intervento che ha come obiettivo quello di riqualificare il territorio. Tale politica è finalizzata a migliorare complessivamente la qualità della vita dei cittadini ponendosi in modo complementare alla realizzazione di opere e servizi.

2. Gli interventi sono riconducibili alle seguenti categorie:

- realizzazione di itinerari ciclopeditoni;
- valorizzazione della rete ecologica;
- riqualificazione della maglia di sentieri e piste ciclabili.

L'A.C. promuove forme di convenzionamento con i proprietari delle aree interessate dagli interventi di cui sopra, per la realizzazione ed il mantenimento delle opere di riqualificazione ambientale e valorizzazione ecologica.

A tal fine l'A.C., dopo l'approvazione del PGT, potrà definire il Regolamento per l'attuazione e gestione della maggiorazione del costo di costruzione in sintonia con quanto previsto dalla Regione Lombardia.

Le maggiorazioni del costo di costruzione in funzione delle caratteristiche territoriali e paesistiche, per le aree considerate agricole di tutto il territorio comunale sono:

Ambiti	Maggiorazione
Interni al centro edificato	2%
Esterni al centro edificato	4%
ATP 03	5%

### 5.4.2. Permesso di costruire convenzionato (PCC)

Il permesso di costruire convenzionato (di seguito PCC) è lo strumento previsto dal PGT per l'attuazione dei disposti di cui all'articolo 36 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, al fine di assicurare la partecipazione degli interventi edilizi all'urbanizzazione del territorio, qualora ricorrano le fattispecie di cui alle lettere a) b) c) d) e e) del presente articolo.

- a) Il PCC è richiesto in tutti i casi nei quali la procedura edilizia è accompagnata dalla cessione gratuita al Comune di aree per servizi e spazi pubblici, ad eccezione dei casi assoggettati a pianificazione attuativa.
- b) Se non è già presente un PA, il PCC è richiesto negli interventi di cessione e/o utilizzo dei diritti edificatori.
- c) Il PCC è richiesto negli interventi di [ristrutturazione edilizia](#) comportanti [demolizione](#) e [ricostruzione](#) e negli interventi di [nuova edificazione](#) non assoggettati a

preventiva attuazione mediante piano attuativo, qualora sussistano le condizioni specificate nelle norme di governo che disciplinano i singoli ambiti urbanistici.

- d) Il PCC costituisce, nei casi di [mutamenti di destinazione d'uso](#), lo strumento di attuazione dei principi stabiliti dall'articolo 51 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., per la cessione, da parte degli interessati, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive di aree per servizi e attrezzature di interesse generale dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione. In tali casi il PCC, comporta la stipula di convenzione pubblica o atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per le cessioni gratuite delle aree da destinare a servizi e attrezzature di interesse generale.
- e) Il PCC costituisce, infine, nei casi specificatamente individuati dalle presenti norme, lo strumento di attuazione degli interventi da attuarsi nei [Nuclei di Antica Formazione](#), al fine di governare, per gli aspetti planovolumetrici, le azioni di trasformazione e valorizzazione delle unità edilizie.

### 5.4.3. Perequazione

Il PGT del comune di Roverbella prevede:

- la "perequazione diretta" prevista al comma 1 all'art 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

#### Perequazione Diretta

La perequazione diretta si applica:

- Alle [unità di intervento](#) e agli [ambiti di trasformazione](#) del Documento di Piano;
- e a tutti i piani attuativi e PCC, presenti e futuri, del DdP, del PdS e del PdR;

Sulla base dei criteri definiti dal DdP, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermata l'edificabilità degli edifici esistenti, se mantenuti.

### 5.4.4. Compensazione

Il PGT del comune di Roverbella, così come previsto all'art 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.:

- prevede la "compensazione" prevista al comma 3 e 4 dell'art 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i., e di seguito specificata.

La **compensazione** è il principio secondo cui l'A.C. in cambio della cessione gratuita di un'area sulla quale intende realizzare un intervento pubblico può concedere al proprietario del suolo un altro terreno in permuta o della volumetria che può essere trasferita su altre aree edificabili del DdP o del PdR. Questa volumetria è liberamente commerciabile.

Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, indipendentemente dalla destinazione originaria di Piano, con permuta o altre forme consentite dalla legge. A tal fine il Comune, dopo l'approvazione del PGT, definisce il Regolamento per l'attuazione e gestione del principio di Compensazione nell'ambito del territorio comunale.

Il privato, dove previsto nel PdS, può realizzare in proprio l'intervento pubblico stipulando un'apposita convenzione con l'amministrazione comunale.

L'istituto della compensazione urbanistica ha come finalità il riconoscimento di un "ristoro" per quelle aree a cui la pianificazione attribuisce destinazioni urbanistiche pubbliche o d'interesse pubblico (opere di urbanizzazione primaria o secondaria, servizi pubblici) e che si trovano assoggettate ad vincolo preordinato all'esproprio. La compensazione urbanistica cerca di alleggerire il peso della scelta urbanistica sfavorevole e del vincolo preordinato all'esproprio permettendo al proprietario del fondo la cessione gratuita e volontaria dell'area all'Amministrazione comunale dietro riconoscimento di un diritto edificatorio (determinato dall'[indice compensativo](#) applicato a quel fondo) da spendere sul mercato immobiliare comunale.

Il meccanismo consiste nell'assegnare un [indice compensativo](#) (cioè equivalente ad un indice territoriale) ad un insieme di aree con destinazioni pubbliche e assoggettate alla possibilità di esproprio. Tale indice può essere unico per tutte le aree assoggettate a destinazioni pubbliche e assoggettate ad esproprio, oppure più correttamente si possono applicare indici compensativi differenziati tra zone in funzione di una serie di caratteristiche delle aree (collocazione nel territorio comunale, vocazioni pregresse o potenziali, interesse per la P.A. rispetto alla realizzazione delle opere su di essi previste, ecc). La finalità della compensazione urbanistica oltre a quella ristorativa sopra esposta è anche quella di evitare l'applicazione dell'istituto dell'espropriazione per entrare in possesso delle aree necessarie alla realizzazione della "città pubblica".

#### 5.4.5. Incentivazione

Il PGT del comune di Roverbella, così come previsto all'art 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.:

- prevede l'"incentivazione" prevista al comma 5 all'art 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Il documento di piano prevede, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina di incentivazione in misura non superiore al 15% della volumetria minima ammessa.

L'istituto dell'incentivazione nel comune di Roverbella è attuato mediante due bonus:

##### ***bonus urbanistico***

Il bonus urbanistico consiste nell'attribuire, a fronte di rilevanti benefici pubblici, maggiori diritti edificatori, fino al **15%** della volumetria minima ammessa, da riconoscere agli interventi ricompresi in ATR e piani attuativi comunque denominati (PR, PL, PE, PIP, PdZ, ecc.) o PCC a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti e riguardanti:

- a) significativi miglioramenti della qualità ambientale interna al PA;
- b) interventi di riqualificazione paesaggistica/ecologica e di rimozione dei manufatti paesaggisticamente intrusivi e/o ostruttivi, anche eseguiti in area esterna al PA o PCC;
- c) interventi con quota di edilizia residenziale pubblica o edilizia convenzionata con obbligo di convenzionamento da valutare dall'A.C.;
- d) realizzazione diretta di servizi o la cessione di aree aggiuntive senza beneficiare di diritti volumetrici e con obbligo di convenzionamento.



***bonus economico.***

Il bonus economico consiste nella riduzione degli oneri di urbanizzazione, fino al **15%** del dovuto, anche per interventi in esecuzione diretta del PGT per promuovere interventi di:

- a) edilizia bio-climatica, di utilizzo di fonti energetiche alternative (riferite a quelle normalmente erogate dalle reti di urbanizzazione pubbliche)
- b) risparmio energetico e di isolamento acustico sensibilmente superiori rispetto a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni di legge nel momento della richiesta dei Permessi di Costruire o dell'inoltro del titolo abilitativo ad eseguire le opere.

#### **5.4.6. Bonus per la riqualificazione dei Nuclei di Antica Formazione e edifici di interesse storico/architettonico**

Nei termini temporali di efficacia del DdP, sono previsti incentivi edificatori per gli interventi da realizzare negli ambiti individuati all'ART. 131 "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" e negli edifici individuati all'ART. 127 "EDIFICI DI INTERESSE STORICO/ARCHITETTONICO".

Gli incentivi sono di due tipi non cumulabili tra loro:

- a. riduzione degli oneri di urbanizzazione, fino al 30% del dovuto, per interventi che riguardano opere edilizie finalizzate al recupero dei fronti e prospetti e delle coperture, nel rispetto delle tipologie edilizie costanti nel contesto locale e con riferimento a elementi architettonici, materiali e modalità costruttive ricorrenti nell'identità dei Nuclei di Antica Formazione, così come riportati nelle relative schede e nelle norme specifiche.
- b. incentivo edificatorio:
  - I. pari al massimo al **15%** del volume reale dell'unità edilizia oggetto di interventi che riguardano opere edilizie finalizzate al recupero dei fronti e prospetti e delle coperture, nel rispetto delle tipologie edilizie costanti nel contesto locale e con riferimento a elementi architettonici, materiali e modalità costruttive ricorrenti nell'identità dei Nuclei di Antica Formazione, così come riportati nelle relative schede e nelle norme specifiche;
  - II. pari al **100%** del volume reale esistente legalmente autorizzato o condonato, soggetto a demolizione senza ricostruzione.

Il diritto volumetrico acquisito ai sensi del comma 3 può essere usato negli ATR del DdP, nei piani attuativi comunque denominati (PR, PL, PE, PIP, PdZ, ecc.), nei PCC e negli ambiti residenziali del PdR.

## 6. Allegato 1: Elenco elaborati

### Allegati relazionali:

- 00: Elenco elaborati PGT
- 01: Norme Tecniche PGT
- 02a: Norme per gli Ambiti di Trasformazione
- 02b: Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati del Piano delle Regole
- 03: Relazione Illustrativa del PGT
- 04: Analisi indicatori: dati statistici
- 05: Analisi questionario
- 06: Prima proposta di rete ecologica comunale
- 07: Relazione Agronomica

### **DP - DOCUMENTO DI PIANO**

#### **DPA - Quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento**

### Allegati:

#### All. A1: Analisi preliminare dati regione

- Tav. 01 - Estratto area agricola nello stato di fatto art. 43
- Tav. 02 - Estratto aree protette
- Tav. 03 - Estratto base dati geografica sintesi
- Tav. 04 - Estratto basi ambientali della pianura
- Tav. 05a - Estratto basi informative dei suoli: Carta pedologica unità di composizione del paesaggio
- Tav. 05b - Estratto basi informative dei suoli: Pedopaesaggio
- Tav. 05c - Estratto basi informative dei suoli: Capacità d'uso dei suoli
- Tav. 05d - Estratto basi informative dei suoli: Attitudine dei suoli allo spandimento agronomico dei liquami
- Tav. 05e - Estratto basi informative dei suoli: Attitudine dei suoli allo spandimento agronomico dei fanghi di depurazione urbana
- Tav. 05f - Estratto basi informative dei suoli: Carta protettiva dei suoli nei confronti delle acque sotterranee
- Tav. 05g - Estratto basi informative dei suoli: Carta protettiva dei suoli nei confronti delle acque superficiali
- Tav. 05h - Estratto basi informative dei suoli: Valore naturalistico dei suoli
- Tav. 06 - Carta tecnica regionale
- Tav. 07 - Commercio
- Tav. 08 - Dusa: Paesaggio naturale, paesaggio agrario, paesaggio urbano
- Tav. 09 - Geologia acquiferi
- Tav. 10 - Mosaico azzonamento

- Tav. 11 - Mosaico vincoli
- Tav. 12 - Reticolo idrico principale
- Tav. 13 - Sistema Informativo Beni e Ambiti paesaggistici (SIBA)
- Tav. 14 - Studi geologici
- Tav. 15 - Tavola delle previsioni di piano

All. A2: Analisi preliminare PTR

All. A3: Analisi preliminare dati provinciali

All. A4: Analisi preliminare PTCP

All. A5: Analisi preliminare Veronese

- Tav. 01 – Sistema insediativo, infrastrutturale ed ambientale

All. A6: Ricognizione delle istanze / proposte dei cittadini e/o portatori d'interesse diffuso

#### Tavole Grafiche

- DP1: Ricognizione delle istanze / proposte dei cittadini e/o portatori d'interesse diffuso scala 1:10.000
- DP2: Individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis" (vincoli amministrativi ed ambientali) scala 1:10.000

#### ***DPB – Quadro conoscitivo del territorio comunale***

##### Allegati:

- Tav. B1: Analisi individuazione e coerenziazione delle componenti del paesaggio fisico e naturale
- Tav. B2: Analisi individuazione e coerenziazione delle componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale
- Tav. B3: Analisi individuazione e coerenziazione delle componenti del paesaggio urbano e storico culturale
- Tav. B4: Carta delle proprietà comunali
- Tav. B5: Dinamica storica dell'utilizzo del suolo con l'individuazione delle soglie di crescita
- Tav. B6: Carta dell'uso del suolo degli edifici del tessuto urbano consolidato
- Tav. B7: Distribuzione delle attività economiche
- Tav. B8: Zonizzazione acustica
- Tav. B9: Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano
- Tav. B10: Reticolo idrico
- Tav. B11: Mappatura dei certificati energetici
- Tav. B12: Calcolo degli indici di densità ricavati nel tessuto consolidato del PRG vigente
- All. B13: Analisi dei piani attuativi del PRG
- Tav. B14: Estratto rispetti da piano cimiteriale

Tavole Grafiche*Sistema della mobilità*

DP3: Sistema della mobilità comunale (Perimetro del centro abitato più chilometriche) scala 1:10.000

*Sistema urbano*

DP4: Stato di attuazione delle previsioni insediative contenute nello strumento urbanistico vigente scala 1:10.000

DP5: Pianificazione vigente: Attuato – Non attuato scala 1:10.000

DP6: PGT: Stato d'attuazione della pianificazione ed analisi quantitativa dell'utilizzo del suolo scala 1:10.000

*Sistema dei beni culturali e del paesaggio*

DP7: Carta dell'uso del suolo degli edifici in area agricola scala 1:10.000

DP8: Carta condivisa del paesaggio scala 1:10.000

DP9: Scomposizione del territorio in classi di sensibilità paesistica scala:1:10.000

DP10: Ambiti agricoli strategici a scala comunale scala:1:10.000

DP11: Progetto rete ecologica comunale scala:1:10.000

*Criticità*

DP12: Criticità (aziende agricole, elettrodotti, metanodotti) scala 1:10.000

**DPC – Progetto di piano**Tavole Grafiche

DP13: Quadro di sintesi delle strategie di piano scala 1:10.000

*Indicazioni di piano*

DP14a: Tavola delle previsioni di piano (Nord) scala 1:5.000

DP14b: Tavola delle previsioni di piano (Centro) scala 1:5.000

DP14c: Tavola delle previsioni di piano (Sud) scala 1:5.000

**Studio geologico***Componente geologica, idrogeologica e sismica:*Allegati:

Norme geologiche di piano

Relazione geologica

Relazione geologica tecnico-applicativa (già approvata 2005)

Tavole Grafiche:

Tav. 1: Carta geomorfologia con elementi geopedologici - Area nord (già approvata 2005) scala 1:10.000

Tav. 1: Carta geomorfologia con elementi geopedologici - Area sud (già approvata 2005) scala 1:10.000

Tav. 2: Carta idrogeologica e della vulnerabilità - Area nord (già approvata 2005) scala 1:10.000

Tav. 2: Carta idrogeologica e della vulnerabilità - Area sud (già approvata 2005) scala 1:10.000

Tav. 3:	Carta della pericolosità sismica locale	scala 1:10.000
Tav. 4:	Carta dei vincoli	scala 1:10.000
Tav. 5:	Carta di sintesi	scala 1:10.000
Tav. 6:	Carta di fattibilità geologica	scala 1:10.000

### PS - PIANO DEI SERVIZI

#### Allegati:

- PS1: Inventario dei servizi esistenti  
PS2a: Inventario dei servizi di progetto  
PS2b: Servizi di progetto per i quali matura volume compensativo

#### Tavole Grafiche

- PS3a: Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto (Nord) scala 1:5.000  
PS3b: Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto (Centro) scala 1:5.000  
PS3c: Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto (Sud) scala 1:5.000  
PS4: Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo. Rete del gas. scala 1:10.000  
PS5: Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo. Rete dell'acquedotto. scala 1:10.000  
PS6: Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo. Rete della fognatura. scala 1:10.000

### PR - PIANO DELLE REGOLE

#### Allegati:

- PR2a: Schede di analisi e di intervento per ogni singolo edificio dei Nuclei di Antica Formazione  
PR2b: Schede di analisi e di intervento dei Nuclei di Antica Formazione
- Tav. R1 - Analisi degli edifici: restituzione sintetica della tipologia architettonica
  - Tav. R2 - Analisi degli edifici: restituzione sintetica dello stato di conservazione e dello stato di dissesto
  - Tav. R3 - Analisi degli edifici: restituzione sintetica della rilevanza paesistica
  - Tav. R4 - Analisi degli edifici: restituzione sintetica del valore architettonico
  - Tav. R5 - Analisi degli edifici: localizzazioni delle principali funzioni prevalenti
  - Tav. R6 - Analisi degli spazi pubblici e dei percorsi: caratteristiche e funzioni
- PR3: Schede di analisi e di intervento per ogni singolo edificio di interesse storico-architettonico

#### Tavole Grafiche

##### *Classificazione generale degli ambiti*

- PR4a: Classificazione generale degli ambiti del territorio Comunale scala 1:10.000



PR4b:	Classificazione generale degli ambiti (Nord)	scala 1:5.000
PR4c:	Classificazione generale degli ambiti (Centro)	scala 1:5.000
PR4d:	Classificazione generale degli ambiti (Sud)	scala 1:5.000
PR4e:	Classificazione generale degli ambiti (abitato di Roverbella)	scala 1:2.000
PR4f:	Classificazione generale degli ambiti (abitati di Belvedere e Malavicina)	scala 1:2.000
PR4g:	Classificazione generale degli ambiti (abitati di Castiglione Mantovano, Pellaloco e Canedole)	scala 1:2.000

*Nuclei di Antica Formazione e edifici di interesse storico-architettonico*

PR5a:	Individuazione delle unità minime di intervento dei NAF	scala 1:500
PR5b:	Individuazione degli edifici di interesse storico-architettonico	scala 1:2.000
PR6:	Progetto NAF: restituzione sintetica delle previsioni con individuazione delle strategie d'intervento	scala 1:500
PR7:	Progetto NAF: restituzione sintetica degli interventi previsti per gli spazi pubblici	scala 1:500

*Studio geologico (estratto)*

Tav. 4:	Carta dei vincoli	scala 1:10.000
Tav. 5:	Carta di sintesi	scala 1:10.000
Tav. 6:	Carta di fattibilità geologica	scala 1:10.000

### **VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Allegati:

VA1:	Documento di Scoping
VA1b:	Rapporto preliminare sullo stato dell'ambiente
VA2:	Rapporto Ambientale
VA3:	Sintesi non Tecnica
VA4:	Parere motivato
VA5:	Dichiarazione di sintesi

### **RETICOLO IDRICO MINORE**

Allegati:

All. 1:	Relazione illustrativa
All. 2:	Regolamento Polizia Idraulica

Tavole Grafiche:

Tav. 1:	Inquadramento con individuazione aste idriche presenti sul territorio comunale	scala 1:10.000
Tav. 2:	Individuazione del reticolo idrografico e delle relative fasce di rispetto e tutela	scala 1:10.000

# 7. Allegato 2 Quadro economico del PdS

## USCITE

Tabella 31: Piano triennale delle opere pubbliche

PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE								
Tipologia	Categoria	Descrizione dell'intervento	Anno 2011		Anno 2012		Anno 2013	
			Solo OOPP	PdS	Solo OOPP	PdS	Solo OOPP	PdS
Ristrutturazione	Altra edilizia pubblica	Ristrutturazione centro servizi (L.01)		€ 200.000				
Ampliamento	Edilizia sociale e scolastica (comprese scuole, biblioteche, centri sociali e case di riposo)	Ampliamento scuola dell'infanzia del capoluogo (K.03)		€ 300.000				
Nuova costruzione	Altre infrastrutture pubbliche non altrove classificate	Realizzazione nuovo parco urbano a Roverbella (H.02)		€ 300.000				
Manutenzione straordinaria	Direzionale e amministrativo (compreso municipio e sedi comunali)	Manutenzione straordinaria sede municipale (J.04)		€ 200.000				
Altro	Altra edilizia pubblica	Acquisizione area ex stazione Mantova/Peschiera (J.01)		€ 1				
Nuova costruzione	Stradali (Compresi parcheggi e opere di urbanizzazione)	Realizzazione tangenziale II° lotto	€ 150.000					
Manutenzione straordinaria	Difesa (Compreso opere relative all'esercito)	Manutenzione straordinaria caserma dei carabinieri (J.05)				€ 150.000		
Ristrutturazione	Altra edilizia pubblica	Ristrutturazione sede ASL con cambio di destinazione (L.05)				€ 300.000		
Nuova costruzione	Edilizia sociale e scolastica (comprese scuole, biblioteche, centri sociali e case di riposo)	Collegamento scuola elementare ed ex scuola materna nel capoluogo (K.01)				€ 100.000		
Ristrutturazione	Altra edilizia pubblica	Ristrutturazione ex scuola elementare di Castiglione Mantovano (K.06)				€ 250.000		
Nuova costruzione	Stradali (Compresi parcheggi e opere di urbanizzazione)	Realizzazione tangenziale II° lotto			€ 450.000			
Manutenzione straordinaria	Sport e spettacolo	Riorganizzazione impianti sportivi/area feste Malavicina (H.06 - H.07)						€ 150.000
Manutenzione straordinaria	Stradali (Compresi parcheggi e opere di urbanizzazione)	Riqualificazione di via Dante Alighieri a Castiglione Mantovano					€ 100.000	

Nuova costruzione	Altra edilizia pubblica	Realizzazione magazzino comunale / archivio					€ 200.000	
Nuova costruzione	Stradali (Compresi parcheggi e opere di urbanizzazione)	Completamento tangenziale II° lotto					€ 250.000	
TOTALE			€ 150.000	€ 1.000.001	€ 450.000	€ 800.000	€ 550.000	€ 150.000
			€ 1.150.001		€ 1.250.000		€ 700.000	
			€ 3.100.001					

Tabella 32: Quadro economico dei servizi esistenti da adeguare

**ALLEGATO 2b - QUADRO ECONOMICO DEI SERVIZI ESISTENTI  
DA ADEGUARE**

<b>E - Percorsi ambientali e ciclopeditoni</b>								
Località	ID	Criticità/proposte	Unità	Valore unitario	Costo unitario	Costo totale	Finanziamento	Costo PdS
Roverbella	E.05a	Creazione separazione dalla carreggiata	ml	106	€ 90	€ 9.540	Pubblico/ privato	€ 9.540
Roverbella	E.07	Creazione separazione dalla carreggiata	ml	308	€ 90	€ 27.720	Pubblico/ privato	€ 27.720
Castiglione Mantovano	E.08	Miglioramento della separazione dalla carreggiata	ml	402	€ 50	€ 20.100	Pubblico/ privato	€ 20.100
Castiglione Mantovano	E.12a	Realizzazione di un'adeguata pavimentazione	ml	209	€ 60	€ 12.540	Pubblico/ privato	€ 12.540
Castiglione Mantovano	E.12b	Creazione separazione dalla carreggiata	ml	156	€ 90	€ 14.040	Pubblico/ privato	€ 14.040
Roverbella	E.13	Realizzazione accessibilità	a corpo	1	€ 600	€ 600	Pubblico/ privato	€ 600
						€ 84.540		€ 84.540
<b>G - Spazi per la sosta</b>								
Località	ID	Criticità/proposte	Unità	Valore unitario	Costo unitario	Costo totale	Finanziamento	Costo PdS
Roverbella	G.01	Rifacimento segnaletica	ml	80	€ 5	€ 400	Pubblico/ privato	€ 400
Roverbella	G.03	Rifacimento segnaletica	ml	140	€ 5	€ 700	Pubblico/ privato	€ 700
Roverbella	G.08	Rifacimento segnaletica	ml	240	€ 5	€ 1.200	Pubblico/ privato	€ 1.200
Roverbella	G.09	Rifacimento segnaletica	ml	150	€ 5	€ 750	Pubblico/ privato	€ 750
Roverbella	G.10	Rifacimento segnaletica	ml	40	€ 5	€ 200	Pubblico/ privato	€ 200
Roverbella	G.11	Rifacimento segnaletica	ml	40	€ 5	€ 200	Pubblico/ privato	€ 200
Roverbella	G.14	Rifacimento segnaletica	ml	360	€ 5	€ 1.800	Pubblico/ privato	€ 1.800
Roverbella	G.17	Rifacimento segnaletica	ml	320	€ 5	€ 1.600	Pubblico/ privato	€ 1.600
Roverbella	G.18	Rifacimento segnaletica	ml	120	€ 5	€ 600	Pubblico/ privato	€ 600
Roverbella	G.20	Sistemazione fondo	mq	213	€ 60	€ 12.780	Pubblico/ privato	€ 12.780
Roverbella	G.25	Rifacimento segnaletica	ml	160	€ 5	€ 800	Pubblico/ privato	€ 800
Roverbella	G.26	Rifacimento segnaletica	ml	240	€ 5	€ 1.200	Pubblico/ privato	€ 1.200
Roverbella	G.27	Rifacimento segnaletica	ml	90	€ 5	€ 450	Pubblico/ privato	€ 450

Roverbella	G.28	Rifacimento segnaletica	ml	90	€ 5	€ 450	Pubblico/ privato	€ 450
Roverbella	G.29	Rifacimento segnaletica	ml	40	€ 5	€ 200	Pubblico/ privato	€ 200
Roverbella	G.30	Rifacimento segnaletica	ml	1.200	€ 5	€ 6.000	Pubblico/ privato	€ 6.000
Roverbella	G.31	Rifacimento segnaletica	ml	90	€ 5	€ 450	Pubblico/ privato	€ 450
Roverbella	G.32	Rifacimento segnaletica	ml	160	€ 5	€ 800	Pubblico/ privato	€ 800
Roverbella	G.33	Sistemazione fondo	mq	343	€ 60	€ 20.580	Pubblico/ privato	€ 20.580
Roverbella	G.35	Sistemazione fondo	mq	140	€ 60	€ 8.400	Pubblico/ privato	€ 8.400
Roverbella	G.36	Rifacimento segnaletica	ml	90	€ 5	€ 450	Pubblico/ privato	€ 450
Roverbella	G.38	Sistemazione fondo	mq	186	€ 60	€ 11.160	Pubblico/ privato	€ 11.160
Roverbella	G.40	Sistemazione fondo	mq	845	€ 60	€ 50.700	Pubblico/ privato	€ 50.700
Roverbella	G.45	Rifacimento segnaletica	ml	160	€ 5	€ 800	Pubblico/ privato	€ 800
Roverbella	G.46	Rifacimento segnaletica	ml	240	€ 5	€ 1.200	Pubblico/ privato	€ 1.200
Roverbella	G.47	Rifacimento segnaletica	ml	90	€ 5	€ 450	Pubblico/ privato	€ 450
Roverbella	G.48	Rifacimento segnaletica	ml	110	€ 5	€ 550	Pubblico/ privato	€ 550
Roverbella	G.49	Rifacimento segnaletica	ml	90	€ 5	€ 450	Pubblico/ privato	€ 450
Roverbella	G.50	Rifacimento segnaletica	ml	70	€ 5	€ 350	Pubblico/ privato	€ 350
Belvedere - Malavicina	G.53	Rifacimento segnaletica	ml	200	€ 5	€ 1.000	Pubblico/ privato	€ 1.000
Belvedere - Malavicina	G.54	Rifacimento segnaletica	ml	240	€ 5	€ 1.200	Pubblico/ privato	€ 1.200
Belvedere - Malavicina	G.55	Rifacimento segnaletica	ml	160	€ 5	€ 800	Pubblico/ privato	€ 800
Belvedere - Malavicina	G.56	Rifacimento segnaletica	ml	110	€ 5	€ 550	Pubblico/ privato	€ 550
Belvedere - Malavicina	G.57	Rifacimento segnaletica	ml	160	€ 5	€ 800	Pubblico/ privato	€ 800
Belvedere - Malavicina	G.58	Rifacimento segnaletica	ml	380	€ 5	€ 1.900	Pubblico/ privato	€ 1.900
Belvedere - Malavicina	G.59	Rifacimento segnaletica	ml	200	€ 5	€ 1.000	Pubblico/ privato	€ 1.000
Belvedere - Malavicina	G.60	Rifacimento segnaletica	ml	240	€ 5	€ 1.200	Pubblico/ privato	€ 1.200
Belvedere - Malavicina	G.61	Rifacimento segnaletica	ml	110	€ 5	€ 550	Pubblico/ privato	€ 550
Belvedere - Malavicina	G.62	Rifacimento segnaletica	ml	240	€ 5	€ 1.200	Pubblico/ privato	€ 1.200
Belvedere - Malavicina	G.63	Sistemazione fondo	mq	440	€ 60	€ 26.400	Pubblico/ privato	€ 26.400
Belvedere - Malavicina	G.64	Rifacimento segnaletica	ml	70	€ 5	€ 350	Pubblico/ privato	€ 350
Belvedere - Malavicina	G.65	Rifacimento segnaletica	ml	120	€ 5	€ 600	Pubblico/ privato	€ 600
Belvedere - Malavicina	G.66	Rifacimento segnaletica	ml	120	€ 5	€ 600	Pubblico/ privato	€ 600
Castiglione Mantovano	G.68	Rifacimento segnaletica	ml	240	€ 5	€ 1.200	Pubblico/ privato	€ 1.200
Castiglione Mantovano	G.69	Rifacimento segnaletica	ml	200	€ 5	€ 1.000	Pubblico/ privato	€ 1.000
Castiglione Mantovano	G.71	Rifacimento segnaletica	ml	160	€ 5	€ 800	Pubblico/ privato	€ 800
Castiglione Mantovano	G.73	Sistemazione fondo	mq	474	€ 60	€ 28.440	Pubblico/ privato	€ 28.440
Pellaloco	G.76	Sistemazione fondo	mq	448	€ 60	€ 26.880	Pubblico/ privato	€ 26.880
Canedole	G.79	Rifacimento segnaletica	ml	120	€ 5	€ 600	Pubblico/ privato	€ 600
Canedole	G.83	Rifacimento segnaletica	ml	240	€ 5	€ 1.200	Pubblico/ privato	€ 1.200

Paesa	G.87	Rifacimento segnaletica	ml	400	€ 5	€ 2.000	Pubblico/ privato	€ 2.000
Paesa	G.88	Rifacimento segnaletica	ml	240	€ 5	€ 1.200	Pubblico/ privato	€ 1.200
Paesa	G.89	Rifacimento segnaletica	ml	160	€ 5	€ 800	Pubblico/ privato	€ 800
Paesa	G.90	Rifacimento segnaletica	ml	480	€ 5	€ 2.400	Pubblico/ privato	€ 2.400
Paesa	G.91	Rifacimento segnaletica	ml	640	€ 5	€ 3.200	Pubblico/ privato	€ 3.200
Paesa	G.92	Rifacimento segnaletica	ml	160	€ 5	€ 800	Pubblico/ privato	€ 800
Stazione	G.94	Rifacimento segnaletica	ml	160	€ 5	€ 800	Pubblico/ privato	€ 800
						€ 235.140		€ 235.140

**H - Spazi ed attrezzature per la pratica sportiva**

Località	ID	Criticità/proposte	Unità	Valore unitario	Costo unitario	Costo totale	Finanziamento	Costo PdS
Roverbella	H.02	Realizzazione da parte del Comune di un nuovo parco urbano in accordo con la Diocesi di Mantova	a corpo	1	€ 300.000	€ 300.000	Pubblico/ privato	€ 300.000
Belvedere - Malavicina	H.06	Riorganizzazione impianti sportivi/area feste	a corpo	1	€ 30.000	€ 30.000	Pubblico/ privato	€ 30.000
Belvedere - Malavicina	H.07	Riorganizzazione impianti sportivi/area feste	a corpo	1	€ 150.000	€ 150.000	Pubblico/ privato	€ 150.000
						€ 480.000		€ 480.000

**I - Verde di quartiere**

Località	ID	Criticità/proposte	Unità	Valore unitario	Costo unitario	Costo totale	Finanziamento	Costo PdS
Roverbella	I.08	Miglioramento manutenzione del verde	mq	249	€ 15	€ 3.735	Pubblico/ privato	€ 3.735
Roverbella	I.13	Miglioramento manutenzione del verde	mq	474	€ 15	€ 7.110	Pubblico/ privato	€ 7.110
Belvedere - Malavicina	I.27	Miglioramento manutenzione del verde	mq	4.872	€ 15	€ 73.080	Pubblico/ privato	€ 73.080
Belvedere - Malavicina	I.29	Miglioramento manutenzione del verde	mq	257	€ 15	€ 3.855	Pubblico/ privato	€ 3.855
Pellaloco	I.35	Miglioramento manutenzione del verde	mq	372	€ 15	€ 5.580	Pubblico/ privato	€ 5.580
Roverbella	I.47	Proprietà comunali alienabili	mq	1.722	-€ 140	-€ 241.080	Pubblico/ privato	-€ 241.080
Roverbella	I.48	Proprietà comunali alienabili	mq	2.767	-€ 140	-€ 387.380	Pubblico/ privato	-€ 387.380
Roverbella	I.49	Proprietà comunali alienabili	mq	1.202	-€ 140	-€ 168.280	Pubblico/ privato	-€ 168.280
Roverbella	I.50	Proprietà comunali alienabili	mq	4.308	-€ 140	-€ 603.120	Pubblico/ privato	-€ 603.120
						-€ 1.306.500		-€ 1.306.500

**J - Strutture civiche e per lo spettacolo**

Località	ID	Criticità/proposte	Unità	Valore unitario	Costo unitario	Costo totale	Finanziamento	Costo PdS
Roverbella	J.01	Acquisizione dell'area da parte del Comune	a corpo	1	€ 0	€ 0	Pubblico/ privato	€ 0
Roverbella	J.04	Manutenzione straordinaria	a corpo	1	€ 200.000	€ 200.000	Pubblico/ privato	€ 200.000
Roverbella	J.05	Manutenzione straordinaria caserma dei carabinieri	a corpo	1	€ 150.000	€ 150.000	Pubblico/ privato	€ 150.000
						€ 350.000		€ 350.000

K - Servizi scolastici								
Località	ID	Criticità/proposte	Unità	Valore unitario	Costo unitario	Costo totale	Finanziamento	Costo PdS
Roverbella	K.01	Collegamento scuola elementare ed ex scuola materna nel capoluogo	a corpo	1	€ 100.000	€ 100.000	Pubblico/ privato	€ 100.000
Roverbella	K.03	Necessità ampliamento	a corpo	1	€ 300.000	€ 300.000	Pubblico/ privato	€ 300.000
Castiglione Mantovano	K.06	Ristrutturazione ex scuola elementare	a corpo	1	€ 250.000	€ 250.000	Pubblico/ privato	€ 250.000
						€ 650.000		€ 650.000
L - Servizi sanitari ed assistenziali								
Località	ID	Criticità/proposte	Unità	Valore unitario	Costo unitario	Costo totale	Finanziamento	Costo PdS
Roverbella	L.01	Ristrutturazione centro servizi	a corpo	1	€ 200.000	€ 200.000	Pubblico/ privato	€ 200.000
Roverbella	L.05	Ristrutturazione sede ASL con cambio di destinazione	a corpo	1	€ 300.000	€ 300.000	Pubblico/ privato	€ 300.000
						€ 500.000		€ 500.000
M - Strutture per il culto								
Località	ID	Criticità/proposte	Unità	Valore unitario	Costo unitario	Costo totale	Finanziamento	Costo PdS
Belvedere - Malavicina	M.07	Ricollocazione della cappella votiva a seguito dell'allargamento della viabilità	a corpo	1	€ 0	€ 0	PCC 03a	€ 0
						€ 0		€ 0

Tabella 33: Quadro economico dei servizi esistenti da adeguare. Riepilogo

Riepilogo			
Categoria	Costo totale	Finanziamento privato	Costo effettivo PdS
A - Impianti tecnologici di interesse generale	€ 84.540	€ 0	€ 84.540
E - Percorsi ambientali e ciclopedonali	€ 235.140	€ 0	€ 235.140
G - Spazi per la sosta	€ 480.000	€ 0	€ 480.000
H - Spazi ed attrezzature per la pratica sportiva	-€ 1.306.500	€ 0	-€ 1.306.500
I - Verde di quartiere	€ 350.000	€ 0	€ 350.000
J - Strutture civiche e per lo spettacolo	€ 650.000	€ 0	€ 650.000
K - Servizi scolastici	€ 500.000	€ 0	€ 500.000
L - Servizi sanitari ed assistenziali	€ 0	€ 0	€ 0
M - Strutture per il culto	€ 993.180	€ 0	€ 993.180
	<b>€ 84.540</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 84.540</b>

Tabella 34: Quadro economico dei servizi di progetto prioritari

ALLEGATO 2c - QUADRO ECONOMICO DEI SERVIZI DI PROGETTO PRIORITARI							
A - Impianti tecnologici di interesse generale							
Località	ID	Proposta	Valore unitario (mq)	Costo unitario	Costo totale	Finanziamento	Costo PdS
Roverbella	Ap.01	Ampliamento depuratore	2.751	€ 0	€ 0	Pubblico/ privato	€ 0
Belvedere - Malavicina	Ap.02	Cabina ENEL	25	€ 0	€ 0	PL 08_3r	€ 0
Belvedere - Malavicina	Ap.03	Cabina ENEL	27	€ 0	€ 0	PL 07_3r	€ 0
Belvedere - Malavicina	Ap.04	Cabina ENEL	25	€ 0	€ 0	PL 06_3r	€ 0
					€ 0		€ 0
D - Verde territoriale							



Località	ID	Proposta	Valore unitario (mq)	Costo unitario	Costo totale	Finanziamento	Costo PdS
Roverbella	Dp.01	Parco lineare	64.596	€ 15	€ 968.940	ATR 02 - ATS 01	€ 0
					€ 968.940		€ 0

**E - Percorsi ambientali e ciclopedonali**

Località	ID	Proposta	Valore unitario (ml)	Costo unitario	Costo totale	Finanziamento	Costo PdS
Comune di Roverbella	Ep.01	Di interesse provinciale - separata	3.732	€ 90	€ 335.880	Pubblico/ privato	€ 335.880
Comune di Roverbella	Ep.02	Di interesse provinciale - separata	2.157	€ 90	€ 194.130	Pubblico/ privato	€ 194.130
Comune di Roverbella	Ep.03	Di interesse provinciale - separata	9.164	€ 90	€ 824.760	Pubblico/ privato	€ 824.760
Comune di Roverbella	Ep.04	Di interesse provinciale - separata	1.827	€ 90	€ 164.430	Pubblico/ privato	€ 164.430
Roverbella	Ep.05a	Di interesse comunale - su carreggiata	270	€ 15	€ 4.050	Pubblico/ privato	€ 4.050
Roverbella	Ep.05b	Di interesse comunale - separata	148	€ 90	€ 13.320	Pubblico/ privato	€ 13.320
Roverbella	Ep.06	Di interesse comunale - separata	424	€ 90	€ 38.160	Pubblico/ privato	€ 38.160
Roverbella	Ep.07a	Di interesse comunale - separata	91	€ 90	€ 8.190	Pubblico/ privato	€ 8.190
Roverbella	Ep.07b	Di interesse comunale - separata	341	€ 90	€ 30.690	ATR 01 (PTr 01a)	€ 0
Roverbella	Ep.07c	Di interesse comunale - separata	351	€ 90	€ 31.590	ATR 01 (PTr 01b)	€ 0
Roverbella	Ep.07d	Di interesse comunale - separata	363	€ 90	€ 32.670	ATR 01 (PTr 01c)	€ 0
Roverbella	Ep.08a	Di interesse comunale - separata	294	€ 90	€ 26.460	ATS 01	€ 0
Roverbella	Ep.08b	Di interesse comunale - separata	490	€ 90	€ 44.100	ATR 02 (PTr 02b)	€ 0
Roverbella	Ep.08c	Di interesse comunale - separata	278	€ 90	€ 25.020	ATR 02 (PTr 02c)	€ 0
Roverbella	Ep.08d	Di interesse comunale - separata	478	€ 90	€ 43.020	ATR 02 (PTr 02d)	€ 0
Belvedere - Malavicina	Ep.09a	Di interesse comunale - su carreggiata	492	€ 15	€ 7.380	Pubblico/ privato	€ 7.380
Belvedere - Malavicina	Ep.09b	Di interesse comunale - separata	73	€ 90	€ 6.570	PCC 03a	€ 0
Belvedere - Malavicina	Ep.09c	Di interesse comunale - separata	32	€ 90	€ 2.880	PCC 03b	€ 0
Belvedere - Malavicina	Ep.09d	Di interesse comunale - su carreggiata	180	€ 15	€ 2.700	Pubblico/ privato	€ 2.700
Belvedere - Malavicina	Ep.10a	Di interesse comunale - separata	168	€ 90	€ 15.120	ATR 04 (PTr 04a)	€ 0
Belvedere - Malavicina	Ep.10b	Di interesse comunale - separata	177	€ 90	€ 15.930	ATR 04 (PTr 04b)	€ 0
Castiglione Mantovano	Ep.11	Di interesse comunale - separata	148	€ 90	€ 13.320	Pubblico/ privato	€ 13.320
La Bassa	Ep.12	Di interesse comunale - separata	2.205	€ 90	€ 198.450	Pubblico/ privato	€ 198.450
Comune di Roverbella	Ep.14	Di interesse comunale - separata	2.708	€ 90	€ 243.720	Pubblico/ privato	€ 243.720
Comune di Roverbella	Ep.15	Di interesse comunale - separata	5.094	€ 90	€ 458.460	Pubblico/ privato	€ 458.460
Comune di Roverbella	Ep.17	Di interesse comunale - separata	4.570	€ 90	€ 411.300	Pubblico/ privato	€ 411.300
Roverbella	Ep.18	Di interesse locale - separata	305	€ 90	€ 27.450	Pubblico/ privato	€ 27.450

Roverbella	Ep.20a	Di interesse locale - separata	368	€ 90	€ 33.120	ATS 01	€ 0
Roverbella	Ep.20b	Di interesse locale - separata	339	€ 90	€ 30.510	Pubblico/ privato	€ 30.510
Roverbella	Ep.22a	Di interesse locale - separata	58	€ 90	€ 5.220	ATR 02 (PTr 02b)	€ 0
Roverbella	Ep.22b	Di interesse locale - separata	143	€ 90	€ 12.870	ATR 02 (PTr 02a)	€ 0
Roverbella	Ep.22c	Di interesse locale - separata	424	€ 90	€ 38.160	Pubblico/ privato	€ 38.160
Roverbella	Ep.23	Di interesse locale - separata	236	€ 90	€ 21.240	ATR 02 (PTr 02c)	€ 0
Roverbella	Ep.24a	Di interesse locale - separata	92	€ 90	€ 8.280	ATR 02 (PTr 02c)	€ 0
Roverbella	Ep.24b	Di interesse locale - separata	52	€ 90	€ 4.680	PCC 08	€ 0
Roverbella	Ep.24c	Di interesse locale - separata	346	€ 90	€ 31.140	ATR 02 (PTr 02c)	€ 0
Roverbella	Ep.24d	Di interesse locale - separata	231	€ 90	€ 20.790	ATR 02 (PTr 02d)	€ 0
Roverbella	Ep.25	Di interesse locale - separata	1.109	€ 90	€ 99.810	Pubblico/ privato	€ 99.810
Roverbella	Ep.26	Di interesse locale - separata	442	€ 90	€ 39.780	Pubblico/ privato	€ 39.780
Roverbella	Ep.27	Di interesse locale - separata	446	€ 90	€ 40.140	ATR 01 (PTr 01b)	€ 0
Belvedere - Malavicina	Ep.28a	Di interesse locale - separata	272	€ 90	€ 24.480	PL 08_3r	€ 0
Belvedere - Malavicina	Ep.28b	Di interesse locale - separata	156	€ 90	€ 14.040	ATR 03 (PTr 03a)	€ 0
Belvedere - Malavicina	Ep.28c	Di interesse locale - separata	101	€ 90	€ 9.090	PL 07_3r	€ 0
Belvedere - Malavicina	Ep.28d	Di interesse locale - separata	38	€ 90	€ 3.420	Pubblico/ privato	€ 3.420
Belvedere - Malavicina	Ep.28e	Di interesse locale - separata	353	€ 90	€ 31.770	PL 06_3r	€ 0
Belvedere - Malavicina	Ep.29a	Di interesse locale - separata	177	€ 90	€ 15.930	ATR 03 (PTr 03b)	€ 0
Belvedere - Malavicina	Ep.29b	Di interesse locale - separata	262	€ 90	€ 23.580	Pubblico/ privato	€ 23.580
Belvedere - Malavicina	Ep.29c	Di interesse locale - separata	122	€ 90	€ 10.980	Pubblico/ privato	€ 10.980
					€ 3.738.780		€ 3.191.940

**G - Spazi per la sosta**

Località	ID	Proposta	Valore unitario (mq)	Costo unitario	Costo totale	Finanziamento	Costo PdS
Belvedere - Malavicina	Gp.01	Area parcheggio	160	€ 100	€ 16.000	Pubblico/ privato	€ 16.000
Belvedere - Malavicina	Gp.02	Area parcheggio	2.929	€ 100	€ 292.947	Pubblico/ privato	€ 292.947
Belvedere - Malavicina	Gp.04	Area parcheggio	591	€ 100	€ 59.100	PL 07_3r	€ 0
Belvedere - Malavicina	Gp.05	Area parcheggio	975	€ 100	€ 97.500	PL 06_3r	€ 0
Belvedere - Malavicina	Gp.06	Area parcheggio	595	€ 100	€ 59.521	Pubblico/ privato	€ 59.521
Belvedere - Malavicina	Gp.07	Area parcheggio	1.115	€ 100	€ 111.500	PL 08_3r	€ 0
Pellaloco	Gp.08	Area parcheggio	524	€ 100	€ 52.425	PR 09	€ 0
Belvedere - Malavicina	Gp.10	Area parcheggio	446	€ 100	€ 44.600	PCC 14	€ 0
					€ 733.593		€ 368.468

**H - Spazi ed attrezzature per la pratica sportiva**

Località	ID	Proposta	Valore unitario (mq)	Costo unitario	Costo totale	Finanziamento	Costo PdS
----------	----	----------	----------------------	----------------	--------------	---------------	-----------

Belvedere - Malavicina	Hp.01	Area sportiva di ampliamento	8.845	€ 0	€ 0	Pubblico/ privato	€ 0
					€ 0		€ 0

**I - Verde di quartiere**

Località	ID	Proposta	Valore unitario (mq)	Costo unitario	Costo totale	Finanziamento	Costo PdS
Roverbella	Ip.01	Area verde	9.691	€ 15	€ 145.360	Pubblico/ privato	€ 145.360
Roverbella	Ip.03	Area verde attrezzata	1.747	€ 35	€ 61.157	Pubblico/ privato	€ 61.157
Belvedere - Malavicina	Ip.04	Area verde	2.400	€ 15	€ 36.000	PL 08_3r	€ 0
Belvedere - Malavicina	Ip.05	Area verde	131	€ 15	€ 1.965	PL 08_3r	€ 0
Belvedere - Malavicina	Ip.06	Area verde	190	€ 15	€ 2.849	PL 06_3r	€ 0
Belvedere - Malavicina	Ip.07	Area verde	1.769	€ 15	€ 26.535	PL 06_3r	€ 0
Belvedere - Malavicina	Ip.08	Area verde attrezzata	624	€ 35	€ 21.823	PL 06_3r	€ 0
Belvedere - Malavicina	Ip.10	Area verde attrezzata	1.631	€ 35	€ 57.085	PL 08_3r	€ 0
Pellaloco	Ip.11	Area verde	1.432	€ 15	€ 21.482	PR 09	€ 0
Paesa	Ip.13	Area verde	16.020	€ 15	€ 240.297	Pubblico/ privato	€ 240.297
Castiglione Mantovano	Ip.14	Area verde	1.546	€ 15	€ 23.190	PR 05	€ 0
Roverbella	Ip.15	Area verde	427	€ 15	€ 6.405	PCC 13	€ 0
					€ 644.148		€ 446.814

**J - Strutture civiche e per lo spettacolo**

Località	ID	Proposta	Valore unitario (mq)	Costo unitario	Costo totale	Finanziamento	Costo PdS
Roverbella	Jp.01	Sala da ballo - spazio feste	1.024	€ 0	€ 0	PR 10	€ 0
					€ 0		€ 0

**N - Strutture cimiteriali**

Località	ID	Proposta	Valore unitario (mq)	Costo unitario	Costo totale	Finanziamento	Costo PdS
Belvedere - Malavicina	Np.01	Ampliamento cimiteriale	5.389	€ 0	€ 0	Pubblico/ privato	€ 0
					€ 0		€ 0

Tabella 35: Quadro economico dei servizi di progetto prioritari. Riepilogo

Riepilogo			
Categoria	Costo totale	Finanziamento privato	Costo effettivo PdS
A - Impianti tecnologici di interesse generale	€ 0	€ 0	€ 0
D - Verde territoriale	€ 968.940	€ 968.940	€ 0
E - Percorsi ambientali e ciclopedonali	€ 3.738.780	€ 546.840	€ 3.191.940
G - Spazi per la sosta	€ 733.593	€ 365.125	€ 368.468
H - Spazi ed attrezzature per la pratica sportiva	€ 0	€ 0	€ 0
I - Verde di quartiere	€ 644.148	€ 197.334	€ 446.814
J - Strutture civiche e per lo spettacolo	€ 0	€ 0	€ 0
N - Strutture cimiteriali	€ 0	€ 0	€ 0
	€ 6.085.461	€ 2.078.239	€ 4.007.222

Tabella 36: Quadro economico dei servizi di progetto non prioritari

**ALLEGATO 2c - QUADRO ECONOMICO DEI SERVIZI DI PROGETTO  
NON PRIORITARI**

E - Percorsi ambientali e ciclopeditoni							
Località	ID	Proposta	Valore unitario	Costo unitario	Costo totale	Finanziamento	Costo PdS
La Bassa	Ep.13	Di interesse comunale - separata	2.672	€ 90	€ 240.480	Pubblico/ privato	€ 240.480
Comune di Roverbella	Ep.16	Di interesse comunale - separata	3.449	€ 90	€ 310.410	Pubblico/ privato	€ 310.410
Roverbella	Ep.19a	Di interesse locale - su carreggiata	173	€ 15	€ 2.595	Pubblico/ privato	€ 2.595
Roverbella	Ep.19b	Di interesse locale - su carreggiata	282	€ 15	€ 4.230	ATR 01 (PT 01a)	€ 0
Roverbella	Ep.21	Di interesse locale - separata	676	€ 90	€ 60.840	Pubblico/ privato	€ 60.840
Belvedere - Malavicina	Ep.30	Di interesse locale - su carreggiata	108	€ 15	€ 1.620	Pubblico/ privato	€ 1.620
Belvedere - Malavicina	Ep.31a	Di interesse locale - separata	105	€ 90	€ 9.450	ATR 04 (PT 04b)	€ 0
Belvedere - Malavicina	Ep.31b	Di interesse locale - separata	111	€ 90	€ 9.990	Pubblico/ privato	€ 9.990
Roverbella	Ep.32	Secondaria - su carreggiata	123	€ 15	€ 1.845	Pubblico/ privato	€ 1.845
Roverbella	Ep.33	Secondaria - separata	293	€ 90	€ 26.370	Pubblico/ privato	€ 26.370
Roverbella	Ep.34	Secondaria - separata	172	€ 90	€ 15.480	Pubblico/ privato	€ 15.480
Roverbella	Ep.35	Secondaria - separata	236	€ 90	€ 21.240	Pubblico/ privato	€ 21.240
Roverbella	Ep.36	Secondaria - separata	52	€ 90	€ 4.680	PR 03	€ 0
Roverbella	Ep.37	Secondaria - separata	126	€ 90	€ 11.340	Pubblico/ privato	€ 11.340
Roverbella	Ep.38	Secondaria - separata	95	€ 90	€ 8.550	PR 03	€ 0
Roverbella	Ep.39	Secondaria - separata	101	€ 90	€ 9.090	PR 03	€ 0
Castiglione Mantovano	Ep.40	Secondaria - separata	608	€ 90	€ 54.720	Pubblico/ privato	€ 54.720
					€ 792.930		€ 756.930

Tabella 37: Quadro economico dei servizi di progetto non prioritari. Riepilogo

Riepilogo			
Categoria	Costo totale	Finanziamento privato	Costo effettivo PdS
E - Percorsi ambientali e ciclopeditoni	€ 792.930	€ 36.000	€ 756.930
	€ 792.930	€ 36.000	€ 756.930

**ENTRATE**

*Tabella 38: Stima dei proventi da attività edilizia attivabili mediante la capacità insediativa residua delle previsioni attuative del piano delle regole*

Ambito da PdR	Superficie territoriale	Volume insediabile	Volume residenziale	Superficie complessiva stimata per libero mercato	Oneri urbanizzazione primaria	Oneri urbanizzazione secondaria	Costo di costruzione libero mercato	TOTALE	TOTALE ENTRATE PER AMMINISTRAZIONE
	mq	mc	100,00%	mq	€	€	€	€	€
Nuclei di antica formazione (poche lesioni)		26.085	26.085	10.434	10.434	36.519	245.921	292.874	292.874
Ambiti residenziali consolidati ad alta densità	46.523	93.047	93.047	37.219	27.914	93.047	877.216	998.177	998.177
Ambiti residenziali consolidati a media densità	47.896	86.213	86.213	34.485	34.485	120.698	812.786	967.969	967.969
Ambiti residenziali consolidati a bassa densità	43.337	69.340	69.340	27.736	27.736	97.075	653.711	778.522	778.522
	137.757	274.684	274.684	109.874	100.569	347.339	2.589.635	3.037.543	3.037.543

Ambito da PdR	Superficie territoriale	Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	SLP totale	Oneri urbanizzazione primaria (medie strutture)	Oneri urbanizzazione secondaria (medie strutture)	Costo di costruzione libero mercato	TOTALE	TOTALE ENTRATE PER AMMINISTRAZIONE
	mq	mq/mq	mq	€	€	€	€	€
Ambiti commerciali	-	1,20	1.300	10.400	15.600	117.000	143.000	143.000
	0		1.300	10.400	15.600	117.000	143.000	143.000

Ambiti	Superficie territoriale	Rapporto di copertura (Rc)	Superficie coperta	Oneri urbanizzazione primaria	Oneri urbanizzazione secondaria	Smaltimento rifiuti	TOTALE	TOTALE ENTRATE PER AMMINISTRAZIONE
	mq	%	mq	€	€	€	€	€
Ambiti produttivi	446.777	60%	268.066	1.206.298	804.199	402.099	2.412.597	2.412.597
Ambiti artigianali	18.349	60%	11.009	49.541	33.027	16.514	99.082	99.082
	465.126		279.075	1.255.839	837.226	418.613	2.511.679	2.511.679
							5.692.221	5.692.221

I valori riportati nella presente tabella sono indicativi e non normativi, per le norme si rimanda al Documento di piano e al Piano dei Servizi

(1) E' stata ipotizzata la monetizzazione al 50% dello standard dovuto.

*Tabella 39: Stima dei proventi da attività edilizia attivabili mediante la capacità insediativa residua delle previsioni attuative del piano delle regole*

No me am bit o	Ambito da PdR	Superficie territoriale	Volume insediabile	Volume residenziale	Superficie complessiva stimata per libero mercato	Oneri urbanizzazione e primari	Oneri urbanizzazione e secondaria	Costo di costruzione e libero mercato	Stima n.abitanti insediati (150 mc/ab)	Standard necessari	Cessioni minime	Standard monetizzabili	Proventi Monetizzazioni (1)	TOTALE	TOTALE ENTRATE PER AMMINISTRAZIONE
		mq	mc	100,00%	mq	€	€	€	ab.	mq	mq	mq	€	€	€
PR 01	Ambiti residenziali consolidati ad alta densità	7.350	17.641	17.641	7.056	7.056	24.697	166.310	118	3.127	1.564	1.564	78.175	276.238	244.485
PR 02	Nuclei di antica formazione	759	2.197	2.197	879	659	2.197	20.714	15	398	199	199	9.938	33.508	30.652
PR 03	Ambiti residenziali consolidati ad alta densità	9.662	25.121	25.121	10.049	10.049	35.170	236.837	167	4.426	2.213	2.213	110.638	392.693	347.474
PR 04	Ambiti residenziali consolidati ad alta densità	3.762	9.028	9.028	3.611	3.611	12.639	85.112	60	1.590	795	795	39.750	141.113	124.862
PR 05	Ambiti di ristrutturazione residenziale	9.218	10.451	10.451	4.180	6.271	16.722	98.530	70	1.855	928	928	46.375	167.897	144.905
PR 07	Ambiti residenziali consolidati ad alta densità	1.825	6.446	6.446	2.578	3.867	10.313	60.768	43	1.140	570	570	28.488	103.437	89.256
PR 08	Ambiti residenziali consolidati ad alta densità	3.696	8.869	8.869	3.548	3.548	12.417	83.618	59	1.564	782	782	39.088	138.670	122.705



	à														
PR 09	Ambiti residenziali consolidati ad alta densità	9.804	23.531	23.531	9.412	9.412	32.943	221.840	157	4.161	2.080	2.080	104.013	368.208	325.852
PR 10	Nuclei di antica formazione	3.212	8.976	8.976	3.590	3.590	12.566	84.623	60	1.590	795	795	39.750	140.530	124.373
Totale		49.288	112.260	112.260	44.904	48.064	159.665	1.058.353	749	19.849	9.924	9.924	496.213	1.762.294	1.554.565

Nome ambito	Ambito da PdR	Superficie territoriale	Indice di utilizzazione fondiaria (UF)	SLP totale	Oneri urbanizzazione primaria (medie strutturali)	Oneri urbanizzazione secondaria (medie strutturali)	Costo di costruzione libero mercato	Standard necessari	Cessioni minime	Standard monetizzabili	Proventi Monetizzazioni (1)	TOTALE	TOTALE ENTRATE PER AMMINISTRAZIONE
		mq	mq/mq	mq	€	€	€	mq	mq	mq	€	€	€
PR 11	Ambiti commerciali	3.084		1.300	10.400	15.600	117.000	1.300	650	650	32.500	175.500	149.500
		3.084		1.300	10.400	15.600	117.000	1.300	650	650	32.500	175.500	149.500
Totale complessivo												1.937.794	1.704.065

I valori riportati nella presente tabella sono indicativi e non normativi, per le norme si rimanda al Documento di piano e al Piano dei Servizi

(1) E' stata ipotizzata la monetizzazione al 50% dello standard dovuto.

Tabella 40: Stima dei proventi da attività edilizia attivabili mediante la capacità insediativa degli ambiti di trasformazione

Destinazione	Ambiti	Superficie territoriale	Volume	Volume residenziale	Superficie complessiva stimata per libero mercato	Oneri urbanizzazione primaria	Oneri urbanizzazione secondaria	Costo di costruzione e libero mercato	Stima abitanti insediati (150 mc/ab)	Standard necessari	Cessioni minime	Standard monetizzabili	Proventi Monetizzazioni (1)	TOTALE	TOTALE ENTRATE PER AMMINISTRAZIONE
		mq	mc	mc	mq	€	€	€	ab.	mq	mq	mq	€	€	€
Residenza	AT R 01 a	38.414	41.487	41.487	16.595	24.892	66.379	391.122	277	7.341	3.670	3.670	183.513	665.905	574.635
Residenza	AT R 01 b	33.031	35.673	35.673	14.269	21.404	57.078	336.318	238	6.307	3.154	3.154	157.675	572.475	493.993
Residenza	AT R 01	35.579	38.425	38.425	15.370	23.055	61.481	362.262	256	6.784	3.392	3.392	169.600	616.398	531.862

	c														
Residenza	AT R 02 a	25.118	27.127	27.127	10.851	16.276	43.404	255.748	181	4.797	2.398	2.398	119.913	435.340	375.660
Residenza	AT R 02 b1	42.376	45.766	45.766	18.306	27.460	73.226	431.467	305	8.083	4.041	4.041	202.063	734.215	633.530
Servizi (parco lineare)	AT R 02 b2	16.039	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Residenza	AT R 02 c1	35.463	38.300	38.300	15.320	22.980	61.280	361.081	255	6.758	3.379	3.379	168.938	614.279	530.018
Servizi (parco lineare)	AT R 02 c2	19.323	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Residenza	AT R 02 d1	30.677	33.132	33.132	13.253	19.879	53.011	312.355	221	5.857	2.928	2.928	146.413	531.657	458.767
Servizi (parco lineare)	AT R 02 d2	25.764	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Residenza	AT R 03 a	17.765	19.186	19.186	7.674	11.512	30.698	180.880	128	3.392	1.696	1.696	84.800	307.890	265.680
Residenza	AT R 03 b	8.477	9.155	9.155	3.662	5.493	14.648	86.312	61	1.617	808	808	40.413	146.866	126.724
Residenza	AT R 04 a	10.506	11.346	11.346	4.539	6.808	18.154	106.971	76	2.014	1.007	1.007	50.350	182.283	157.321
Residenza	AT R 04 b	18.882	20.393	20.393	8.157	12.236	32.628	192.255	136	3.604	1.802	1.802	90.100	327.218	282.355
		357.414	319.991	319.991	191.995	511.985	3.016.771	2.134	56.551	28.276	28.276	1.413.775	5.134.526	4.430.546	

Destinazione	Ambiti	Superficie territoriale	Indice di utilizzazione e territoriale (Ut)	SLP	Oneri urbanizzazione primaria	Oneri urbanizzazione secondaria	Smaltimento rifiuti	Standard necessari	Cessioni minime	Standard monetizzabili	Proventi Monetizzazioni (1)	TOTALE	TOTALE ENTRATE PER AMMINISTRAZIONE
		mq	mq/mq		€	€	€	mq	mq	mq	€	€	€
Produttivo	AT P 01	34.935	1,00	34.935	157.206	104.804	52.402	6.987	3.493	3.493	174.673	489.084	227.075
Produttivo	AT P 02	11.763	1,00	11.763	52.934	35.290	17.645	2.353	1.176	1.176	58.816	164.685	76.461
Produttivo	AT P 03	27.323	1,00	27.323	122.955	81.970	40.985	5.465	2.732	2.732	136.616	382.526	177.601

74.02 1	74.02 1	333.095	222.063	111.032	14.8 04	7.40 2	7.402	370.105	1.03 6.29 5	481.137
Totale complessivo									6.17 0.82 1	4.911.683

I valori riportati nella presente tabella sono indicativi e non normativi, per le norme si rimanda al Documento di piano e al Piano dei Servizi

(1) E' stata ipotizzata la monetizzazione al 50% dello standard dovuto.

Tabella 41: Quadro Economico Generale

Entrate		
ALLEGATO 2d – STIMA DEI PROVENTI DA ATTIVITA' EDILIZIA ATTIVABILI MEDIANTE LA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA DELLE PREVISIONI ATTUATIVE DEL PIANO DELLE REGOLE	5.748.678	
ALLEGATO 2e – STIMA DEI PROVENTI DA ATTIVITA' EDILIZIA ATTIVABILI MEDIANTE LA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA DELLE PREVISIONI ATTUATIVE DEL PIANO DELLE REGOLE	1.704.065	
ALLEGATO 2f – STIMA DEI PROVENTI DA ATTIVITA' EDILIZIA ATTIVABILI MEDIANTE LA CAPACITA' INSEDIATIVA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	4.911.683	
<b>Totale</b>	<b>12.364.426</b>	
Uscite	Prioritari	NON Prioritari
Stima costi per adeguamento dei servizi esistenti	€ 993.180,00	
Stima costi dei nuovi servizi di progetto	€ 4.007.221,98	€ 756.930,00
OOPP da Piano triennale (anno 2011)	€ 150.000,00	
OOPP da Piano triennale (anno 2012)	€ 450.000,00	
OOPP da Piano triennale (anno 2013)	€ 550.000,00	
<b>Totale</b>	<b>6.150.402</b>	<b>756.930</b>
<b>SALDO</b>	<b>6.214.025</b>	
<b>Saldo POSITIVO tra Entrate ed Uscite</b>		

Le previsioni dei costi e dei ricavi sono ipotesi a lungo termine.

## 8. Allegato 3 Elenco degli allevamenti

Per le distanze di rispetto si è considerato quanto riportato nel RLI.

Le distanze di rispetto per gli allevamenti per l'autoconsumo "familiari" sono state dimezzate.

Tabella 42: Distanze degli allevamenti da RLI con integrazione per allevamenti "familiari"

Definizione allevamenti RLI	Specie	Tipologia	Allevamento familiare "autoconsumo"		Allevamento aziendale	
			condizione	rispetti	condizione	rispetti
Allevamenti suini	Suini	Ingrasso - finissaggio, Ingrasso - svezzamento, Ingrasso Familiare (Autoconsumo), Riproduzione - ciclo aperto	<= 4 capi	300	> 4 capi	600
	Cinghiali	Riproduzione - ciclo chiuso	<= 4 capi	300	> 4 capi	600
Allevamenti bovini per vitelli a carne bianca	Bovini	Produzione carne bianca	<= 2 capi	300	> 2 capi	600
Allevamenti bovini di altro tipo, equini, ovini	Bovini	Produzione carne rossa, Riproduzione latte trasformazione, Riproduzione linea vacca - vitello, Riproduzione riproduttori (manze)	<= 2 capi	100	> 2 capi	200
	Equini	Amatoriale, Produzione carne, Sportivo	<= 3 capi	100	> 3 capi	200
	Asini	Amatoriale, Produzione carne	<= 4 capi	100	> 4 capi	200
	Caprini	Da carne	<= 6 capi	100	> 6 capi	200
	Ovini	Da carne	<= 6 capi	100	> 6 capi	200
Allevamenti di galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone	Polli	Galline uova da consumo, Pollastre - uova da consumo	<= 250 capi	300	> 250 capi	600
	Tacchini	Produzione carne	<= 250 capi	300	> 250 capi	600
	Anatre	Produzione carne, rurale	<= 250 capi	300	> 250 capi	600
	Faraone	Produzione carne, Svezzamento	<= 250 capi	300	> 250 capi	600
Allevamenti avicunicoli diversi ed assimilabili	Polli	Ornamentali, Produzione carne, Rurale	<= 250 capi	150	> 250 capi	300

	Colombi	Ornamentali	<= 250 capi	150	> 250 capi	300
	Volatili per richiami vivi	Richiami vivi	<= 250 capi	150	> 250 capi	300
Animali da pelliccia			<= 250 capi	300	> 250 capi	600

Tabella 43: Allevamenti e rispetti in funzione del numero dei capi, presenti sul territorio comunale di Roverbella

ID	CODICE AZIENDA	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO AZIENDA	NOME PROPRIETARIO	NOME DETENTORE	SPECIE	TIPOLOGIA	N° CAPI PRESENTI	RISPETTO DA RLI
1	053MN001	SOC AGR RONCONI GIACOMO DI RONCONI F.LLI S.S	STRADA MANDRAGO, 1	RONCONI F.LLI S.S	RONCONI F.LLI S.S	Suini	Ingrasso - finissaggio	13.300	600
2	053MN002	LA PELLEGRINA / PERINI P	STRADA BASSA MALVEZZO	S.P.A	PASQUINO	Suini	Ingrasso - finissaggio	4.230	600
3	053MN003	AGRIVIP SRL / LAFELLI STEFANO	STR. DOSSI 44 - C.TE MUSSOLINA - CANEDOLE	SOC. AGR. DIVISIONE SUINI	STEFANO	Suini	Ingrasso - finissaggio	5.980	600
4	053MN004	FASOLO ALDO	VIA MANDRAGO - CANEDOLE-			Bovini	Riproduzione linea vacca - vitello	0	0
5	053MN005	LATTERIA SOC. ROVERBELLA	STRADA STATALE 249 SUD, 16	SOCIETA AGRICOLA COOPERATIVA	SOCIETA AGRICOLA COOPERATIVA	Suini	Ingrasso - finissaggio	4.579	600
6	053MN006	MEC-CARNI SPA / PATUZZO	STRADA ALTA MALVEZZO, 16	S.P.A	DI PATUZZO IVANO & C. S.S	Suini	Riproduzione - ciclo aperto	1.836	600
7	053MN007	CORTE NOGARE DI LORELLA ALEANTE	STRADA QUISTELLO 30	LORELLA	LORELLA	Equini	Sportivo	3	100
8	053MN008	ZANCHI ANDREA	VIA BASSA BELVEDERE 20/B	ANDREA	ANDREA	Suini	Ingrasso - finissaggio	14	600
8	053MN008	SOC AGR. ODINELLI MARISA	VIA BASSA BELVEDERE 20/B	MARISA E C. S.S	MARISA E C. S.S	Suini	Ingrasso - finissaggio	11	600
9	053MN009	SUINICOLA RIPRODUTTORI DI LUCCHI / ZANCHI LUIGI E FRANCESCO	STRADA BASSA BELVEDERE 20	LUCCHI GIANLUCA & C. S.S	LUIGI E FRANCESCO S.S	Suini	Ingrasso - svezamento	3.000	600
10	053MN010	SOC. AGR. LA PELLEGRINA SPA / BONATI M.L. E T	STRADA ALTA C.M	S.P.A	TIZIANO S.S	Suini	Ingrasso - svezamento	1.241	600
11	053MN011	SOC. AGR. SCANDOLA	STRADA SEI VIE 25	IGINO ELIA E SILVIA S.S	IGINO ELIA E SILVIA S.S	Suini	Riproduzione - ciclo aperto	3.466	600
12	053MN012	MESSEDAGLIA AMALIA	VIA CASONE 7/1	AMALIA	AMALIA	Suini	Ingrasso - finissaggio	5	600
13	053MN013	SOC. AGR. LA PELLEGRINA SPA / BONATI M.L. E T	VIA CARSO C.M	S.P.A	TIZIANO S.S	Suini	Ingrasso - svezamento	3.407	600
14	053MN014	MARTINI SPA / PRINCIPE ROBERTO	VIA ORMEDELLO	S.P.A	ROBERTO	Suini	Ingrasso - svezamento	0	0
15	053MN015	ZANETTI CARLO	VIA BOCCALINA C.M	CARLO	CARLO	Equini	Amatoriale	1	100

15	053MN015	AZ. AGR. BOCCALINA	VIA BOCCALINA C.M	SRL	SRL	Suini	Riproduzione - ciclo aperto	11.140	600
17	053MN017	PERINI PASQUINO	STRADA PELLALOCO 25/2	PASQUINO	PASQUINO	Anatre	Rurale	10	300
17	053MN017	PERINI PASQUINO	STRADA PELLALOCO 25/2	PASQUINO	PASQUINO	Suini	Ingrasso - finissaggio	869	600
18	053MN018	ATTOLINI SOC. AGR	STRADA STATALE 62 SUD, 6	SOCIETA AGRICOLA S.S	SOCIETA AGRICOLA S.S	Suini	Ingrasso - finissaggio	3.851	600
19	053MN019	MARTINI SPA / PRINCIPE ROBERTO	STRADA BASSA 5	S.P.A	ROBERTO	Suini	Ingrasso - finissaggio	433	600
20	053MN020	AZ. AGR. CASAROTTI	VIA MEDEA	FLAVIO E DINO S.S	FLAVIO E DINO S.S	Suini	Ingrasso - svezamento	400	600
21	053MN021	PIACENZA DORIANO	BOCCARONE 45	DORIANO	DORIANO	Volatili per richiami vivi	Richiami vivi	0	0
22	053MN022	AZ.AGR.BOSCHINI RICCARDO	VIA MARCONI 121/BIS			Bovini	Riproduzione latte trasformazioni	185	200
22	053MN022	AZ. AGR. BOSCHINI RICCARDO	VIA MARCONI 121/BIS			Caprini	Da carne	2	100
23	053MN023	BOTTAZZINI DINO	VIA BOCCARONE 39	DINO	DINO	Ovini	Da carne	3	100
25	053MN025	AGRITURISMO PASQUALI LAURA	STRADA CASTELLETTO 56	LAURA	LAURA	Polli	Rurale	165	150
25	053MN025	PASQUALI LAURA	STRADA CASTELLETTO 56	LAURA	LAURA	Suini	Ingrasso Familiare (Autoconsumo)	0	0
25	053MN025	PASQUALI LAURA	STRADA CASTELLETTO 56	LAURA	LAURA	Api	Produzione miele	0	0
26	053MN026	VALLARSA STEFANO	VIA CASTELLETTO, 39	STEFANO	STEFANO	Equini	Amatoriale	1	100
26	053MN026	C.S.A. COOP. SONCINESE / VALLARSA BRUNO	VIA CASTELLETTO, 39	ALLEVATORI SOC. AGR. COOP	STEFANO	Suini	Ingrasso - svezamento	1.500	600
28	053MN028	SOC. AGR. LA PELLEGRINA SPA / BONATI M.L. E T	VIA CORNALINO C.M	S.P.A	TIZIANO S.S	Suini	Ingrasso - svezamento	0	0
29	053MN029	CAPUCCI SERGIO	STRADA DOSSI 10	SERGIO	SERGIO	Caprini	Da carne	0	0
29	053MN029	CAPUCCI SERGIO	STRADA DOSSI 10	SERGIO	SERGIO	Equini	Produzione carne	1	100
29	053MN029	CAPUCCI SERGIO	STRADA DOSSI 10	SERGIO	SERGIO	Cinghiali	Riproduzione - ciclo chiuso	16	600
30	053MN030	SOC. AGR. PEZZO STEFANO, TIZIANO E FEDERICO SS	STRADA COLONNE SNC CORTE CORNALINO	STEFANO TIZIANO FEDERICO S.S	STEFANO TIZIANO FEDERICO S.S	Bovini	Riproduzione latte trasformazioni	289	200
31	053MN031	GALEAZZI RINALDO	VIA MARCO POLO 32	RINALDO	RINALDO	Api	Produzione miele	0	0
33	053MN033	LOMBARDI CANDIDO, LORENZO E MEGHI G. SS	S.S.NORD 249 12	LORENZO E MEGHI GIUSEPPINA S.S	LORENZO E MEGHI GIUSEPPINA S.S	Bovini	Riproduzione latte trasformazioni	266	200
33	053MN033	LOMBARDI CANDIDO, LORENZO E MEGHI GIUSEPPINA	S.S.NORD 249 12	LORENZO E MEGHI GIUSEPPINA S.S	LORENZO E MEGHI GIUSEPPINA S.S	Equini	Amatoriale	4	200
33	053MN033	LOMBARDI CANDIDO,	S.S.NORD 249 12	LORENZO E MEGHI	LORENZO E MEGHI	Suini	Ingrasso - finissaggio	7	600



		LORENZO E MENGHI GIUSEPPINA SS		GIUSEPPINA S.S	GIUSEPPINA S.S				
34	053MNO 34	AZ.AGR. DE GUIDI DARIO	STR. CASONE	DARIO	DARIO	Bovini	Produzione carne rossa	2	100
35	053MNO 35	AZ.AGR.C.TE ERMINIA DI MARCHINI TIZIANO	STR. COLONNE, 1	I TIZIANO	I TIZIANO	Bovini	Riproduzione latte trasformazion e	94	200
36	053MNO 36	PICCOLI NATALE	STRADA STATALE 249 NORD 10	NATALE	NATALE	Asini	Amatoriale	4	100
37	053MNO 37	MARCONI MICHELE MATTEO E MARCO SS SOC AGR	VIA CUSTOZA, 111	E MARCO SS SOCIETA AGRICOLA	E MARCO SS SOCIETA AGRICOLA	Bovini	Riproduzione latte trasformazion e	45	200
38	053MNO 38	BONATO ALBERTO	VIA TAGLIAMENTO 2	ALBERTO	ALBERTO	Equini	Produzione carne	3	100
39	053MNO 39	MONFARDINI MARCO	STR. PALAZZINO 5	MARCO	MARCO	Bovini	Riproduzione riproduttori (manze)	8	200
42	053MNO 42	AZ.AGR. PASQUALI LUIGI	SS. 249 NORD			Bovini	Riproduzione latte trasformazion e	70	200
42	053MNO 42	PASQUALI LUIGI	SS. 249 NORD			Caprini	Da carne	3	100
42	053MNO 42	PASQUALE LUIGI	SS. 249 NORD			Asini	Amatoriale	2	100
43	053MNO 43	DENKAVIT / PASQUALI STEFANO	STR. SEI VIE, 21 MALAVICINA	ITALIANA SRL	STEFANO	Bovini	Produzione carne bianca	435	600
45	053MNO 45	TOFFOLI MARCO	VIA TAGLIAMENTO 8	MARCO	MARCO	Polli	Ornamentali	120	150
48	053MNO 48	AZ.AGR. PRINCIPE GIULIO	LOC. FORONI	GIULIO	GIULIO	Bovini	Riproduzione latte trasformazion e	115	200
53	053MNO 53	FACCHINI LUANA	VIA CASTELLETTO, 57	LUANA	LUANA	Bovini	Riproduzione riproduttori (manze)	10	200
53	053MNO 53	FACCHINI LUANA	VIA CASTELLETTO, 57	LUANA	LUANA	Ovini	Da carne	212	200
53	053MNO 53	FACCHINI LUANA	VIA CASTELLETTO, 57	LUANA	LUANA	Caprini	Da carne	60	200
53	053MNO 53	FACCHINI LUANA	VIA CASTELLETTO, 57	LUANA	LUANA	Anatre	Rurale	70	300
53	053MNO 53	FACCHINI LUANA	VIA CASTELLETTO, 57	LUANA	LUANA	Asini	Produzione carne	9	200
53	053MNO 53	FACCHINI LUANA	VIA CASTELLETTO, 57	LUANA	LUANA	Suini	Ingrasso - finissaggio	7	600
53	053MNO 53	FACCHINI LUANA	VIA CASTELLETTO, 57	LUANA	LUANA	Cinghi ali	Riproduzione - ciclo chiuso	1	300
54	053MNO 54	SOC.AGR. SCANDOLA GIOVANNI E CORGHI TANIA S.S	LOC. CASTELLETTO	CORGHI TANIA S.S	CORGHI TANIA S.S	Bovini	Riproduzione latte trasformazion e	67	200
56	053MNO 56	SPERANZINI MARCO E LUCA	STR. POZZOLO	E LUCA	E LUCA	Bovini	Riproduzione latte trasformazion e	50	200
56	053MNO 56	ALLSUINO SPERANZINI MARCO	STR. POZZOLO	MARCO	MARCO	Suini	Ingrasso Familiare (Autoconsum	2	300

							o)		
58	053MN0 58	STRALE SOC. AGR. SRL	CORTE STRALE	AGRICOLA S.R.L	AGRICOLA S.R.L	Bovini	Riproduzione latte trasformazion e	335	200
58	053MN0 58	STRALE SOCIETA AGRICOLA SRL	CORTE STRALE	AGRICOLA S.R.L	AGRICOLA S.R.L	Equini	Amatoriale	1	100
59	053MN0 59	FONDO FIENILONE DI PANCIERA ALESSANDRA	STRADA BOCCALINA 2	ALESSANDR A	CARLO	Caprini	Da carne	14	200
59	053MN0 59	FONDO FIENILONE DI PANCIERA ALESSANDRA	STRADA BOCCALINA 2	ALESSANDR A	CARLO	Equini	Produzione carne	2	100
62	053MN0 62	AZ.AGR. TOLLIO CLAUDIO E DAMIANO	LOC. CASTIGLIONE MANTOVANO	NO	NO	Bovini	Riproduzione latte trasformazion e	202	200
63	053MN0 63	PIGOZZI FRANCESCA	STRADA STATALE 249 NORD, 2	FRANCESCA	FRANCESCA	Caprini	Da carne	7	200
64	053MN0 64	ANNIBALETI GIULIANO	STRADA COLONNE 22	GIULIANO	GIULIANO	Polli	Rurale	30	150
68	053MN0 68	AZ.AGR. ZANOLLI GIORGIO	STR. SEI VIE			Bovini	Produzione carne rossa	60	200
69	053MN0 69	AGRICARNI S.S. DI OLIVIERI ANGELO & C	STR.TAGLIAMEN TO, 14 - MALAVIC	DI OLIVIERI ANGELO & C	VANNI	Bovini	Produzione carne bianca	252	600
69	053MN0 69	VASELLINI VANNI	STR.TAGLIAMEN TO, 14 - MALAVIC	VANNI	VANNI	Bovini	Produzione carne rossa	0	0
72	053MN0 72	AZ.AGR. COLONNE DI TOSETTI ANDREA E MARCO S.S.	STR. COLONNE	REA E MARCO S.S	REA E MARCO S.S	Bovini	Produzione carne rossa	667	200
73	053MN0 73	AGRIVIP / AZ.AGR. TENCA S.S	STRADA DOSSI, 13	SOC. AGR. DIVISIONE SUINI	ADELINO & FIGLI S.S	Suini	Riproduzione - ciclo aperto	4.481	600
79	053MN0 79	AZ.AGR. CASARI CLAUDIO	VIA ALTA, 2/4 - BELVEDERE -	CLAUDIO	CLAUDIO	Bovini	Produzione carne rossa	1	100
79	053MN0 79	DENKAVIT / CASARI CLAUDIO	VIA ALTA, 2/4 - BELVEDERE -	ITALIANA SRL	CLAUDIO	Bovini	Produzione carne bianca	129	600
80	053MN0 80	AZ.AGR.CASAROT TI LUCIANO E GIANCARLO S.S.	STR.BOCCARO NE 27/2 - CANEDOLE-	NCARLO S.S	NCARLO S.S	Bovini	Produzione carne rossa	396	200
80	053MN0 80	CASAROTTI GIANCARLO	STR.BOCCARO NE 27/2 - CANEDOLE-	GIANCARLO	GIANCARLO	Volatili per richiam i vivi	Richiami vivi	0	0
81	053MN0 81	AZ.AGR.MEDEA DI CASAROTTI S. G. E M.	STRADA MEDEA, 3	E M	E M	Bovini	Produzione carne rossa	188	200
82	053MN0 82	BONATO GIORGIO / SOC. AGR. COGHI SS	STRADA TAGLIAMENTO	GIORGIO	SS	Bovini	Produzione carne bianca	406	600
83	053MN0 83	AZ.AGR.CORSINI FRANCO, DANIELE E MARCO S.S	LOC.CA MANTOVANE	E MARCO S.S	E MARCO S.S	Bovini	Produzione carne rossa	345	200
90	053MN0 90	ZOOGAMMA / SOC. AGR. QUISTELLO	STRADA QUISTELLO C.M	S.P.A	SRL	Bovini	Produzione carne bianca	2.738	600
92	053MN0 92	BONATO GIORGIO / SOC. AGR. COGHI SS	STRADA LEVATA 21	GIORGIO	SS	Bovini	Produzione carne bianca	421	600
97	053MN0 97	AZ.AGR.SPERANZI NI LUIGI,CARLO,LUCI O S.S	LOC. BELVEDERE G.MARCONI	LUCIO S.S	LUCIO S.S	Bovini	Produzione carne rossa	0	0
97	053MN0 97	ALCAL SOC. AGR. SS / AZ. AGR.	LOC. BELVEDERE	AGRICOLA S.S	LUCIO S.S	Bovini	Produzione carne	928	600

		SPERANZINI L.C.L. SS	G.MARCONI				bianca		
101	053MN101	AZ.AGR. GENTILE DI TOZZO GINO	.			Bovini	Produzione carne rossa	924	200
102	053MN102	AZ.AGR. TRENTIN NICOLA	SS. CISA, 83 - CASTIGLIONE MAN			Bovini	Produzione carne rossa	103	200
102	053MN102	TRENTIN NICOLA	SS. CISA, 83 - CASTIGLIONE MAN			Faraone	Produzione carne	390	600
103	053MN103	CORTE PIOPPA SOC AGR SS	CORTE LA PIOPPA-STRADA QUISTELLO 9	AGRICOLA S.S	AGRICOLA S.S	Bovini	Produzione carne rossa	259	200
103	053MN103	AGRILINEA SNC / CORTE PIOPPA SOC. AGR	CORTE LA PIOPPA-STRADA QUISTELLO 9	DI PAVO S.R.L. & C	AGRICOLA S.S	Bovini	Produzione carne rossa	134	200
103	053MN103	AZ AGR CORTE PIOPPA DI DAVI DANIELA	CORTE LA PIOPPA-STRADA QUISTELLO 9	AGRICOLA S.S	AGRICOLA S.S	Suini	Ingrasso Familiare (Autoconsumo)	2	300
104	053MN104	PERLA SRL / BRUN ANDREA	STRADA BOCCALINA, 4	S.R.L	ANDREA	Bovini	Produzione carne rossa	451	200
104	053MN104	LARA S.S. / AZ.AGR.MADDALENA DI BRUN ANDREA	STRADA BOCCALINA, 4	S.S	ANDREA	Bovini	Produzione carne rossa	0	0
104	053MN104	BRUN ANDREA	STRADA BOCCALINA, 4	ANDREA	ANDREA	Equini	Amatoriale	1	100
106	053MN106	GESTIONI AGRICOLE PASETO SS SOC. AGR	VIA CIMITERO 8 - CANEDOLE -	DI MARCO PASETO & C. SOC. AGR	DI MARCO PASETO & C. SOC. AGR	Suini	Ingrasso - finissaggio	0	0
106	053MN106	SOC AGR S.LUCIA / GESTIONI AGR PASETO	VIA CIMITERO 8 - CANEDOLE -	LUCIA S.S	DI MARCO PASETO & C. SOC. AGR	Suini	Ingrasso - finissaggio	5.952	600
110	053MN110	AGRICARNI DI ANGELO OLIVIERI & C.	STR. SEI VIE, 34 - MALAVICINA	DI OLIVIERI ANGELO & C		Bovini	Produzione carne bianca	81	600
133	053MN133	AVANZI PAOLO	STR.ADA POZZOLO, 1	PAOLO	PAOLO	Bovini	Riproduzione latte trasformazioni	216	200
133	053MN133	MANARA MARIA CRISTINA	STR.ADA POZZOLO, 1	MARIA CRISTINA	MARIA CRISTINA	Ovini	Da carne	13	200
133	053MN133	MANARA MARIA CRISTINA	STR.ADA POZZOLO, 1	MARIA CRISTINA	MARIA CRISTINA	Api		0	0
138	053MN138	AZ.AGR.BRIGHENTI LINO E REMO PAOLO S.S	STRADA CASTELLETTO,35	AOLO S.S	AOLO S.S	Bovini	Riproduzione latte trasformazione	94	200
141	053MN141	AGRICOLA CATTELAN S.S	STRADA BASSA MALVEZZO	S.S	S.S	Bovini	Riproduzione latte trasformazione	332	200
147	053MN147	AZ.AGR. COMENCINI GIUSEPPE	STR. POZZOLO	GIUSEPPE	GIUSEPPE	Bovini	Riproduzione latte trasformazione	50	200
150	053MN150	SOC.AGR.DALLA RICCA GIORGIO E DORIANO S.S	STRADA BOCCARONE 14	E DORIANO S.S	E DORIANO S.S	Bovini	Riproduzione linea vacca - vitello	67	200
150	053MN150	AZ. AGR. DALLA RICCA GIORGIO E DORIANO	STRADA BOCCARONE 14	E DORIANO S.S	E DORIANO S.S	Caprini	Da carne	3	100
150	053MN150	DALLA RICCA GIORGIO	STRADA BOCCARONE 14	E DORIANO S.S	E DORIANO S.S	Api	Produzione miele	0	0

15 1	053MN1 51	AZ.AGR.FALZI GIANFRANCO	SS 62 SUD			Bovini	Produzione carne rossa	127	200
15 4	053MN1 54	AZ. AGR. PAGLIARI DAVIDE	VIA BOCCARONE	DAVIDE	DAVIDE	Suini	Ingrasso - svezamento	450	600
15 6	053MN1 56	BRIGHENTI LINO E REMO PAOLO S.S	STR. BOCCARONE, 9	AOLO S.S	AOLO S.S	Bovini	Riproduzione riproduttori (manze)	17	200
15 9	053MN1 59	LA PELLEGRINA - MARCHI CARLO	STR. DOSSI 1/3	S.P.A		Polli	Produzione carne	10.500	300
16 1	053MN1 61	AGRICOLA S. MARIA / MARCHI GIORGIO	STR. DOSSI, 1/2	S.R.L		Anatre	Produzione carne	2.800	600
17 2	053MN1 72	SOC. AGR. BOCCARONE SS. DI RONCA GRAZIANO E C	VIA DELLA BASSA, 1	RONCA GRAZIANO E C. SS	RONCA GRAZIANO E C. SS	Bovini	Produzione carne rossa	456	200
17 3	053MN1 73	SOC. AGR. BOCCARONE SS. DI RONCA GRAZIANO E C	VIA MANDRAGO, 35	RONCA GRAZIANO E C. SS	RONCA GRAZIANO E C. SS	Bovini	Produzione carne rossa	1.634	200
17 4	053MN1 74	SOC. AGR. BOCCARONE SS. DI RONCA GRAZIANO E C	VIA BOCCARONE 50	RONCA GRAZIANO E C. SS	RONCA GRAZIANO E C. SS	Bovini	Produzione carne rossa	428	200
17 4	053MN1 74	SOC. AGR. BOCCARONE DI RONCA G.E C. SS	VIA BOCCARONE 50	RONCA GRAZIANO E C. SS	RONCA GRAZIANO E C. SS	Suini	Ingrasso - finissaggio	7.800	600
17 9	053MN1 79	TRENTIN GIOVANNI	STR. CISA 62 38/2			Anatre	Rurale	30	300
18 0	053MN1 80	AZ.AGR. RIGATTI GIROLAMO	STRADA FIENILI 13	GIROLAMO	GIROLAMO	Bovini	Produzione carne rossa	312	200
18 3	053MN1 83	AZ.AGR.F.OLI.MA. N. S.S	STR.STATALE 62 SUD 45	F.OLI.MA.N. S.S	F.OLI.MA.N. S.S	Bovini	Produzione carne rossa	1.330	200
18 4	053MN1 84	AZ.AGR PASETTO REGINA	STR. DOSSI 17			Bovini	Produzione carne rossa	959	200
18 4	053MN1 84	SOC. AGR. BOCCARONE / PASETTO REGINA	STR. DOSSI 17	RONCA GRAZIANO E C. SS		Bovini	Produzione carne rossa	0	0
18 5	053MN1 85	SOC.AGR. ALIMENTARE / MIGLIORANZI GRAZIANO	STRADA SEI VIE	ALIMENTARE SRL UNIPERSONA LE	GRAZIANO	Polli	Produzione carne	59.400	300
18 6	053MN1 86	BRIGHENTI FRANCESCO	VIA ALTAMALVEZZO	FRANCESCO	FRANCESCO	Bovini	Riproduzione latte trasformazion e	93	200
70 5	053MN7 05	MARTINI SPA / PRINCIPE ROBERTO	STRADA COLONNE, 30	S.P.A	ROBERTO	Suini	Ingrasso - svezamento	1.180	600
70 8	053MN7 08	OVO-NATURE / AMADORI FIORAVANTE E FLAVIO	BORG QUARESIMA, 59	SRL	E FLAVIO S.S	Polli	Galline uova da consumo	50.000	600
70 9	053MN7 09	SOC.AGR. PARMOVO / BELUFFI ALBINO	VIA CARSO	PARMOVO A.R.L	ALBINO	Polli	Galline uova da consumo	15.000	600
71 0	053MN7 10	LA PELLEGRINA SPA / BERSANI LUCA	VIA QUISTELLO - ZONA LEVATA	S.P.A	LUCA	Polli	Produzione carne	30.000	300
71 0	053MN7 10	LA PELLEGRINA / BERSANI LUCA	VIA QUISTELLO - ZONA LEVATA	S.P.A	LUCA	Suini	Ingrasso - svezamento	2.500	600
71 3	053MN7 13	EUROSERVICE SRL / BOSCHINI MASSIMO E MIRKOS	STRADA SEI VIE, 11/A	S.R.L	MASSIMO E MIRKO S.S	Polli	Galline uova da consumo	218.00 0	600
71 4	053MN7 14	EUROSERVICE SRL / CASARI G. E AVESANI G. SS	STRADA SEI VIE, 28 BIS	S.R.L	GINO	Polli	Galline uova da consumo	117.66 5	600
71 6	053MN7 16	SOC. AG. LA PELLEGRINA SPA /	VIA PIAVE	S.P.A	LORELLA	Faraon e	Produzione carne	34.560	600

		MONTRESOR LORELLA							
71 6	053MN7 16	SOC. AGR. LA PELLEGRINA SPA / MONTRESOR LORELLA	VIA PIAVE	S.P.A	LORELLA	Polli	Produzione carne	36.500	300
71 8	053MN7 18	EUROSERVICE SRL / VICENTINI E CORDIOLI	STRADA BASSA BELVEDERE, 23	S.R.L	ALBERTINA S.S	Polli	Galline uova da consumo	160.000	600
72 0	053MN7 20	AGRICOLA BIONATURE / MAGALINI GABRIELE	VIA MARCONI, 1/5	S.R.L	GABRIELE	Polli	Galline uova da consumo	30.000	600
72 2	053MN7 22	VERONESI F.LLI / AZ. NOGAROTTO DI PASQUALI REMO	STRADA SEI VIE 19/1	DI GIORDANO VERONESI & C	REMO	Polli	Galline uova da consumo	90.000	600
72 3	053MN7 23	AZ. AGR. PIETROPOLI MIRKO	STRADA QUISTELLO, 25	MIRKO	MIRKO	Polli	Galline uova da consumo	48.000	600
72 5	053MN7 25	SALZANI SERGIO	STRADA CASONCELLO, 5	SERGIO	SERGIO	Faraone	Svezamento	14.000	600
72 5	053MN7 25	AZ. AGR. SALZANI SERGIO	STRADA CASONCELLO, 5	SERGIO	SERGIO	Polli	Produzione carne	250	150
72 5	053MN7 25	AZ. AGR. SALZANI SERGIO	STRADA CASONCELLO, 5	SERGIO	SERGIO	Faraone	Produzione carne	0	0
72 6	053MN7 26	VERONESI F.LLI / AGRICOLA TABARINI	VIA SILVIO PELLICO, 31	DI GIORDANO VERONESI & C	TABARINI STEFANO E C SAS	Polli	Galline uova da consumo	30.000	600
72 7	053MN7 27	SOC.AGR. PARMOVO A R.L. / TOFFOLI LUIGI E LUCIO	VIA QUISTELLO, 137	PARMOVO A.R.L	LUIGI E LUCIO SS	Polli	Galline uova da consumo	31.000	600
72 8	053MN7 28	P B A SRL / TURINA LUCA E MAURO	VIA QUISTELLO, 19	SRL	LUCA E MAURO S.S	Polli	Galline uova da consumo	56.000	600
73 0	053MN7 30	SOC. AGR. LA PELLEGRINA SPA / CAMPEDELLI PAOLO	STRADA STATALE 62 NORD, 9	S.P.A	PAOLO	Tacchini	Produzione carne	17.000	600
73 2	053MN7 32	LA PELLEGRINA / BONINSEGNA ROBERTO	STR.MEDEA 2	S.P.A	ROBERTO	Polli	Produzione carne	22.500	300
73 7	053MN7 37	SOC.AGR. PARMOVO / FACCIOLI	VIA QUISTELLO	PARMOVO A.R.L	MARCO & C SAS	Polli	Galline uova da consumo	67.000	600
73 7	053MN7 37	SOC. AGR. PARMOVO / FACCIOLI MARCO	VIA QUISTELLO	PARMOVO A.R.L	MARCO & C SAS	Polli	Pollastre - uova da consumo	150.000	600
73 8	053MN7 38	SOC.AGR. PARMOVO / FACCIOLI	VIA TAGLIAMENTO	PARMOVO A.R.L	MARCO & C SAS	Polli	Pollastre - uova da consumo	68.300	600
74 1	053MN7 41	SOC.AGR. PARMOVO A R.L. / TOFFOLI LUIGI E LUCIO SS	VIA QUISTELLO, 141/1	PARMOVO A.R.L	LUIGI E LUCIO SS	Polli	Galline uova da consumo	67.000	600
74 2	053MN7 42	MONISTER DAMIANO	VIA ORMEDELLO, 15	DAMIANO	DAMIANO	Colombi	Ornamentali	110	150
74 3	053MN7 43	CORDIOLI DELMINO	BORGH QUARESIMA, 29/1	DELMINO	DELMINO	Colombi	Ornamentali	54	150