

Piano di
Governo del
Territorio

PGT₂₂

PR PIANO DELLE REGOLE



Comune di Roverbella

IL SINDACO
Maffia Cortesi

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Alessandra Madella

IL SEGRETARIO
Paolo Coppola

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

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

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

Engeo s.r.l.
Carlo Caleffi



Con la collaborazione di:

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Modificato e integrato a seguito accoglimento delle osservazioni

PR
01

SCALA:

DATA:
AGG:

DICEMBRE 2023
OTTOBRE 2024

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

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

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

INDICE

1.	INTRODUZIONE	3
	1.1. I contenuti della Variante al Piano delle Regole	3
2.	STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE VIGENTE.....	5
3.	QUADRO GENERALE DEGLI INTERVENTI. IL PROGETTO PER LA CITTA' CONSOLIDATA PROPOSTO DALLA VARIANTE	8
	3.1. Premessa	8
	3.2. Criticità della struttura urbana e territoriale	9
	3.3. Definizione degli obiettivi strategici della Variante al Piano delle Regole	12
	3.3.1. Di livello territoriale	12
	3.3.2. Sistema Ambientale.....	13
	3.3.3. Sistema Insediativo.....	14
	3.3.4. Infrastrutture e mobilità	17
	3.4. Quadro degli interventi programmati	18
	3.5. Elementi per la ridefinizione delle scelte urbanistiche	29
	3.6. Modifiche e integrazioni della normativa di piano	33
4.	DESCRIZIONE QUANTITATIVA DEL PIANO	34
	4.1. La capacità insediativa della Variante al PGT	34
	4.2. Capacità edificatoria prevista nel Tessuto Urbano Consolidato	35
	4.3. Verifica delle previsioni relative al consumo di suolo del PGT2022.....	38
	4.4. Previsioni relative al bilancio ecologico del PGT2023	4241
5.	LA REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLA CITTA' STORICA E NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	4442
	5.1. PREMESSA	4442
	5.2. Nuclei storici ed edifici soggetti a tutela	4543
	5.2.1. Elementi storico-architettonici	4543
	5.2.2. Nuclei di antica formazione	4543
	5.2.3. Tessuto edilizio e Insediamenti rurali di interesse storico	4543
	5.3. Definizione, classificazione e criteri di intervento negli edifici di interesse storico- architettonico e culturale	4644
	5.4. La regolamentazione degli interventi nella Città consolidata	4745
	5.4.1. Premessa	4745
	5.4.2. L'impianto urbano esistente	4745
	5.4.3. Classificazione degli ambiti della città consolidata	4846
	5.4.4. Individuazione e definizione delle destinazioni d'uso	4947
	5.4.5. Criteri di intervento per la città consolidata	5250
	5.4.6. Criteri per l'attuazione degli interventi di completamento e di rigenerazione urbana	5351
6.	AREE DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO.....	5553

6.1. Premessa	5553
6.2. Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici	5553
6.3. Ambiti agricoli strategici a valenza paesaggistica	5654
6.4. Aree agricole di interazione fra il sistema insediativo ed il sistema agricolo	5654
6.5. Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva	5654
6.6. Sistema storico-insediativo	5755
6.7. Viabilità di interesse paesistico ed eco-fruttivo	5755
6.8. Tracciati interpoderali e sistema irriguo	5856
6.9. Viabilità di interesse storico	5856
6.10. Centri e nuclei storici	5856
6.11. Edifici e manufatti di interesse storico, architettonico e/o tipologico	5856
6.12. Ambiti di cava e di cava cessata	5957
6.13. Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità	5957
6.14. Barriere infrastrutturali ed interferenze con la rete ecologica	5957
6.15. Varchi funzionali ai corridoi ecologici	6058
6.16. Boschi	6058
6.17. Vegetazione diffusa	6058
6.18. Parchi urbani ed aree per la fruizione	6058
6.19. Corsi d'acqua	6159
6.20. Specchi d'acqua, bacini artificiali e naturali	6159
7. REPERTORIO DEI VINCOLI SOVRAORDINATI	6260

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

1. INTRODUZIONE

1.1. I contenuti della Variante al Piano delle Regole

La Variante al Piano delle Regole 2023 si propone di affrontare alcune questioni puntuali legate ad aspetti progettuali ed attuativi del vigente Piano di Governo del Territorio, confermando comunque la maggior parte degli obiettivi di carattere strategico e di politica territoriale e di identità del tessuto urbano consolidato, definiti dallo strumento di governo del territorio previgente (PGT2013 e successive varianti) e di gestione degli interventi.

A livello generale vengono quindi confermati tutti gli obiettivi progettuali relativi a:

- regolamentazione e definizione delle modalità di intervento, orientate alla tutela ed alla riqualificazione, della città storica;
- regolamentazione degli interventi nella città consolidata, orientati a migliorare la qualità complessiva del tessuto edificato esistente;
- aree ed elementi di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, che continueranno a svolgere una funzione determinante nel sistema territoriale attraverso un sistema di interventi e di norme finalizzate alla valorizzazione, alla conservazione e al potenziamento della loro presenza all'interno del territorio comunale.

Viceversa, le proposte di variante incidono sugli obiettivi di sviluppo complessivo del PGT, ridefinendo gli obiettivi quantitativi di Piano – tendenza insediativa, dimensionamento del Piano, dotazione di servizi, previsioni quantitative per quanto riguarda le destinazioni residenziali e le attività economiche – e le politiche di intervento, con una serie di ricadute progettuali all'interno del tessuto consolidato che, come verrà illustrato successivamente, è interessato da una serie di interventi puntuali di ridefinizione delle progettualità di intervento.

Un'ulteriore contenuto della variante è quello relativo alle modifiche ed integrazioni, anche in questo caso puntuali e mirate, proposte all'apparato normativo del piano e, nello specifico, alle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole – elaborato PR.03.

Compongono la Variante al Piano delle Regole, i seguenti elaborati:

PR01	Relazione Illustrativa
Quadro conoscitivo (elaborati ricognitivi)	
PR02.1	Schede di analisi e di intervento edifici del Nucleo di Antica Formazione
PR02.2	Analisi dei caratteri e delle funzioni degli edifici del Nucleo di Antica Formazione
PR02.3	Schede di analisi e di intervento edifici e nuclei di interesse storico-architettonico
Quadro progettuale (elaborati prescrittivi)	
PR03	Norme Tecniche di Attuazione
PR04	Schede ambiti di rigenerazione urbana e di completamento
PR05.a	Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Settori Urbani. Nord (scala 1:5.000)
PR05.b	Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Settore Urbani. Centro (scala 1:5.000)
PR05.c	Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Settori Urbani. Sud

	(scala 1:5.000)
PR06.a	Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Abitato di Roverbella (scala 1:2.000)
PR06.b	Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Abitato di Belvedere e Malavicina (scala 1:2.000)
PR06.c	Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Abitato di Castiglione Mantovano, Pellaloco e Canedole (scala 1:2.000)
PR07.a	Modalità e criteri di intervento per edifici e spazi aperti nel Nucleo di Antica Formazione (scala 1:1.000)
PR07.b	Modalità e criteri di intervento per edifici e spazi aperti negli ambiti di interesse storico-architettonico esterni al Nucleo di Antica Formazione. Castiglione Mantovano (scala 1:1.000)
PR07.c	Modalità e criteri di intervento per edifici e spazi aperti negli ambiti di interesse storico-architettonico esterni al Nucleo di Antica Formazione. Canedole (scala 1:1.000)
PR07.d	Modalità e criteri di intervento per edifici e spazi aperti negli ambiti di interesse storico-architettonico esterni al Nucleo di Antica Formazione. Roverbella, Pellaloco e Belvedere/Malavicina (scala 1:1.000)
PR08.a/b	Carta dei vincoli e delle prescrizioni. Settore Ovest e Settore Est
PR09.a/b	Schema della mobilità e classificazione della rete viabilistica. Settore Ovest e Settore Est
Verifica del Consumo di Suolo	
PR10.1	Relazione
PR10.2	Carta del consumo di suolo PGT2013 (AT al 4 dicembre 2014)
PR10.3	Carta della qualità dei suoli liberi
PR10.4	Carta del consumo di suolo PGT2023

Rimangono invece invariati e, quindi, non vengono ripresentati, i seguenti elaborati:

Elaborati conosciuti

PR02.4	Dinamica storica dell'utilizzo del suolo con l'individuazione delle soglie di crescita (PGT2013)
PR02.5	Carta dell'uso del suolo degli edifici del tessuto urbano consolidato (PGT2013)

2. STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE VIGENTE

Per quanto riguarda gli interventi soggetti a pianificazione attuativa, all'interno del tessuto urbano consolidato, in relazione allo stato di attuazione al 2023, sono stati attuati 3 interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato, che hanno consentito di risolvere situazioni pregresse, senza apportare significativi incrementi di capacità edificatoria. Si precisa, inoltre, che è stato formulato parere positivo da parte della Giunta Comunale, all'attuazione di un Piano di Recupero nella frazione di Pellaloco, che ad oggi non ha ancora avuto sviluppi ulteriori.

La **Tabella 02.01**. riporta per ciascun piano attuativo le seguenti informazioni:

- numero e denominazione, soggetto attuatore e localizzazione
- stato di attuazione
- dati amministrativi (data convenzione, data eventuali collaudi, data cessione aree,)
- destinazione funzionale
- dati quantitativi (superficie territoriale, superficie fondiaria, indice fondiario, superficie lorda in progetto e, nel caso della residenza, n° di abitanti teorici).

PCC02 - sig. Cordioli V. e altri Località Paesa	Attuato	Ambito a destinazione produttiva - Convenzione in data 15 gennaio 2018 Permesso di costruire in sanatoria per ampliamento di edificio produttivo. La convenzione prevede la monetizzazione di 285 mq di area a parcheggio. Monetizzazione versata alla stipula della convenzione: 3.967,50 euro Monetizzazione residua di 10.282,50 euro, garantita con polizza fideiussoria, qualora il proponente intenda in futuro ampliare l'edificio esistente
PCC07 - sig.ra Toffoli L. Località Paesa	Attuato	Ambito a destinazione produttiva Possibilità di utilizzare le aree interne al perimetro come deposito di attività esistente, compresa la possibilità di realizzare una Superficie Lorda pari al 60% della Superficie Territoriale. Gli standard sono stati totalmente monetizzati SL = 7803 mq x 0,6 = 4.681,8 mq di S.L. realizzabile, per un importo di oneri da corrispondere pari a 42.136,20 euro Monetizzazione: 4.681,8 x 20% = 936,36 mq di area a standard per un importo di monetizzazione pari a 46.818,00 euro
PCC08 - sig. Biumi E. e altri Località Roverbella	Attuato	Convenzione in data 21 luglio 2017 Permesso di costruire in sanatoria per opere di ristrutturazione edilizia Impegno a cedere le aree per le urbanizzazioni ai fini dell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione ATR02, garantito con polizza fideiussoria di 44.372,84 euro
PR08 - Sig.ri Coghi P./Perina L. Località Pellaloco	Proposta preliminare	Delibera di Giunta Comunale n° 137 del 21 dicembre 2019 Superficie Territoriale e Superficie Fondiaria = 3.690 mq Superficie Lorda in progetto = 1.291,49, di cui Residenza = 416,23 mq; Commerciale = 327,74 mq; Artigianato di servizi = 547,52 mq Standarda generati pari a 559,52 mq, di cui si propone la monetizzazione completa per un importo di 27.976 euro Il proponente prevede di rendere disponibile uno spazio per le associazioni

Tabella 02.1 – Elenco piani urbanistici attuati e in corso di attuazione nel periodo di validità del PGT 2013 – Permessi di costruire convenzionati e piani di recupero – Aggiornamento marzo 2023

Tra gli interventi non attuati e soggetti a pianificazione attuativa (**Tabella 02.2.**), occorre anche aggiungere i seguenti:

- n° 12 interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato, per una superficie territoriale complessiva di 53.476 mq, ed una capacità edificatoria di 35.854 mq di superficie lorda, destinata prevalentemente ad attività economiche (74,5%) e per la parte residua a residenza (25,5%);
- n° 8 interventi soggetti a Piano di Recupero, per una superficie territoriale interessata pari a 45.416 mq, ed una capacità edificatoria complessiva di 20.978 mq di superficie lorda, destinata all'insediamento di destinazioni residenziali e, per una minima parte, commerciale.

Rispetto alla distribuzione territoriale degli interventi non attuati, si possono formulare le seguenti considerazioni:

- si tratta di interventi in prevalenza collocati a Roverbella (8 interventi), seguono quelli individuati nella frazione di Belvedere/Malavicina (7 interventi), Pellaloco (4 interventi) e Castiglione Mantovano (1 intervento).

Denominazione - Localizzazione	Superficie Territoriale (mq)	Classificazione da PGT vigente (1)	Indice di edific. (mq/mq) (2)	Destinazione funzionale - Superficie Lorda realizzabile (mq)			Abitanti Teorici insediabili (n°)	Note
				Residenza	Produttivo	Totale		
PCC01 - Roverbella	8950	Ambito Produttivo	1,00	-	7160,00	7160,00	-	
PCC03a - Belvedere-Malavicina	2585	Ambito Residenziale - BD	0,533	1102,24	-	1102,24	22,0	Incremento di 300 mq per la realizzazione dell'allargamento della sede stradale e del ricollocamento della cappella votiva
PCC03b - Belvedere-Malavicina	2140	Ambito Residenziale - BD	0,533	912,50	-	912,50	18,2	Incremento di 167 mq per la realizzazione dell'allargamento della sede stradale
PCC04 - Belvedere-Malavicina	268	Ambito di Ristrutturazione Residenziale	-	-	-	-	-	Incremento di 200 mq per la realizzazione dell'allargamento della sede stradale
PCC05 - Pellaaloco	1532	Ambito Residenziale - MD	0,60	735,36	-	735,36	14,7	
PCC06 - Pellaaloco	3117	Ambito Residenziale - MD	0,60	1496,16	-	1496,16	29,9	
PCC09 - Belveder-Malavicina	2701	Ambito Residenziale - MD	0,60	1296,48	-	1296,48	25,9	E' previsto un incremento del 20% della capacità edificatoria insediabile
PCC10 - Belvedere-Malavicina	2136	Ambito Residenziale - BD	0,533	910,79	-	910,79	18,2	
PCC11 - Pellaaloco	2136	Ambito Residenziale - MD	0,60	1025,28	-	1025,28	20,5	
PCC12 - Roverbella	24058	Ambito Produttivo	1,00	-	19246,40	19246,40	-	
PCC13 - Roverbella	2220	Ambito Residenziale - AD	0,667	1184,59	-	1184,59	23,7	
PCC14 - Belvedere-Malavicina	1633	Ambito Residenziale - MD	0,60	783,84	-	783,84	15,7	
Totale Ambiti PCC	53476			9447,24	26406,40	35853,64	188,9	

(1) BD = Bassa Densità - MD = Media Densità - AD = Alta Densità

(2) Trattandosi di Indice fondiario, la capacità edificatoria è stata calcolata sull'80% della superficie territoriale per le aree residenziali e per quelle produttive

Denominazione - Localizzazione	Superficie Territoriale (mq)	Classificazione da PGT vigente (1)	Indice di edific. (mq/mq) (2)	Destinazione funzionale - Superficie Lorda realizzabile (mq) (3)			Abitanti Teorici insediabili (n°)	Note
				Residenza	Commerciale	Totale		
PR01 - Roverbella	7350	Ambito Residenziale - AD	0,667	3921,96	-	3921,96	78,4	+20% della capacità edificatoria insediabile
PR02 - Roverbella	759	Nuclei di Antica Formazione	-	656,00	-	656,00	13,1	+20% della volumetria reale
PR03 - Roverbella	9662	Ambito Residenziale - AD	0,667	5155,64	-	5155,64	103,1	+30% della capacità edificatoria insediabile
PR04 - Roverbella	3762	Ambito Residenziale - AD	0,667	2007,40	-	2007,40	40,1	+20% della capacità edificatoria insediabile
PR05 - Castiglione Mantovano	9218	Ambito Ristruttur. Residen.	-	2242,00	-	2242,00	44,8	+10% della volumetria reale
PR07 - Belvedere - Malavicina	1825	Ambito Residenziale - AD	0,667	973,82	-	973,82	19,5	In caso di trasferimento del volume è previsto un incremento pari a 3 volte il volume demolito
PR09 - Pellaaloco	9804	Ambito Residenziale - AD	0,667	5231,41	-	5231,41	104,6	+20% della capacità edificatoria insediabile
PR11 - Roverbella	3236	Ambito Commerciale ad avvenuta attuazione del PR	-	-	790,00	790,00	-	+30% della volumetria reale. Dopo l'attuazione si applicano i parametri degli Ambiti Commerciali
Totale Piani di Recupero - PR	45616			20188,24	790,00	20978,24	403,8	

(1) BD = Bassa Densità - MD = Media Densità - AD = Alta Densità

(2) Trattandosi di Indice fondiario, la capacità edificatoria è stata calcolata sull'80% della superficie territoriale per le aree residenziali e per quelle produttive

(3) Per quanto riguarda PR02, PR05 e PR11, la Superficie Lorda realizzabile, corrispondente a quella esistente, è stata stimata moltiplicando la superficie coperta per un'altezza virtuale di 3,00 mt per ciascun piano abitabile

Tabella 02.2 – Elenco piani urbanistici non attuati nel periodo di validità del PGT2013 – Permessi di costruire convenzionati e piani di recupero – Aggiornamento Marzo 2023

La **Tabella 02.3**. riassume i dati quantitativi dell'attività di edilizia libera svoltasi a Roverbella dal 2013 al 2022, secondo le seguenti tipologie di attività:

- AEL – Attività Edilizia Libera
- CCU-CEA – Comunicazione di Cambio di destinazione d'Uso – Comunicazione di Eseguita Attività
- DIA – Dichiarazione di Inizio Attività
- PE - Permesso Edilizio
- SCIA _ Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- CIA – Comunicazione Inizio Attività.

In totale negli ultimi dieci anni sono state presentate 1.738 pratiche, con una media di 174 pratiche/anno.

Rispetto alla tipologia di istanza, prevalgono le Comunicazioni di Inizio Attività, che corrispondono al 34,6% del totale, seguono le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, 31,5% del totale, i Permessi Edilizi, 20,0%, le Dichiarazioni di Inizio Attività, 9,6% e, infine, le Comunicazioni di Cambio di Destinazione d'Uso e di Eseguita Attività, pari al 4,1% del totale.

In questo ultimo decennio si è comunque registrata una vitalità dell'attività edilizia e, in modo particolare, sono stati attuati un numero significativo di interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche del patrimonio edilizio esistente. Significativo è il dato del 2021 e 2022 che testimonia del successo dei "bonus" e degli incentivi edilizi, che hanno stimolato la definitiva ripresa dell'attività edilizia sul territorio.

	AEL	CCU+ CEA	DIA	PE	SCIA	CIA	TOT.
2013	2	8	53	23	17	59	162
2014	0	5	50	47	24	51	177
2015	0	10	29	29	35	72	175
2016	0	16	31	32	27	75	181
2017	0	13	1	30	59	57	160
2018	0	11	2	41	58	38	150
2019	0	3	0	40	71	31	145
2020	0	1	0	23	68	42	134
2021	1	3	0	49	89	77	219
2022	0	1	1	34	100	99	235
TOT.	3	71	167	348	548	601	1738

Tabella 02.3 – Pratiche presentate nel periodo 2013-2022
(Ns. Elaborazioni su dati forniti da Ufficio Tecnico Comunale)

3. QUADRO GENERALE DEGLI INTERVENTI. IL PROGETTO PER LA CITTA' CONSOLIDATA PROPOSTO DALLA VARIANTE

3.1. Premessa

Il PGT è organizzato in tre atti – ciascuno con una propria indipendenza – all'interno di un unitario e coordinato percorso di pianificazione/progettazione urbanistica. Come ricordato nella pubblicazione di Regione Lombardia, *"Modalità per la pianificazione comunale"*, il Documento di Piano è lo *"[...] strumento che esplicita strategie, obiettivi ed azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, considerando le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali a disposizione come elementi essenziali da valorizzare"*. Gli *"aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città e del territorio"* sono demandati al Piano delle Regole, mentre *"l'armonizzazione tra insediamenti funzionali ed il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale viene affidata al Piano dei Servizi"*. E ancora PR e PS *"pur congegnati in modo da avere autonomia di elaborazione, previsione e attuazione, devono interagire, tra loro e con il DP, assicurando reciproche coerenze e sinergie, ma soprattutto devono definire le azioni per la realizzazione delle strategie e degli obiettivi prefigurati nel DP, all'interno dell'unicità del processo di pianificazione"*.

Il nuovo Documento di Piano, con la tavola delle previsioni di Piano, stabilisce due connessioni in riferimento a PS e al PR, rappresentate dai seguenti temi prioritari:

- il contenimento di consumo di suolo;
- la riqualificazione e la rigenerazione urbana, territoriale e rurale.

Per entrambi i documenti, PS e PR, dovranno inoltre essere ricercate le necessarie ed opportune semplificazioni normative e nell'attuazione degli interventi: in relazione al riferimento degli strumenti di pianificazione di livello sovralocale e considerando la contemporanea elaborazione del nuovo Regolamento Edilizio Comunale, è prevista una completa riscrittura dell'impianto normativo di Piano delle Regole e Piano dei Servizi, cui si aggiungono anche i criteri di attuazione del Documento di Piano.

Analogamente al PR, in generale e in osservanza della normativa vigente, il DP demanda il compito di recepire le indicazioni contenute nella Tavola DP05.6a/b – Carta delle sensibilità paesaggistiche. Il DP recepisce inoltre la definizione di destinazioni d'uso, indici e parametri contenuti nel PR.

In caso di difformità fra previsioni dotate di diversa cogenza prevalgono nell'ordine: prescrizioni e indirizzi; in caso di difformità fra le previsioni del DP e quelle contenute nei piani di settore comunali, la prevalenza è stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.

In caso di difformità tra le disposizioni contenute nei documenti formanti il PGT, esse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:

1. disposizioni contenute nel PS in ragione della preminente finalità pubblica;
2. disposizioni contenute nel PR in ragione del valore conformativo;
3. disposizioni contenute nel DP.

Il nuovo Documento di Piano identifica per il PR, anche per questo piano in conferma delle indicazioni già definite dal pre-vigente PGT, i seguenti specifici ambiti di competenza:

- il nucleo di antica formazione, il tessuto di interesse morfo-tipologico di impianto storico e i nuclei di interesse storico-architettonico e/o ambientale esterni al tessuto urbano consolidato;

- gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, compresi i Piani Urbanistici in fase di attuazione e da attuare;
 - gli ambiti di Riqualificazione Urbana;
 - gli ambiti Agricoli;
- e valuta attentamente le aree di frangia urbana, che nel vigente PGT costituiscono ampliamento del tessuto edificato residenziale e, infine, individua la presenza di attività non più compatibili con il tessuto urbano consolidato a destinazione residenziale.

3.2. Criticità della struttura urbana e territoriale

A seguire si riporta un'analisi relativa alle criticità della struttura urbana, come emerse da un esame del sistema urbano e dei suoi elementi di caratterizzazione, unitamente alla lettura dello stato di attuazione delle previsioni del vigente PGT.

La Tavola DP03.6 – Invarianti territoriali – Risorse e criticità (**Figura 03.01.**), oltre alle risorse di carattere ambientale e paesaggistico presenti nel territorio di Roverbella e che costituiscono elementi non negoziabili, evidenzia le seguenti principali criticità:

- La cesura delle infrastrutture di trasporto
Il territorio è attraversato in direzione Nord-Sud dal tracciato della linea ferroviaria Mantova-Verona e dalla stazione ferroviaria, e dell'Autostrada A22 Brennero e dalle relative aree di pertinenza. In posizione baricentrica la prima e decentrata verso sud la seconda, costituiscono elementi di separazione del territorio in due parti e, in particolare per la linea ferroviaria, "barriera" da superare per i movimenti in direzione est-ovest. Non si registrano interferenze e criticità per ciò che riguarda il sistema insediativo, in quanto attraversano un territorio prevalentemente libero da costruzioni.
- Gli assi viari
Gli assi viari esistenti rispondono alle esigenze di mobilità del comune. Di particolare impatto dal punto di vista ambientale e dei livelli di inquinamento, è la presenza del tracciato della Strada Provinciale n° 17 e n° 17° che attraversa la parte centrale del territorio comunale, da est ad ovest,, della Strada Provinciale n° 249 che attraversa la parte centrale del territorio, da nord a sud e della ex-SS n° 62 che attraversa la parte centrale, da nord-est a sud-ovest.
- Sistema insediativo-infrastrutturale. L'espansione insediativa dell'area, avvenuta nelle varie epoche nel comune di Roverbella, mette in evidenza la quantità di suolo destinato negli ultimi decenni alla nuova edificazione. Le espansioni edilizie, qui come in altre aree della provincia di Mantova, vengono realizzate sul suolo agricolo in modo totalmente indifferente rispetto ai condizionamenti ambientali: fossi e scoline ad esempio sono sistematicamente eliminati o sostituiti da drenaggi sotterranei (tombinamenti), così come vengono interrotte visuali e relazioni sensibili. Inoltre l'utilizzo del suolo in questo modo crea sempre più delle barriere che rendono sempre più frammentata la biodiversità del territorio.
- Il centro storico e i nuclei rurali
Si evidenzia una situazione di non completa utilizzazione del patrimonio edilizio dei nuclei urbani di Roverbella e Belvedere/Malavicina e, in misura più evidente, nelle frazioni esterne di Castiglione Mantovano, Pellaloco e Canedole.
- Aree di frangia e margini urbani. Coinvolge le aree prossime al tessuto urbano consolidato e ai nuclei urbani delle frazioni, interessate da fenomeni di non più utilizzo per l'attività agricola e di abbandono, senza più cura e attenzione al loro utilizzo, in attesa di futuri diversi utilizzi.
- Aree per attività economiche esistenti. Interessano la parte sud del territorio del nucleo urbano di Roverbella, la parte di territorio in prossimità della stazione ferroviaria e quella compresa tra Castiglione Mantovano/Pellaloco a sud e Belvedere/Malavicina a nord. Si tratta di aree collocate all'esterno del tessuto urbano consolidato a destinazione residenziale, che

vedono la presenza di importanti attività di carattere produttivo-artigianale, logistico e produzione agricola.

- Sistema fisico-naturale. L'analisi delle carte della vulnerabilità dei suoli in relazione alla capacità protettiva rispetto alle acque superficiali meriterebbero un'attenzione particolare che in sede di intervento si dovrebbe tradurre soprattutto nella costituzione di fasce tampone e nel rispetto speciale da parte dell'agricoltura delle cosiddette norme sulla condizionalità. L'agricoltura intensiva oltre a banalizzare il paesaggio agrario crea problemi di inquinamento alle falde sotterranee.
- Aree ad alta vulnerabilità degli acquiferi. Interessa la parte sud del territorio comunale, nelle aree più direttamente a contatto con il corso del fiume Po.
- Canali che presentano elementi di criticità. Dalla cartografia del PTCP, è possibile individuare alcuni tratti di corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore, che presentano elementi di criticità, nei tratti più prossimi al tessuto urbano consolidato.
- Aree con la presenza di attrezzature e impianti tecnologici
Il territorio vede la presenza di impianti tecnologici e linee aeree di fornitura dell'energia elettrica, metanodotti, impianto biogas e impianti fotovoltaici.
- Siti da bonificare. E' presente un'unica area da bonificare, ex-Smalteria, in centro di Roverbella.
- Aree di cava e giacimenti. Nella parte nord del territorio, in prossimità della frazione di Belvedere/Malavicina, sono presenti due aree di estrazione di sabbia e ghiaie e due giacimenti, di cui uno completamente nel territorio di Roverbella e un secondo per una minima parte (maggior parte nel Comune di Marmirolo).
- Aree ed edifici dismessi e/o sottoutilizzati.
Seppure non puntualmente individuati, in diverse parti del territorio vi sono alcune aree ed edifici dismessi e sottoutilizzati, che costituiscono elementi di degrado e di riduzione delle condizioni di sicurezza nell'utilizzo e nella fruizione dei tessuti urbani consolidati.
- Aree edificabili su suoli liberi.
Il vigente PGT prevede l'edificabilità su una serie di aree attualmente destinate allo svolgimento dell'attività agricola e collocate al limite del tessuto urbano consolidato a destinazione residenziale e industriale/artigianale e commerciale.
- Sistema agricolo. Il territorio agricolo presenta un quadro colturale artificializzato con livelli di naturalità molto bassi e scarsa diversificazione degli ambienti. L'ambiente agricolo si presenta molto coltivato con un bassissimo livello di naturalità.
- Attività agricola e allevamenti. Sono presenti sul territorio comunale un numero consistenti di allevamenti con tipologie e numerosità di capi notevolmente diversificati, che costituiscono potenziali elementi di contrasto con il tessuto residenziale (individuazione fasce di rispetto e allevamenti in contrasto con la residenza). Sono indicate le aziende agricole soggette ad autorizzazione integrata ambientale.

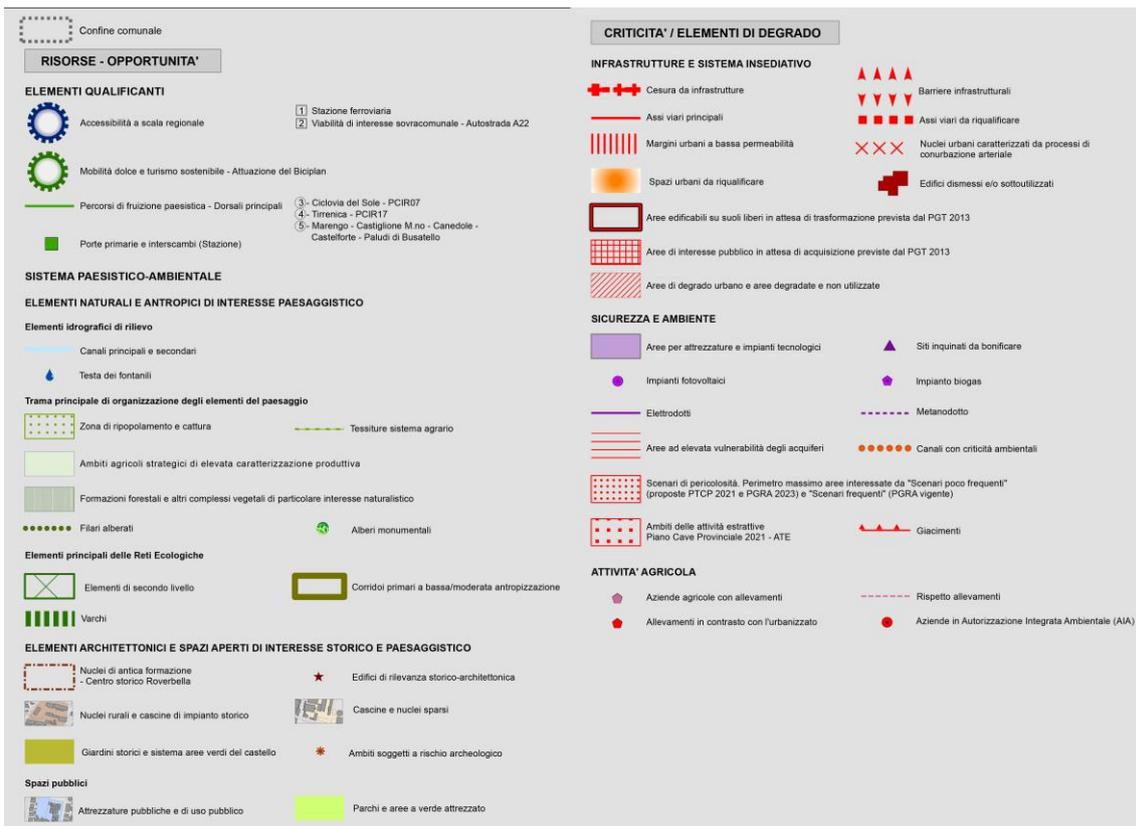


Figura 03.1 – Estratto Tavola DP03.6 – Invarianti territoriali. Risorse e criticità

3.3. Definizione degli obiettivi strategici della Variante al Piano delle Regole

Il Progetto PGT2023 di Roverbella si propone di intervenire sull'intero territorio comunale, con ipotesi progettuali, basate sulla sostenibilità dello sviluppo, potenziando nel contempo il sistema delle aree con funzione ecologica e ambientale.

In attuazione della Linee guida definite dalla Giunta Comunale¹, gli obiettivi strategici del PGT 2023 di Roverbella sono così declinati:

Obiettivi strategici	
1	Promozione della posizione e del ruolo attrattivo di Roverbella
2	Contenere il consumo di suolo: obiettivo strategico sia di area vasta, sia di livello locale
3	Completamento e qualificazione degli interventi di sviluppo del tessuto urbano consolidato
4	Rigenerazione urbana e riutilizzo delle aree edificate
5	Sviluppo del sistema economico e produttivo
6	Favorire il rafforzamento della rete commerciale locale
7	Qualificazione e rafforzamento del sistema dei servizi e degli spazi pubblici
8	Valorizzazione, qualificazione e tutela delle aree agricole e di fruizione del paesaggio rurale
9	Tutela delle aree di pregio ambientale, all'interno di un unitario disegno delle reti ecologiche ed ecopaesistiche
10	Sistema infrastrutturale e mobilità sostenibile
11	Transizione ecologica del sistema territoriale

La tavola di riferimento che compone il quadro strategico del PGT2023 è la Tavola DP05.2 – Roverbella 2030 - Strategie di piano, che delinea, con una forma di rappresentazione meta-progettuale, le strategie per caratterizzare la città come “città verde” e “città sostenibile”, suddivise nei seguenti sistemi:

- 1) di carattere strategico
 - 2) Sistema Ambientale
 - 3) Sistema Insediativo
 - 4) Sistema Infrastrutturale,
- articolati in più scenari di carattere strategico.

A seguire, per ciascuno dei tre sistemi sopracitati, si riportano le strategie di livello territoriale e gli obiettivi pertinenti al ruolo ed alla funzione del Piano delle Regole.

3.3.1. Di livello territoriale (Obiettivo 1, Obiettivo 2 e Obiettivo 11)

	Obiettivi strategici	Obiettivi specifici
1	Promozione della posizione e del ruolo attrattivo di Roverbella	Consolidamento del ruolo attrattivo legato alla posizione strategica sull'asse Mantova-Garda
		Roverbella quale “terra di incroci”
		All'interno di una visione territoriale, rafforzamento della vocazione agricola, agro-alimentare, turistico-fruitiva del

¹ Delibera n° 17 del 04 marzo 2023.

		sistema paesaggistico-naturale e storico-culturale
2	Contenere il consumo di suolo	Recepimento e adeguamento alle soglie regionali e provinciali di riduzione del consumo di suolo (L.R. n° 31/2014, PTR e PTCP)
		Aggiornamento e ridefinizione delle scelte urbanistiche, con ritorno all'uso agricolo di aree libere
		Incentivare interventi di risparmio nell'utilizzo di suolo non edificato
11	Transizione ecologica del sistema territoriale	Incentivare e incrementare l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili
		Migliorare e completare le reti tecnologiche
		Favorire interventi che garantiscano elevata qualità energetica e prestazionale degli edifici
		Promozione di modelli e tipologie insediative finalizzate ad un' "edificazione sostenibile"
		Apporto generato dal nuovo Regolamento Edilizio

3.3.2. Sistema Ambientale
(Obiettivo 8, Obiettivo 9 e Obiettivo 10 (parte))

	Obiettivi strategici	Obiettivi specifici
8	Valorizzazione, qualificazione e tutela delle aree agricole e di fruizione del paesaggio rurale	Riconoscimento del valore strategico del sistema rurale e della valorizzazione e conservazione dell'attività agricola
		Valorizzazione del paesaggio rurale e della sua fruizione, con particolare attenzione alla mobilità lenta, ai percorsi rurali esistenti e alla presenza diffusa dei corsi d'acqua
		Attribuire nuova funzione agli ambiti rurali, quale opzione multifunzionale di salvaguardia paesaggistica e ambientale
		Salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agrario dei "prati stabili"
		Tutela della risorsa idrica e del reticolo idrico minore
		Favorire la riqualificazione, valorizzazione e riutilizzo del patrimonio edificato rurale dismesso e/o abbandonato
9	Tutela delle aree di pregio ambientale all'interno di un unitario disegno delle reti ecologiche ed ecopaesistiche	Potenziare il ruolo naturalistico, ecologico, ambientale e paesaggistico del territorio comunale
		Qualificare il Progetto di Rete Ecologica Comunale
		Connettere le aree verdi urbane con il sistema ecopaesistico di livello sovralocale (RER e REP)
		Ridefinizione dei margini urbani e maggiore attenzione alle relazioni tra paesaggio agricolo e paesaggio urbano
10	Mobilità Sostenibile	Creazione di una rete di percorsi ciclopedonali finalizzati a garantire le principali connessioni all'interno del territorio comunale
		Percorsi ciclopedonali di collegamento con il fiume Mincio, all'interno del sistema di percorsi lungo l'itinerario la greenway Mantova-Peschiera

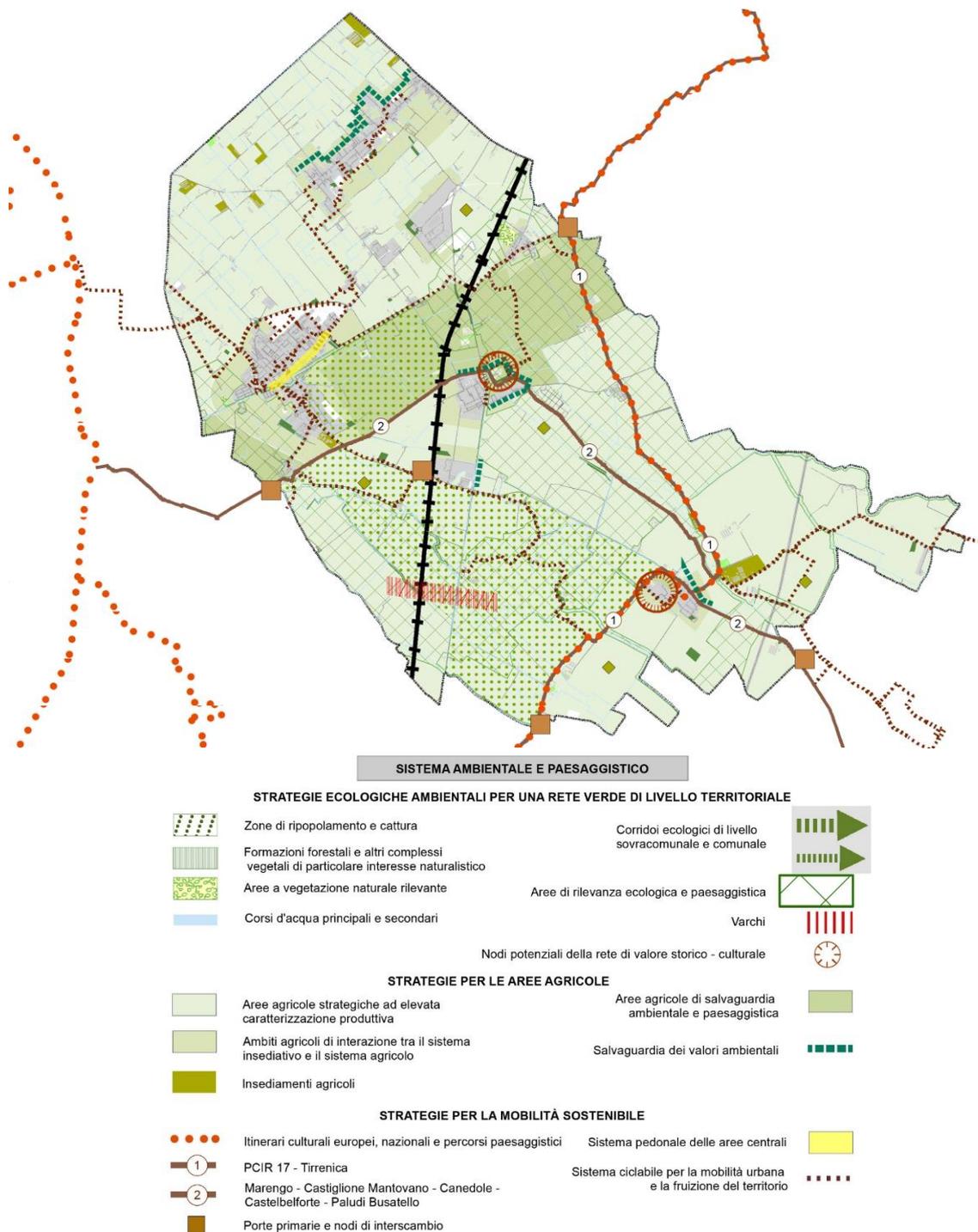


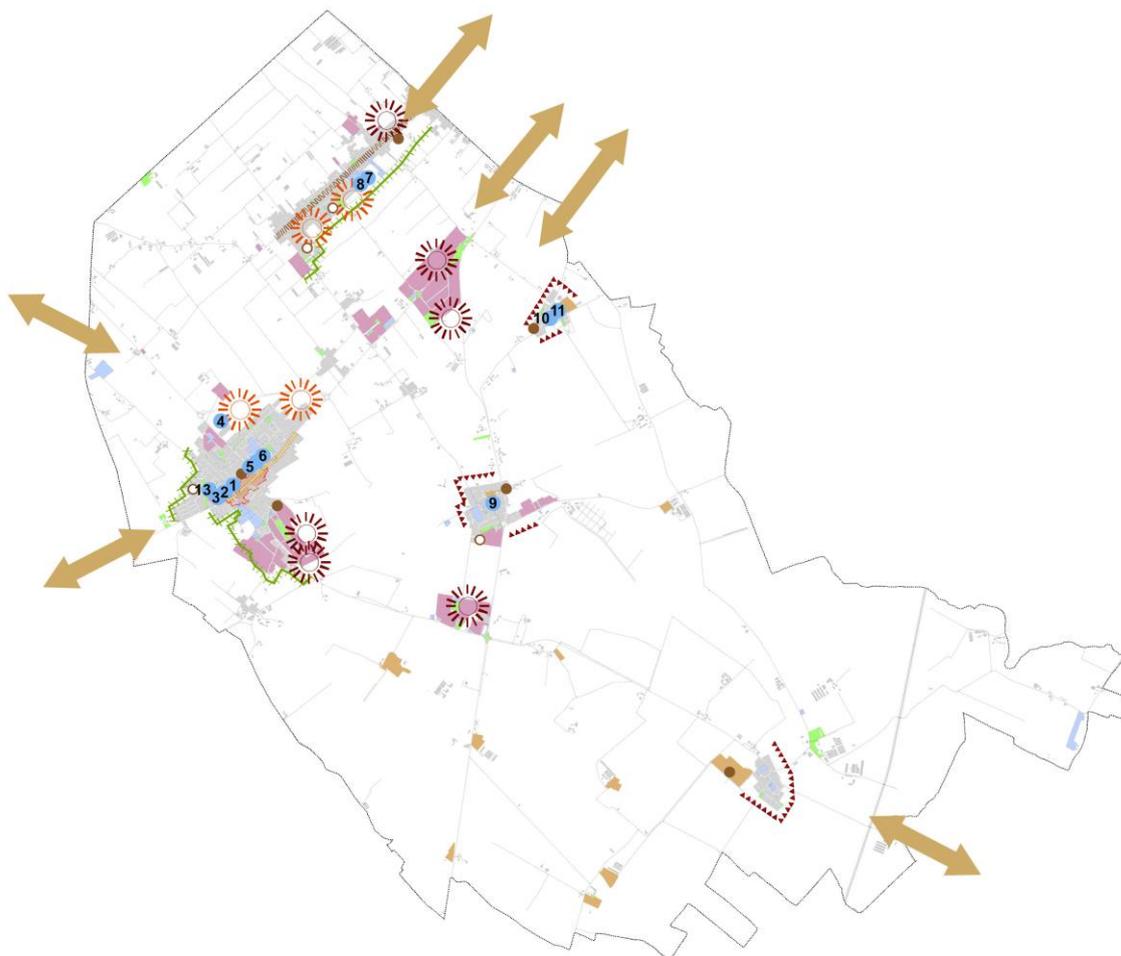
Figura 03.2 - Estratto Tavola DP05.2 – Roverbella 2030. Strategie di piano Strategie del sistema ambientale e paesaggistico

3.3.3. Sistema Insediativo

(Obiettivo 3, Obiettivo 4, Obiettivo 5 e Obiettivo 6)

	Obiettivi strategici	Obiettivi specifici
3	Completamento e qualificazione degli interventi di sviluppo	Privilegiare interventi di riqualificazione e completamento delle aree urbane non edificate, delle aree di bordo o intercluse nel sistema urbano

	del tessuto urbano consolidato	Riqualificazione dei nuclei storici e valorizzazione della centralità degli ambiti storico-culturali per la vita quotidiana e come polo turistico
		Incentivare il mixing funzionale
		Favorire la riqualificazione edilizia/tecnologica/energetica degli insediamenti di edilizia diffusa realizzati nel dopoguerra, anche con interventi di sostituzione
4	Rigenerazione urbana e riutilizzo delle aree edificate	Attuazione del programma di interventi di rigenerazione urbana messi a punto dall'Amministrazione Comunale
		Rigenerazione urbana e territoriale delle aree e degli insediamenti non utilizzati o sottoutilizzati
		Correlazione delle politiche e azioni di rigenerazione urbana con le previsioni relative al sistema urbano e al sistema paesaggistico-ambientale
5	Sviluppo del sistema economico e produttivo	Verifica e aggiornamento del sistema economico e delle mutate esigenze per incentivare l'occupazione e lo sviluppo
		Promozione e sviluppo del Progetto Attract
		Attività per riconoscere il territorio all'interno del Distretto della filiera della meccanica fine e di precisione
		Integrazione e miglioramento dei servizi dedicati al tessuto economico
		Creazione di opportunità insediative alternative per le situazioni di incompatibilità con il tessuto urbano
6	Favorire il rafforzamento della rete commerciale	Valorizzare e qualificare l'attività del Distretto Diffuso Commercio di Rilevanza Intercomunale "Rivivi il commercio tra corti, ville, terre verdi e d'acqua"
		Incentivare con eventi e manifestazioni il ruolo attrattivo di Roverbella
		Connotare il centro storico del capoluogo come "piazza" lineare da frequentare come luogo commerciale e di relazioni
		Favorire la localizzazione diffusa degli esercizi di vicinato e delle attività di artigianato di servizio



STRATEGIE PER IL SISTEMA INSEDIATIVO

STRATEGIE PER IL CENTRO STORICO E I NUCLEI RURALI

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Perimetro città storica | Potenziamento e riqualificazione del sistema commerciale e dei servizi lungo l'asse via Benati - via Custoza a Roverbella |  |
|  | Città storica. Caratterizzata da edifici, spazi aperti e rete viaria che costituiscono il tessuto urbanistico di maggiore interesse | Potenziamento e riqualificazione del sistema commerciale e dei servizi lungo l'asse via Marconi - via Piave a Malavicina / Belvedere |  |
|  | Nuclei rurali e cascine di impianto storico | Recupero, riutilizzo e riqualificazione patrimonio abitativo e delle attività economiche a Canedole, Pellaloco, Castiglione Mantovano |  |

STRATEGIE PER LA RIQUALIFICAZIONE E LA RIGENERAZIONE URBANA

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Città consolidata. Caratterizzata da edifici residenziali, spazi aperti e rete viaria che presentano una buona qualità urbana | Potenziamento del sistema di relazioni urbane e funzioni con i comuni limitrofi |  |
|  | Città consolidata. Aree con la presenza prevalente di attività economiche | Ambiti di completamento del tessuto urbano |  |
| | | Ambiti di rigenerazione urbana |  |
| | | Margine di ricomposizione urbana e salvaguardia ambiti agricoli |  |

STRATEGIE PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- | | | |
|--|---|---|
| | <u>Ambiti a destinazione residenziale</u>
Aree collocate ai margini dell'edificato, per le quali si prevede la collocazione di insediamenti residenziali e servizi a media-bassa densità, con particolare attenzione alla distribuzione del verde urbano e dei percorsi di mobilità dolce. |  |
| | <u>Ambiti per l'insediamento di attività economiche</u>
Aree per insediamento di attività economiche caratterizzate dalla presenza di una pluralità di funzioni produttive, logistiche, commerciali, artigianali e di servizi per consolidare il tessuto produttivo esistente |  |

Figura 03.3 - Estratto Tavola DP05.2 – Roverbella 2030. Strategie di piano Strategie per il sistema insediativo

**3.3.4. Infrastrutture e mobilità
(Obiettivo 10)**

	Obiettivi strategici	Obiettivi specifici
10	Sistema infrastrutturale e Mobilità Sostenibile	Completare il sistema di by-pass al capoluogo, al fine di dirottare il traffico di attraversamento all'esterno dei nuclei urbani
		Miglioramento, qualificazione e potenziamento del sistema dei parcheggi
		Valorizzazione del ruolo della stazione ferroviaria con la realizzazione del correlato cavalcaferrovia
		Creazione di una rete di percorsi ciclopeditoni finalizzati a garantire le principali connessioni all'interno del territorio comunale
		Percorsi ciclopeditoni di collegamento con il fiume Mincio, all'interno del sistema di percorsi lungo l'itinerario la greenway Mantova-Peschiera



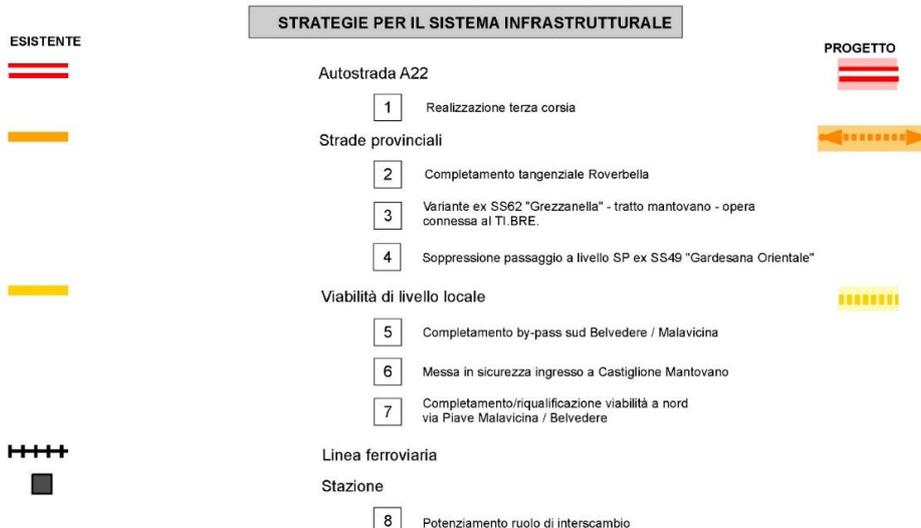


Figura 03.4 - Estratto Tavola DP05.2 – Roverbella 2030. Strategie di piano Strategie del sistema infrastrutturale

3.4. Quadro degli interventi programmati

Il PGT 2023 definisce un “disegno di piano” in risposta a condizioni sedimentate nel tempo (ad esempio il tema prioritario del consumo di suolo e la definizione dei progetti infrastrutturali di livello sovralocale) e nuove condizioni emergenti (derivate dalle analisi preliminari, dal quadro delle istanze dei cittadini e dalle nuove progettualità messe in campo dall’Amministrazione Comunale). In particolare si evidenziano le seguenti questioni aperte:

- i temi della riqualificazione, riassetto e rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di suolo;
- la tutela e valorizzazione dei beni storici, dell’ambiente-paesaggio urbano e rurale;
- il recupero ad usi urbani delle aree centrali circostanti i nuclei storici di Roverbella, di Belvedere/Malavicina e di Castiglione Mantovano, privilegiando la pedonalità nell’utilizzo degli spazi;
- lo sviluppo del sistema economico e produttivo, mediante il rafforzamento della presenza di attività economiche nella parte centrale del territorio comunale (filiera della meccanica di precisione e vocazione agroalimentare);
- la definizione di un compiuto progetto di creazione di Rete Ecologica Comunale, coerente con il livello provinciale e regionale di reti ecologiche, reti verdi e reti ecopaesistiche;
- la necessità della semplificazione normativa ed attuativa per dare avvio ad interventi minuti di riuso e recupero del tessuto urbano consolidato.

Le tavole del Piano delle Regole del PGT 2023 sono modificate, rispetto a quelle del PGT 2013, per adeguarle alle variazioni apportate agli Ambiti di Rigenerazione Urbana e alle aree a servizi individuate dal Piano dei Servizi, per recepire le modifiche determinate dall’attuazione di alcune previsioni (residenziali, produttive e a servizi) del PGT 2013, ed infine per introdurre nuove previsioni di destinazione d’uso di alcune aree, come ridefinite dallo stesso PGT 2023.

Per quest’ultimo aspetto, le modifiche più importanti riguardano la riclassificazione ad “Ambito agricolo” di aree comprese all’interno del perimetro degli Ambiti di Trasformazione dal PGT 2013 e non confermati oppure ridotti nella dimensione dal PGT2023.

Il Piano delle Regole prevede due diverse tipologie di ambiti, come rappresentate nella **Figura 03.5.:**

- Ambiti di Rigenerazione Urbana - ARU;
- Ambiti di completamento a prevalente destinazione residenziale – ACR e a prevalenza di attività economiche – ACE, attualmente in fase di realizzazione.

Per l'esame delle singole schede si rimanda all'elaborato PR04 – Schede ambiti di rigenerazione urbana e di completamento, allegato al Piano delle Regole: a seguire si riporta una sintesi dei principali contenuti delle schede urbanistiche (Obiettivi di progetto, Indici urbanistici/edilizi, Vocazioni funzionali, Dotazioni di aree per servizi e Schema progettuale indicativo).

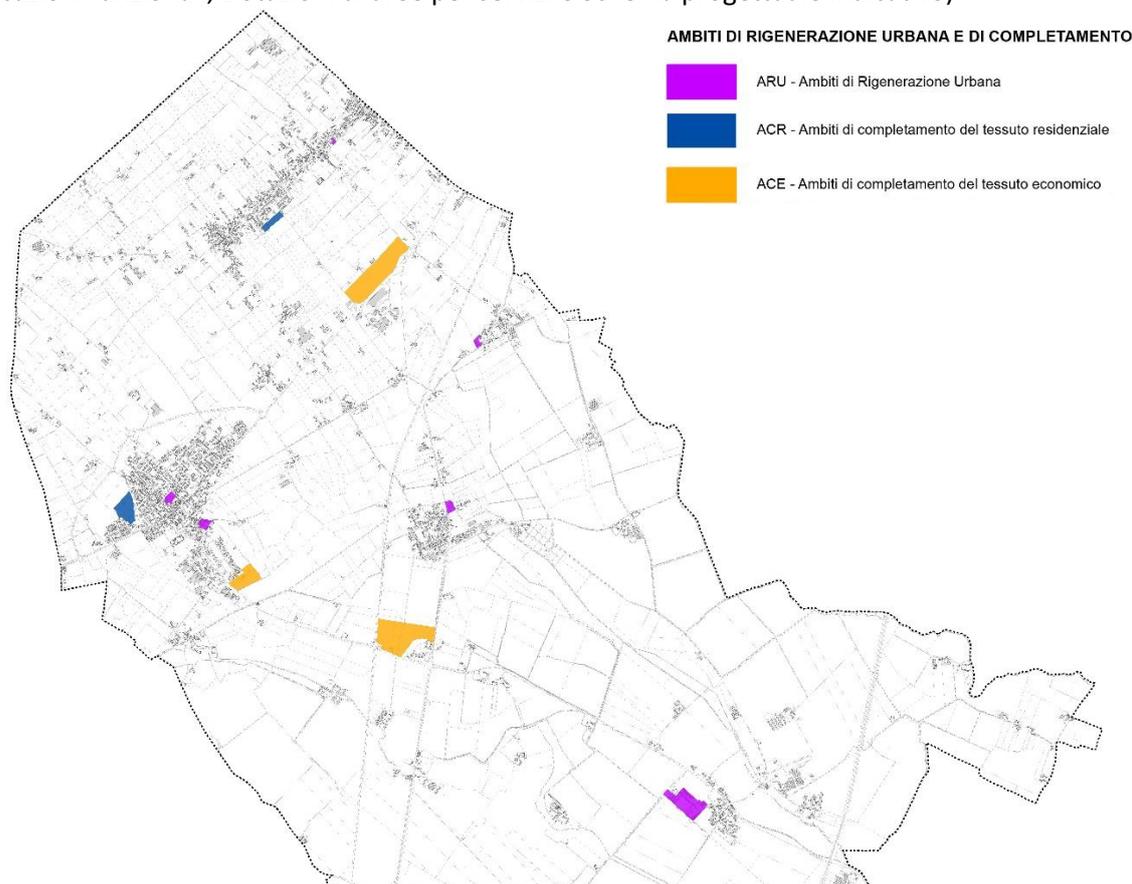


Figura 03.5 – Individuazione Ambiti di Rigenerazione Urbana - ARU e Ambiti di Completamento – ACR e ACE

Ambiti di Rigenerazione Urbana - ARU

ARU01 – Roverbella – via Mazzini

Obiettivi di progetto

L'intervento si propone di riqualificare un'area dismessa collocata all'interno del tessuto urbano di Roverbella, con l'inserimento di destinazioni compatibili con il contesto circostante. Particolare attenzione dovrà essere riservata al disegno urbano degli spazi pubblici lungo via Mazzini ed all'inserimento paesaggistico dei nuovi edifici. Contestualmente alla riconversione del comparto dovranno essere realizzate le necessarie connessioni tra le aree a servizi pubblici, interne ed esterne, al fine di permeare il tessuto urbano e rafforzare l'attrattività rispetto al centro urbano.

Indici urbanistici/edilizi

- Superficie territoriale: 10.388 mq
- Determinazione capacità edificatoria: S.L. esistente (stima) + 20%
- Superficie Lorda massima realizzabile: 6.480 mq
- Altezza massima: 11,50 mt - 3 piani

Vocazioni funzionali²

- attività principale: Residenziale, Commercio al dettaglio – Esercizi di vicinato, Media struttura di vendita di prossimità
- attività compatibili: Terziario, Commercio – Pubblici esercizi e Attività paracommerciali.

Dotazione aree per servizi

- Superficie minima richiesta: 3.434 mq
- Superficie minima da individuare all'interno del perimetro: 2.333 mq
- Superficie monetizzabile: da definire in fase di negoziazione.



Figura 03.6 – Schema progettuale indicativo – ARU01

ARU02 – Roverbella – via Roma (ex-Smalteria)

Obiettivi di progetto

La riconversione dell'area produttiva propone la demolizione dei complessi edilizi esistenti, privi di valore storico-architettonico, finalizzata alla ricostruzione di un comparto strategico di carattere multifunzionale. L'intervento si propone di riqualificare e risanare un'area dismessa collocata all'interno del Tessuto Urbano Consolidato con l'inserimento di attività pubbliche e private compatibili con il contesto circostante. Particolare attenzione dovrà essere riservata alla creazione di spazi e luoghi di pubblica utilità, oltre a garantire la permeabilità dell'area verso il centro storico.

Contestualmente alla riconversione del comparto, dovranno essere realizzate le necessarie connessioni tra le aree residenziali esterne e il sistema dei servizi pubblici, con l'obiettivo di permeare il tessuto urbano consolidato e rafforzare l'attrattività rispetto al centro urbano.

Indici urbanistici/edilizi

- Superficie territoriale: 9.699 mq
- Determinazione capacità edificatoria: S.L. esistente (stima) + 20%

² Per tutti gli ambiti di rigenerazione urbana, è escluso l'insediamento di tutte le funzioni non indicate tra quelle principali e compatibili.

- Superficie Lorda massima realizzabile: 5.910 mq
- Altezza massima: 10,50 mt - 3 piani

Vocazioni funzionali

- attività principale: Terziario, Commercio al dettaglio – Esercizi di vicinato, Media struttura di vendita di prossimità, Servizi pubblici e privati – Attrezzature di interesse comune, attrezzature culturali e sociali
- attività compatibili: Commercio – Pubblici esercizi e Attività paracommerciali, Mobilità e parcheggi – Parcheggi a raso.

Dotazione aree per servizi

- Superficie minima richiesta: 3.842 mq
- Superficie minima da individuare all'interno del perimetro: 2.364 mq
- Superficie monetizzabile: da definire in fase di negoziazione.



Figura 03.7 – Localizzazione ARU02

N.B. La definizione dell'assetto planivolumetrico dell'intervento (posizione degli edifici, destinazione delle aree, spazi pubblici e privati, ecc.) avverrà a seguito della positiva conclusione della procedura di caratterizzazione ambientale di cui all'art. 242 del D.Lgs. n° 152/2006 e s.m.i. e come regolata dalle norme del Piano delle Regole, in tema di aree da bonificare.

ARU03 – Castiglione Mantovano – via Dante

Obiettivi di progetto

L'intervento si propone di recuperare e riqualificare un'area dismessa, collocata a ridosso del Castello di Castiglione Mantovano, con l'inserimento di funzioni compatibili con il contesto circostante (residenziale, ricettivo, commerciale e servizi) e la cessione di un'ampia area a verde urbano e servizi, con funzioni ecologiche-paesaggistiche e di valorizzazione delle aree circostanti il castello.

Contestualmente alla riconversione del comparto dovranno essere realizzate le necessarie connessioni con il tessuto urbano circostante, con l'obiettivo di caratterizzare qualitativamente e con usi adeguati le aree circostanti il castello.

Indici urbanistici/edilizi

- Superficie territoriale: ~~9.633~~ 8.267mq
- Determinazione capacità edificatoria: S.L. esistente (stima) + 20%
- Superficie Lorda massima realizzabile: 2.530 mq
- Altezza massima: 8,00 mt - 2 piani abitabili

Vocazioni funzionali

- attività principale: Residenziale, Commercio al dettaglio – Esercizi di vicinato, Turistico – Attrezzature ricettive

- attività compatibili: Terziario, Commercio – Pubblici esercizi e Attività paracommerciali.

Dotazione aree per servizi

- Superficie minima richiesta: ~~4.500~~ 2.300 mq
- Superficie minima da individuare all'interno del perimetro: ~~4.500~~ 2.300 mq
- Superficie monetizzabile: ~~non~~ è prevista la monetizzazione.



Figura 03.8 – Schema progettuale indicativo – ARU03

ARU04 – Belvedere/Malavicina – Sud via Piave

Obiettivi di progetto

L'intervento si propone di riqualificare un ambito inserito nel tessuto urbano di Belvedere/ Malavicina, con destinazioni coerenti con il contesto circostante. Lungo via Piave è prevista l'individuazione di aree di interesse pubblico.

Contestualmente alla riconversione del comparto dovranno essere verificate le connessioni e le coerenze con il tessuto edificato esistente a destinazione residenziale.

Indici urbanistici/edilizi

- Superficie territoriale: 1.647 mq
- Determinazione capacità edificatoria: 0,5 mq/mq + 10%
- Superficie Lorda massima realizzabile: 906 mq
- Altezza massima: 8,00 mt - 2 piani abitabili

Vocazioni funzionali

- attività principale: Residenziale
- attività compatibili: Commercio al dettaglio – Esercizi di vicinato, Pubblici esercizi e Attività paracommerciali, Terziario – Attività di servizio alla persona e alle imprese.

Dotazione aree per servizi

- Superficie minima richiesta: 477 mq
- Superficie minima da individuare all'interno del perimetro: 500 mq

- Superficie monetizzabile: non è prevista la monetizzazione.



Figura 03.9 – Schema progettuale indicativo – ARU04

ARU05 – Pellaloco – Nord Strada Pellaloco

Obiettivi di progetto

La riconversione dell'area produttiva propone la demolizione del complesso edilizio esistente, oppure il suo mantenimento, finalizzata alla ricostruzione di un comparto multifunzionale, che possa connettere i tessuti urbani circostanti che, allo stato di fatto, vedono la presenza prevalente della destinazione residenziale. Contestualmente alla riconversione del comparto dovranno essere realizzate le necessarie connessioni con il tessuto urbano della Frazione, in modo da permeare il sistema urbano consolidato e rafforzare l'attrattività rispetto alla Frazione.

Indici urbanistici/edilizi

- Superficie territoriale: 5.843 mq
- Determinazione capacità edificatoria: 0,5 mq/mq + 10%
- Superficie Lorda massima realizzabile: 3.214 mq
- Altezza massima: 11,50 mt - 3 piani abitabili

Vocazioni funzionali

- attività principale: Residenziale, Commercio al dettaglio – Esercizi di vicinato, Pubblici esercizi, Attività paracommerciali
- attività compatibili: Terziario, Turistico.

Dotazione aree per servizi

- Superficie minima richiesta: 1.781 mq
- Superficie minima da individuare all'interno del perimetro: 600 mq
- Aree da cedere all'esterno del perimetro: 1.980 mq
- Superficie monetizzabile: non è prevista la monetizzazione.



Figura 03.10 – Schema progettuale indicativo – ARU05

ARU06 – Canedole – Sud Strada Dosso (Corte Grande)

Obiettivi di progetto

L'intervento si propone di riqualificare e recuperare un'area rurale dismessa, collocata nella Frazione di Canedole, con un intervento che prevede il recupero, restauro e risanamento conservativo degli edifici di valore storico-architettonico e la sostituzione, mediante interventi di demolizione e ricostruzione, degli edifici privi di valore e precedentemente utilizzati per l'attività agricola. Particolare attenzione dovrà essere riservata al mantenimento ed alla valorizzazione degli spazi aperti, dei cortili e delle aree verdi. È previsto l'insediamento di funzioni variegate (ricettivo, terziario, commerciale, residenziale e servizi), coerenti e compatibili con il contesto circostante. Contestualmente alla riconversione del comparto, dovranno essere verificate e, se del caso, considerate, le necessarie connessioni con il tessuto urbano circostante, prevalentemente agricolo, con l'obiettivo di caratterizzare qualitativamente e con usi adeguati l'intervento di recupero di un importante bene di interesse storico-architettonico.

Indici urbanistici/edilizi

- Superficie territoriale: 75.377 mq
- Determinazione capacità edificatoria: S.L. esistente (stima) + 10%
- Superficie Lorda massima realizzabile: 37.048 mq
- Altezza massima: = agli edifici esistenti

Vocazioni funzionali

- attività principale: Terziario, Turistico-Alberghiero, Servizi privati di uso pubblico
- attività compatibili: Residenziale, Commercio al dettaglio – Negozi di vicinato, Pubblici esercizi

Dotazione aree per servizi

- Superficie minima richiesta: 23.554 mq
- Superficie minima da individuare all'interno del perimetro: 15.500 mq
- Superficie monetizzabile: da definire in fase di negoziazione.

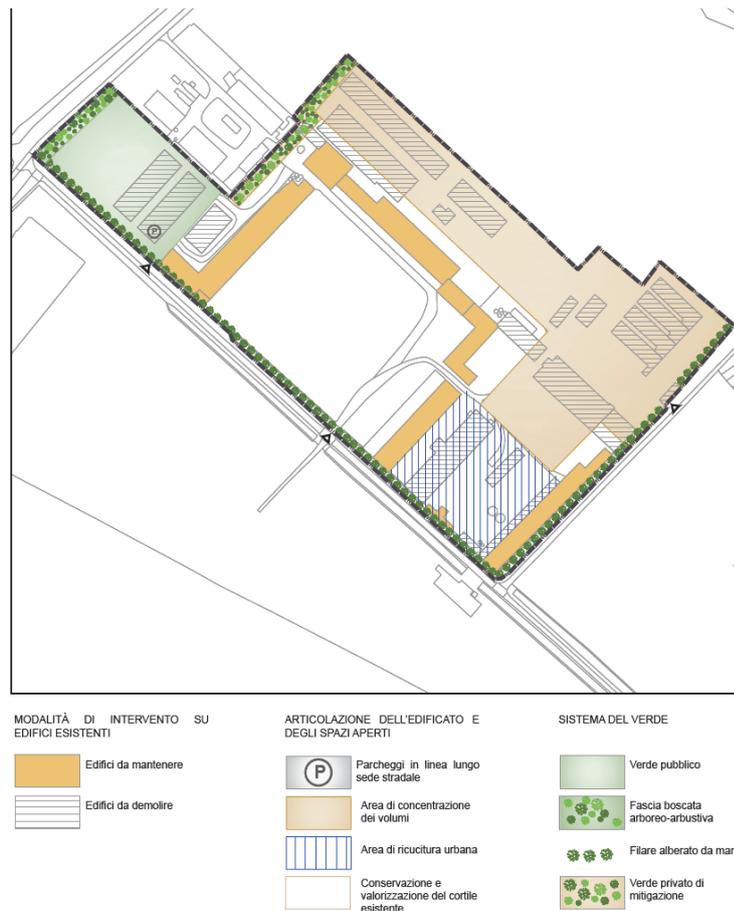


Figura 03.11 – Schema progettuale indicativo – ARU06

Ambiti di Completamento a prevalente destinazione residenziale – ACR e a prevalenza di attività economiche – ACE in corso di attuazione

ACR01 – Roverbella – Ovest via della Circonvallazione

(Convenzione sottoscritta in data 02 agosto 2021)

Indici urbanistici/edilizi

- Superficie territoriale: 50.153,30 mq
- Superficie fondiaria: 32.153,49 mq
- Indice fondiario: 0,56 mq/mq
- Superficie Lorda massima realizzabile: 18.112,00 mq

Vocazioni funzionali

- attività principale: Residenza
- attività compatibili: Commercio al dettaglio – Negozi di vicinato, Pubblici esercizi, Attività paracommerciali

Dotazione aree per servizi

- Superficie minima individuata: 18.000,00 mq
- Superficie urbanizzazioni primaria: 8.274,00 mq
- Superficie urbanizzazioni secondarie: 9.726,00 mq.



Figura 03.11 – Localizzazione territoriale ACR01

ACR02 – Belvedere/Malavicina – Sud via Don Sturzo

(convenzione sottoscritta in data 22 marzo 2019)

Indici urbanistici/edilizi

- Superficie territoriale: 18.139,00 mq
- Superficie fondiaria: 9.756,00 mq
- Indice fondiario: 0,60 mq/mq
- Superficie Lorda massima realizzabile: 5.853,60 mq

Vocazioni funzionali

- attività principale: Residenza
- attività compatibili: Commercio al dettaglio – Negozi di vicinato, Pubblici esercizi, Attività paracommerciali

Dotazione aree per servizi

- Superficie minima individuata: 3.103,00 mq
- Superficie urbanizzazioni primaria: --
- Superficie urbanizzazioni secondarie: 3.103,00 mq.



Figura 03.12 – Localizzazione territoriale ACR02

ACE01 – Roverbella – via Fontane

(convenzione sottoscritta nel dicembre 2016)

PR01 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA	DATA EMISSIONE DICEMBRE 2023	AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2024	FOGLIO 26
-------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	--------------

Indici urbanistici/edilizi

- Superficie territoriale: 48.555,00 mq
- Superficie fondiaria: 41.491,00 mq
- Indice fondiario: 1,00 mq/mq
- Superficie Lorda massima realizzabile: 41.491,00 mq

Vocazioni funzionali

- attività principale: Secondario – Industria e Artigianato, Artigianato di servizio, Depositi e Magazzini, Attività logistica
- attività compatibili: Terziario, Residenziale, Commercio al dettaglio – Negozi di vicinato, Pubblici esercizi e Attività paracommerciali

Dotazione aree per servizi

- Superficie minima individuata: 7.513,19 mq
- Superficie urbanizzazioni primaria: 4.098,00 mq
- Superficie urbanizzazioni secondarie: 2.965,00 mq
- Aree già monetizzate: 450,19 mq.



Figura 03.13 – Localizzazione territoriale ACE01

ACE02 – Castiglione Mantovano – Nord SP249

(Convenzione sottoscritta in data 15 ottobre 2015)

Indici urbanistici/edilizi

- Superficie territoriale: 156.122,00 mq
- Superficie fondiaria: 121.298,00 mq
- Indice fondiario: 0,94 mq/mq
- Superficie Lorda massima realizzabile: 113.930,00 mq

Vocazioni funzionali

- attività principale: Secondario – Industria e Artigianato, Artigianato di servizio, Depositi e Magazzini
- attività compatibili: Terziario, Residenziale, Commercio al dettaglio – Negozi di vicinato, Pubblici esercizi e Attività paracommerciali

Dotazione aree per servizi

- Superficie minima individuata: 36.149,00 mq
- Superficie urbanizzazioni primaria: 11.889,00 mq
- Superficie urbanizzazioni secondarie: 22.935,00 mq
- Aree già monetizzate: 1.325,00 mq.



Figura 03.14 – Localizzazione territoriale ACE02

ACE03 – Roverbella – Incrocio SP17/SS62

(Convenzione sottoscritta in data 18 luglio 2017)

Indici urbanistici/edilizi

- Superficie territoriale: 168.504,00 mq
- Superficie fondiaria: 145.011,00 mq
- Indice fondiario: 0,45 mq/mq
- Superficie Lorda massima realizzabile: 87.006,60 mq

Vocazioni funzionali

- attività principale: Secondario – Industria e Artigianato, Artigianato di servizio, Depositi e Magazzini, Attività Logistica
- attività compatibili: Terziario, Residenziale, Commercio al dettaglio – Negozi di vicinato, Medie strutture di vendita di prossimità, Medie strutture vendita di rilevanza locale, Pubblici esercizi e Attività paracommerciali.

E' previsto l'insediamento di n° 2 Medie strutture di vendita nel Lotto 1 e di n° 1 Media struttura di vendita nel Lotto 2, nel rispetto dei criteri e delle indicazioni previste dalla normativa regionale per ciò che riguarda la localizzazione delle suddette strutture

Dotazione aree per servizi

- Superficie minima richiesta: 32.343,50 mq
- Superficie urbanizzazioni primaria: 5.792,00 mq
- Superficie urbanizzazioni secondarie: 17.701,00 mq
- Aree già monetizzate: 8.850,50 mq.



Figura 03.15 – Localizzazione territoriale ACE03

Il Piano delle Regole 2023 rappresenta il disegno complessivo della rete dei percorsi ciclabili, esistenti e di progetto, in particolare collegamento tra Roverbella e stazione ferroviaria e collegamenti ciclopedonali tra le diverse frazioni, ed inserisce i seguenti interventi di potenziamento della rete viabilistica di livello locale:

- riqualificazione asse centrale via Benati/via Custoza a Roverbella;
- riqualificazione via Trento e Trieste a Roverbella;
- riqualificazione e messa in sicurezza incrocio tra terzo lotto by-passa di Roverbella e SP249;
- completamento del by-pass sud della frazione di Belvedere/Malavicina, di collegamento tra via Monte Sabotino/Strada Colonne/Scuola primaria e Centro Sportivo;
- completamento del by-pass nord della frazione di Belvedere/Malavicina, con la riqualificazione/ampliamento di via Tagliamento e nuovo tratto di collegamento con via Piave;
- riqualificazione asse centrale urbano a Belvedere/Malavicina, lungo l'itinerario via Piave/via Monte Sei Busi;
- riqualificazione/messa in sicurezza Strada Boccalina nella frazione di Castiglione Mantovano;
- riqualificazione e messa in sicurezza dell'incrocio Strada Boccalina/via XXV Aprile/via Don Bertolani nella frazione di Castiglione Mantovano.

3.5. Elementi per la ridefinizione delle scelte urbanistiche

Le scelte della variante al PGT confermano la strategia orientata all'alleggerimento del centro di Roverbella e sul contestuale innalzamento qualitativo dell'intero territorio, ridefinendo identità e riconoscibilità per le singole parti del territorio, restituendo compiutezza e limiti certi ai fronti degli abitati verso la campagna, separando, ove possibile, gli elementi di congestione, recuperando un antico e fecondo rapporto tra paesaggio agrario comunque antropizzato e insediamento umano.

Per quanto riguarda il sistema urbano esistente, la variante conferma i seguenti interventi:

- interventi di recupero del tessuto urbano esistente, con una prevalenza verso aree collocate all'interno dei centri storici di Roverbella e delle frazioni, compresi interventi di recupero del patrimonio esistente;
- interventi di riassetto urbanistico ed ambientale di aree destinate dal precedente strumento urbanistico ad attività artigianali e produttive e destinate dal PGT in prevalenza a residenza, inserite all'interno del tessuto urbano consolidato (Ambiti delle attività economiche miste);
- interventi di rigenerazione urbana di aree destinate dal precedente strumento urbanistico ad ambiti di recupero, con l'insediamento di destinazioni residenziali e funzioni compatibili. Si evidenzia che tali ambiti interessano Roverbella e tutte le frazioni, garantendo quindi opportunità di sviluppo all'intero territorio comunale;
- conferma degli ambiti di completamento a destinazione residenziale e per attività economiche in corso di realizzazione a Roverbella, nella frazione di Belvedere/Malavicina, nei pressi della stazione e in località Paesa. Soprattutto nel caso delle attività economiche, il completamento di questi interventi consentirà di garantire un significativo rafforzamento e qualificazione del sistema delle attività economiche presenti sul territorio comunale.

Particolare importanza riveste l'attuazione degli interventi pubblici previsti dal progetto di rigenerazione urbana e territoriale approvato dall'Amministrazione Comunale, organizzato su tre livelli di intervento:

- interventi di riqualificazione, adeguamento e potenziamento di servizi pubblici e di interesse pubblico (riqualificazione energetica della sede municipale, recupero di Villa Gobio,

manutenzione straordinaria biblioteca, adeguamenti, restauri conservativi e ampliamenti di edifici scolastici, rigenerazione ambito “ex Mantova-Peschiera”, realizzazione nuovi ambulatori medici di base ASL, ecc.);

- interventi per il potenziamento delle reti della “mobilità dolce” ed implementare le connessioni tra le diverse frazioni del Comune e con i centri abitati adiacenti (Castelbelforte) e il sistema della mobilità sovralocale;
- interventi sullo spazio pubblico e aree verdi per incrementarne l’accessibilità e la fruibilità, quali ad esempio la messa in sicurezza viabilità urbana, la messa in sicurezza accessibilità ciclo-pedonale tra capoluogo e stazione ferroviaria, la realizzazione “parco inclusivo”, la creazione nuova area fitness parco “7 querce”, ecc.

Alla base della strategia comunale è assunta una concezione di rigenerazione che supera la sola dimensione di riqualificazione fisico-estetica dei luoghi pubblici, aprendo alla dimensione immateriale per il raggiungimento degli obiettivi di coesione sociale, capacitazione civica e valorizzazione identitaria: queste azioni, anche alla luce degli scenari di nuovi elementi di attrattività territoriale, potrebbero credibilmente portare all’insediamento di nuova popolazione e all’aumento dei flussi turistici; creando un processo circolare di progressivo aumento degli investimenti privati, sia in termini di rigenerazione dell’ambiente costruito, che di ulteriore arricchimento di iniziative di carattere economico.

Per quanto riguarda il sistema delle attività produttive, artigianali, commerciali, espositive e di servizio, insediate prevalentemente nella parte sud di Roverbella, nei pressi della stazione ferroviaria e nella parte centrale di territorio compresa tra Roverbella, Belvedere/Malavicina e Castiglione Mantovano, il PGT2023 si pone l’obiettivo di incrementare la presenza di attività economiche, privilegiando la multifunzionalità e la qualità delle funzioni da insediare: anche sulla base dell’impulso fornito dal Progetto ATTRACT³, è confermata la presenza di diversi ambiti di completamento (ambito ACE1, ACE2 e ACE3), che prevedono un significativo potenziamento della presenza di attività economiche (artigianali, produttive, logistiche, espositive, terziarie, commerciali e servizi), collocati in prossimità della rete viabilistica di livello sovralocale, privilegiando l’eventuale rilocalizzazione di attività già presenti sul territorio. Non è esclusa, inoltre, la possibilità di realizzare spazi ed attrezzature a servizio delle attività economiche esistenti e previste.

In termini di condizioni spaziali, il PGT2023 definisce un “disegno di piano” in risposta a condizioni sedimentate nel tempo (ad esempio il tema prioritario del consumo di suolo e la definizione dei progetti infrastrutturali di livello sovralocale) e nuove condizioni emergenti (derivate dalle analisi preliminari, dal quadro delle istanze dei cittadini e dalle nuove progettualità messe in campo dall’Amministrazione Comunale). In particolare si evidenziano le seguenti questioni aperte:

- i temi della riqualificazione, riassetto e rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di suolo;
- la tutela e valorizzazione dei beni storici-architettonici, dell’ambiente-paesaggio urbano e rurale;
- l’attuazione del Progetto BICIPLAN con l’obiettivo di creare adeguati collegamenti ciclopedonali tra le diverse frazioni;
- lo sviluppo del sistema economico e produttivo, mediante il completamento degli interventi in corso di attuazione, nella parte centrale del territorio comunale;
- la definizione di un compiuto progetto di creazione di Rete Ecologica Comunale, coerente con il livello provinciale e regionale di reti ecologiche e di reti verdi;
- la necessità della semplificazione normativa ed attuativa per dare avvio ad interventi mirati di riuso e recupero del tessuto urbano consolidato.

³ Vedi paragrafo 4.4.1. della relazione progettuale del Documento di Piano, Elaborato DP05.1.

Confine comunale

SISTEMA DELLE ACQUE

- Canali e rogge
- Laghetti di cava
- Testa del fontanile

SISTEMA INSEDIATIVO

- Tessuto Urbano Consolidato - TUC

TESSUTO STORICO

- Nucleo di antica formazione - NAF
- Ambiti di interesse storico, architettonico e/o ambientale
- Tessuto edilizio di interesse morfo-tipologico di impianto storico - TIS
- Nuclii di interesse storico architettonico e/o ambientale esterni al TUC

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

- Ambiti residenziali a bassa densità - R.Bd.
- Ambiti residenziali a media densità - R.Md.
- Ambiti residenziali ad alta densità - R.Ad.
- Ambiti delle attività produttive consolidate
- Ambiti delle attività economiche non produttive
- Ambiti delle attività economiche miste
- Verde privato
- Parcheggi privati

ATTIVITA' SPECIFICHE

- Attività commerciali - Media Struttura di Vendita
- Attività logistica

SISTEMA RURALE ED AMBIENTALE

AMBITI AGRICOLI

- Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva - E1
- Ambiti agricoli di interazione fra il sistema insediativo ed il sistema agricolo - E2
- Ambiti agricoli strategici a valenza paesaggistica - E3
- Insedimenti produttivi connessi all'attività agricola in contesto agricolo - E4
- Ambiti agricoli per attività sportive, ricreative e per il tempo libero - E5

COMPLESSI EDILIZI

- Edifici e/o complessi edilizi rurali - Ea
- Edifici e/o complessi edilizi con destinazione prevalentemente residenziale ed usi assimilabili e/o dismessi - Eb
- Edifici e/o complessi edilizi con destinazione prevalentemente non residenziale - Ec
- Edifici dismessi

AMBITI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

AMBITI IN ATTUAZIONE

- Ambiti di completamento del tessuto residenziale - ACR
- Ambiti di completamento del tessuto economico - ACE

AMBITI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA

- Ambiti di Rigenerazione Urbana - ARU
- Ambito normato dal Documento di Piano

SISTEMA DEI SERVIZI

- Aree ed attrezzature pubbliche esistenti
- Aree ed attrezzature pubbliche in progetto

SISTEMA DELLA MOBILITA'

- Autostrada esistente e progetto di potenziamento della terza corsia autostrada A22 - progetto approvato con decreto prof. n. 3167 del 22/04/2014 del M.I.T.
- Viabilità extraurbana
- Viabilità di progetto
- Stazione, linea e zona ferroviaria
- Stazioni di servizio e/o aree per impianti connessi alla viabilità
- Viabilità in progetto di interesse sovracomunale
- Nodo viabilistico da riqualificare
- Linea ferroviaria da riqualificare

FASCE DI RISPETTO E SALVAGUARDIA

- Corridoio di salvaguardia infrastrutturale
- Delimitazione della fascia di rispetto del sistema infrastrutturale e della fascia di salvaguardia diretta
- Rispetto ferroviario
- Delimitazione della fascia di rispetto idraulica dei corsi d'acqua ai sensi del R.D. n.523/1904 e s.m.i.
- Rispetto testa del fontanile
- Area di rispetto dei pozzi - 10 m di raggio (D.Lgs 258/2000, art. 5 comma 5,6 e 7)
- Area di rispetto dei pozzi - 200 m di raggio (D.Lgs 258/2000, art. 5 comma 5,6 e 7)
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto impianti tecnologici e reti (depuratore, elettrodotti, metanodotto)
- Siti contaminati, potenzialmente contaminati o siti bonificati

Per quanto riguarda la specificazione e la completezza dei vincoli si rimanda alla Tavola PR08a/b/c - Carta dei vincoli e delle prescrizioni di piano

TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE

- Area vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004
- Aree di rispetto e/o salvaguardia dei beni di interesse storico e architettonico
- Ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo n° 136 del D.Lgs n. 42/2004 (Ex lege n. 1497/1939) e L.R. n. 86/83
- Ambiti di interesse storico - architettonico e/o culturale (Fonte: Archivio dei beni storico - architettonici della Provincia di Mantova e del Comune)
- Ambiti soggetti a rischio archeologico

ELEMENTI PAESISTICO-AMBIENTALI

- Alberi proposti come monumentali
- Boschi ed aree boscate (Fonte: PTCP e Dusaf)

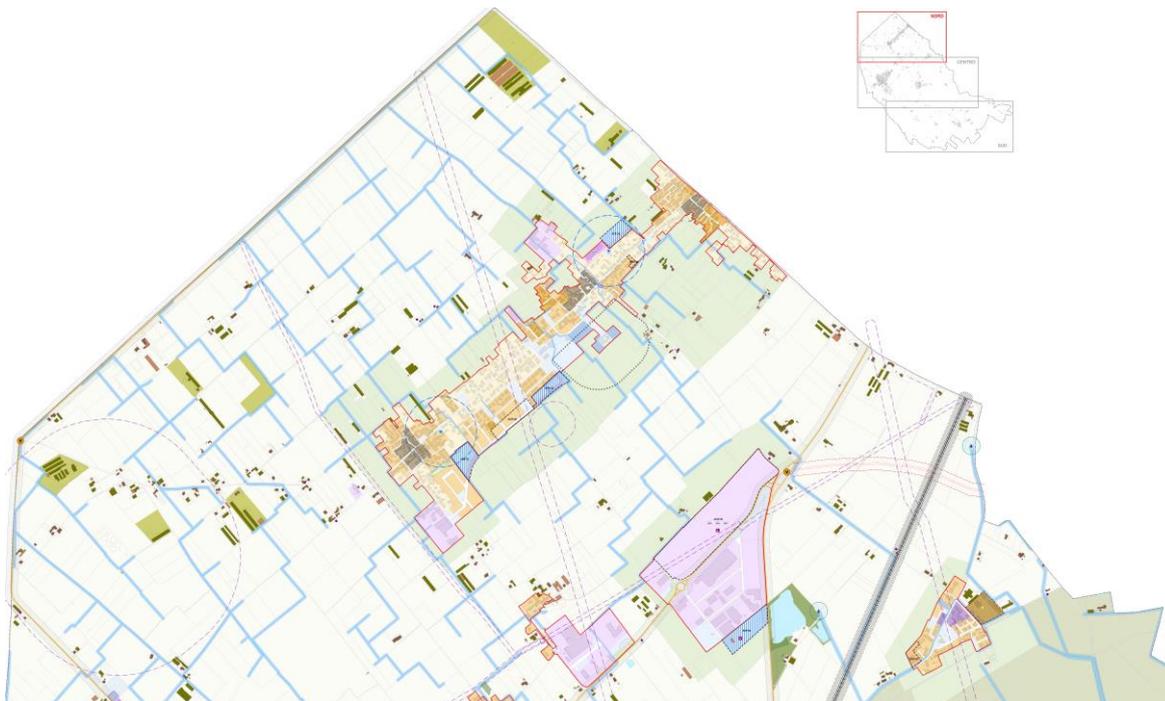


Figura 03.16 – Estratto Tavola PR05.a – Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Settori Urbano. Nord



Figura 03.17 – Estratto Tavola PR05.a – Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Settori Urbano. Centro



Figura 03.18 – Estratto Tavola PR05.a – Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Settori Urbano. Sud

Le tavole con le previsioni di Piano, PR05.a/b/c – Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Settori urbani. Nord (**Figura 03.16.**), Centro (**Figura 03.17.**) e Sud (**Figura 03.18.**) - interpretano urbanisticamente la delibera di Linee d'indirizzo del PGT 2023 e quindi i temi strategici del PGT, che l'Amministrazione Comunale ha individuato nei propri atti di indirizzo politico-amministrativo.

3.6. Modifiche e integrazioni della normativa di piano

Infine, per quanto riguarda la disciplina normativa, le principali modifiche riguardano la contemporanea redazione del Regolamento Edilizio Comunale, il recepimento delle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi di cui alla DGR n° XI/695 del 24 ottobre 2018 e la conseguente profonda riorganizzazione dell'impostazione della normativa tecnica di attuazione del PGT. La rinnovata normativa del Piano delle Regole risulta così organizzata:

- Titolo I – Disposizioni generali, composto da Capo I – Contenuti e ambito di applicazione del Piano delle Regole (5 articoli), Capo II – Principi generali (10 articoli) e Capo III – Norme e prescrizioni particolari (11 articoli). Da segnalare la completa riformulazione della disciplina di incentivazione con l'introduzione di nuove e più estese fattispecie di interventi (art. 24), la riorganizzazione degli articoli relativi alla disciplina delle destinazioni d'uso (art. 7), ai mutamenti di destinazioni d'uso (art. 8) e all'attuazione del Piano (art. 11), l'inserimento di indicazioni relative alle distanze (art. 10) e alla valorizzazione degli immobili vincolati e di pregio (art. 22);
- Titolo II – Disciplina del territorio, composto da Capo I – Divisione in ambiti (1 articolo), Capo II – Ambiti del tessuto urbano consolidato (8 articoli), Capo III – Città consolidata, ambiti di rigenerazione urbana e di completamento (2 articoli), Capo IV – Ambiti destinati all'agricoltura (7 articoli), Capo V – Aree per infrastrutture di mobilità e attrezzature tecnologiche (4 articoli) e Capo VI – Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica. Gli articoli di questa parte sono completamente riscritti, soprattutto per ciò che riguarda la parte relativa agli ambiti destinati all'attività agricola (art. 38 e seguenti);
- Titolo III – Zone a vincolo speciale, composto da Capo I – Fasce di rispetto e vincoli di inedificabilità (6 articoli), Capo II – Indicazioni e tutele per ambiti speciali (7 articoli). Si segnala l'inserimento di un nuovo articolo riferito alla valutazione del rischio idraulico (art. 56) e il rimando alla nuova normativa geologica e di regolamento del reticolo idrico minore;
- Titolo IV – Piano paesistico comunale, composto da 13 articoli, completamente riformulati ed aggiornati, con approfondimenti tematici relativi alle singole componenti paesaggistiche;
- Titolo V – Disposizioni per attività specifiche, composto da Capo I – Norme sulle attività commerciali (7 articoli) e Capo II – Norme per attività particolari (3 articoli). Si tratta di articoli in prevalenza aggiornati ed integrati rispetto alla precedente versione. Da segnalare la nuova formulazione dell'articolo relativo alla dotazione di aree pubbliche e loro monetizzazione per ciò che riguarda le attività commerciali (art. 81);
- Titolo VI – Norme transitorie e finali, composto da 5 articoli, aggiornati rispetto alla precedente versione;
- infine, vengono inserite l'Appendice A relativa alla Classificazione e criteri di intervento per gli edifici della città storica, l'Appendice B relativa agli **Criteri Indirizzi** -per l'utilizzo dei materiali nella città storica e l'Appendice C relativa a disposizioni specifiche per gli allevamenti zootecnici.

4. DESCRIZIONE QUANTITATIVA DEL PIANO

4.1. La capacità insediativa della Variante al PGT

Il Piano di Governo del Territorio determina le proprie previsioni commisurate al numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio comunale considerando, oltre che la popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano:

- quella stabilmente residente nel comune
- quella gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti e agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale.

La Variante al Piano di Governo del Territorio 2023 determina uno scenario insediativo complessivo, ipotizzando uno scenario temporale di dieci anni per l'attuazione delle proposte della variante al PGT, descritto nella **Tabella 04.01**.

	Situazione attuale - 2023	Previsione interventi PGT	PGT attuato - 2033
Popolazione residente	8.756 ab.	+1.012 ab. ("Scenario espansivo" – crescita demografica)	9.768 ab.
Popolazione residente	8.756 ab.	+2.417 2.366 ab. (Scenario capacità insediativa PGT)	11.173 11.122 ab.
Dotazione aree e servizi di interesse pubblico			
Livello locale – Servizi per la residenza	405.353,5 408.360,5 mq	+ 153.335 147.569 mq	558.688,5 555.929,5 mq
Livello locale + servizi per attività economiche	473.996,5 477.003,5 mq	+ 161.684 152.088 mq	635.680,5 629.091,5 mq
Livello locale + servizi per attività economiche + servizi di interesse generale	543.759,5 546.766,5 mq	+ 185.065,5 175.468,5 mq	728.825 722.236-mq
Dotazione pro-capite per abitante			
Livello locale – Servizi per la residenza	46,29 46,64 mq/ab.	+ 11,47 10,27 mq/ab. + 3,71 3,34 mq/ab.	57,76 56,91 mq/ab. ("Scenario espansivo") 50,00 49,98 mq/ab. (Scenario PGT)
Livello locale + servizi per attività economiche	54,13 54,48 mq/ab.	+ 10,95 9,92 mq/ab. + 2,76 2,08 mq/ab.	65,08 64,40 mq/ab. ("Scenario espansivo") 56,89 56,56 mq/ab. (Scenario PGT)
Livello locale + servizi per attività economiche + servizi di interesse generale	62,10 62,44 mq/ab.	+ 12,51 11,51 mq/ab. + 3,13 2,50 mq/ab.	74,61 73,95 mq/ab. ("Scenario espansivo") 65,23 64,94 mq/ab. (Scenario PGT)

Tabella 04.1 – Capacità insediativa e dotazione aree e servizi di pubblico interesse. Situazione attuale e di progetto

La Variante PGT2023 ha scelto di proseguire sull'indirizzo determinato dal precedente Piano, pur con gli adeguamenti imposti dallo stato di attuazione, ed ha definito un preciso e puntuale progetto urbano di sviluppo della città pubblica, basato su interventi mirati e di qualità. Occorre anche evidenziare che è stata utilizzata l'effettiva consistenza delle rispettive superfici lorde realizzate per le strutture edilizie e la consistenza superficiale per le aree scoperte e/o di pertinenza degli edifici.

A questa popolazione si aggiunge la popolazione gravitante, formata da coloro che giornalmente si recano a Roverbella per ragioni di lavoro, studio o per accedere ai servizi di interesse pubblico: pertanto, anche in relazione alla posizione geografica, al ruolo che svolge rispetto al territorio e al contesto urbano circostante, non disponendo di dati sufficienti ed appropriati, è possibile stimare una percentuale di popolazione gravitante attorno al 20% della popolazione residente al 2022. Pertanto, la popolazione complessiva di Roverbella è riportata nella **Tabella 04.02.**, pari a ~~9.120~~ **11.722** abitanti mq, con una dotazione per abitante di ~~54,23~~ **56,56** mq pro capite (calcolato sulla dotazione di standard di livello locale + servizi per attività economiche), valore decisamente in grado di soddisfare i fabbisogni della popolazione residente e di quella gravitante.

	Numero Abitanti
Popolazione residente al 2023	8.756
Incremento di popolazione previsto dal PGT – 2023-2033	1.012
Popolazione gravitante (20% popolazione residente 2033)	1.954
Totale popolazione residente + popolazione gravitante al 2033	11.722

Tabella 04.2 – Previsione popolazione residente e gravitante a Roverbella al 2033

4.2. Capacità edificatoria prevista nel Tessuto Urbano Consolidato

Le previsioni del nuovo Documento di Piano, unitamente a quelle del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, contribuiscono a formare il bilancio urbanistico del Piano di Governo del Territorio 2023. In particolare, il bilancio urbanistico illustra i carichi insediativi che derivano dal vigente strumento urbanistico e dalla proposta di PGT 2023 per gli interventi nel Tessuto Urbano Consolidato, suddivisi nelle seguenti componenti:

- capacità residua derivante dallo strumento urbanistico vigente;
- interventi all'interno del tessuto urbano consolidato disciplinati dal Piano delle Regole, finalizzati alla recupero e al miglior utilizzo del patrimonio esistente;
- ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale e per l'insediamento di attività economiche;
- ambiti di rigenerazione urbana per l'insediamento prevalente di destinazioni residenziali.

La sommatoria di tali fattori rappresenta il “tetto insediativo massimo” del PGT 2023 per la destinazione residenziale e per le altre destinazioni. Nel bilancio urbanistico complessivo del PGT 2023 viene quindi indicata, oltre alla dotazione globale di attrezzature collettive, quella specificatamente prevista nelle aree vincolate dal Piano dei Servizi e quella localizzata negli ambiti di trasformazione urbanistica disciplinati dal Documento di Piano.

Ai sensi dell'integrazione del PTR per l'adeguamento alla L.R. n° 31/2014, “*Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo*”, per Roverbella, il dimensionamento residenziale e il consumo di suolo sono stati aggiornati in fase di elaborazione del nuovo Documento di Piano, come illustrato nel paragrafo che segue.

Per giungere quindi ad una corretta ricognizione dell'offerta residenziale sul territorio di Roverbella da un lato si è proceduto con la verifica dei “lotti liberi” che consentono un'edificazione diretta generata da indici fondiari stabiliti dal Piano delle Regole e dall'altro con la determinazione della presenza di patrimonio edilizio dismesso e/o sottoutilizzato all'interno del TUC, pari a circa il 10% dell'esistente, valore che corrisponde a quello medio provinciale, come determinato nell'integrazione del PTR per l'adeguamento alla L.R. n° 31/2014.

Riguardo al peso insediativo determinato nelle zone a medio-bassa e medio-alta densità del tessuto urbano consolidato, sono state considerate solo quelle attualmente libere e quindi oggetto di nuova edificazione; il completamento ordinario delle aree già edificate, che avviene generalmente attraverso ampliamenti puntuali di edifici esistenti, è stato considerato trascurabile per la determinazione del peso insediativo teorico complessivo del PGT, in quanto trattasi di interventi di miglioramento della qualità edilizia.

Nel complesso sono stati rilevati circa 80.000 mq di superficie fondiaria libera da edificazioni, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, di cui 1/3 andrà a soddisfare le esigenze di ampliamento delle famiglie esistenti e 1/3 per migliorare la qualità complessiva delle condizioni abitative dei residenti, senza generare incrementi di popolazione residente.

Sulla base di questi presupposti, il carico insediativo complessivo del PGT 2023 è di 2.557 abitanti⁴, mentre quello del tessuto urbano consolidato è pari a 1.038 abitanti, così distribuiti:

- 160 abitanti, per una superficie lorda complessiva di 8.000 mq, ovvero 1/3 della superficie fondiaria libera all'interno del TUC, sono da imputare agli interventi di completamento del tessuto urbano consolidato, a completare la disponibilità di aree libere esistenti;
- 50 abitanti, per una superficie lorda complessiva di 2.500 mq per gli interventi di recupero e cambio di destinazione d'uso delle aree previste all'interno degli ambiti della città storica (Nucleo di Antica Formazione di Roverbella (NAF), edifici e nuclei di interesse storico, architettonico e ambientale esterni al NAF, tessuto edilizio di interesse morfo-tipologico di impianto storico (TIS);
- 479 abitanti sono da imputare al completamento degli ambiti in corso di attuazione, a prevalente destinazione residenziale, per la realizzazione di una superficie lorda di 24.000 mq;
- 349 abitanti sono da imputare agli ambiti di rigenerazione urbana, che porteranno alla realizzazione di poco meno di 17.500 mq di superficie lorda a destinazione residenziale.

La **Tabella 04.03**. e la **Tabella 04.03**. illustrano le capacità edificatorie della Variante PGT2023 previste per gli ambiti di completamento e di rigenerazione urbana.

Tipologia Ambito di Intervento	Superficie Fondiaria - SF	Destinazioni funzionali - Superficie Lorda in progetto (mq)		
		Residenza	Funzioni compatibili	Totale Superficie Lorda
Ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato a destinazione residenziale - ACR				
ACR1 - Roverbella - Ovest via della Circonvallazione (1)	32153,49	18112,00	0,00	18112,00
ACR2 - Belvedere/Malavicina - Sud via Don Sturzo (2)	9756,00	5853,60	0,00	5853,60
TOTALE	41909,49	23965,60	0,00	23965,60

(1) ex PL_04_2r

(2) ex PL_06_3r

Tabella 04.03 – Ambiti di Completamento a prevalente destinazione residenziale in corso di realizzazione

Tipologia Ambito di Intervento	Superficie Territoriale - ST	Destinazioni funzionali - Superficie Lorda in progetto (mq)				
		Residenza	Funzioni compatibili (1)	Ricettivo	Terziario/Commerciale/Esposit./Labora.	Totale Superficie Lorda
Ambiti di Rigenerazione Urbana - ARU						
ARU1 - Roverbella - via Mazzini	10388.00	5184.00	1296.00	0.00	0.00	6480.00
ARU2 - Roverbella - via Roma (ex Smalteria)	9699.00	0.00	0.00	0.00	5910.00	5910.00
ARU3 - Castiglione Mantovano - via Dante	8267.00	2277.00	253.00	0.00	0.00	2530.00
ARU4 - Belvedere/Malavicina - Sud via Piave	1647.00	906.00	0.00	0.00	0.00	906.00
ARU5 - Pellaloco - Nord Strada Pellaloco	5843.00	2569.00	0.00	0.00	645.00	3214.00
ARU6 - Canedole - Sud Strada Dosso (Corte Grande)	75377.00	6500.00	5048.00	9500.00	16000.00	37048.00
TOTALE	111221.00	17436.00	6597.00	9500.00	22555.00	56088.00

(1) Sono state inserite quantità variabili da un minimo del 10% ad un massimo del 20% di funzioni compatibili, in relazione alla collocazione e alla dimensione dell'ambito di intervento.

Tabella 04.04 – Dimensionamento degli interventi relativi agli Ambiti di Riqualficazione Urbana - ARU

⁴ Come riportato nella relazione del Documento di Piano, per determinare il carico urbanistico complessivo del PGT, devono essere aggiunti ~~1.519~~ **1.468** abitanti derivanti dagli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale.

Per quanto riguarda le attività economiche, il PGT 2023 prevede una serie diversificata di interventi, che consentiranno la realizzazione delle seguenti quantità e destinazioni funzionali all'interno del tessuto urbano consolidato⁵:

- interventi di completamento del tessuto consolidato a destinazione attività economiche, per complessivi 242.500 mq, così distribuiti (**Tabella 04.05.**):
 - ✓ 41.491 mq di superficie lorda a prevalente destinazione produttiva/artigianale, a Roverbella per l'ambito ACE1;
 - ✓ 113.930 mq di superficie lorda a prevalente destinazione produttiva/artigianale, a Castiglione Mantovano per l'ambito ACE2;
 - ✓ 87.007 mq di superficie lorda con la possibilità di insediare diverse destinazioni, quali produttivo/artigianale, logistica e commerciale (medie strutture di vendita per una superficie lorda di 10.000 mq, di cui due nel lotto 1 ed una nel lotto 2);
- possibilità di realizzare all'interno degli ambiti di rigenerazione urbana a prevalente destinazione residenziale, funzioni compatibili con la residenza, insediando commercio al dettaglio – negozi di vicinato e servizi alla persona quali pubblici esercizi, attività paracommerciali, in grado di convivere coerentemente con la residenza (vedi precedente Tabella 04.04.);
- consolidamento della presenza di strutture commerciali di medie dimensioni, che costituiscono luoghi di servizio prevalentemente rivolti ai cittadini residenti. Oltre a quelle indicate in precedenza, sono previste nei seguenti ambiti:
 - ✓ media struttura di vendita con superficie fino a 600 mq, nell'Ambito ARU1, ARU2, ARU5 e ARU6 (vedi Tabella 04.04.).

Per quanto riguarda le attività logistiche, così come previsto dalla normativa regionale, vengono indicate le attività logistiche esistenti e previste esclusivamente all'interno dell'area ACE01, dell'area ACE03, dal PGT2023 classificate come "Ambiti delle attività produttive consolidate", e all'interno dell'ambito di trasformazione ATE03, con la sigla "L". Pertanto, l'insediamento di attività logistiche è consentito esclusivamente all'interno di questi ambiti in corso di realizzazione.

Tipologia Ambito di Intervento	Superficie Fondiaria - SF	Destinazioni funzionali - Superficie Lorda in progetto (mq)			
		Produttivo/ Artigianale	Logistica/ Magazzinaggio	Commerciale/Terzi ario/Servizi	Totale Superficie Lorda
ACE1 - Roverbella - via Fontane (3)	41491,00	35000,00	6491,00	0,00	41491,00
ACE2 - Castiglione Mantovano - Nonrd SP249 (4)	121298,00	110000,00	0,00	3930,00	113930,00
ACE3 - Roverbella - Incrocio SP17/SS62 (5)	145011,00	20000,00	57006,60	10000,00	87006,60
TOTALE	307800,00	165000,00	63497,60	13930,00	242427,60

(3) ex PL_15_2p

(4) ex PL_Stazione

(5) ex PL_20_10p

Tabella 04.5 – Ambiti di Completamento a prevalenza di attività economiche in corso di realizzazione

Il PGT 2023 rivede ed attualizza le previsioni di sviluppo del sistema economico di Roverbella, a conferma dell'impegno dell'Amministrazione Comunale per favorire la crescita economica del

⁵ Come riportato nella relazione del Documento di Piano, le previsioni urbanistiche di insediamento di attività economiche, comprendono le seguenti ulteriori quantità:

- consolidamento della presenza di strutture commerciali di medie dimensioni, che costituiscono luoghi di servizio prevalentemente rivolti ai cittadini residenti. Sono previste medie strutture di vendita con superficie fino a 1.500 mq, nell'Ambito ATR1, una nel Comparto 3 e una nel Comparto 4;
- sono previsti tre ambiti di trasformazione per attività economiche, uno nella parte sud di Roverbella, per una superficie lorda massima di 22.593 mq, destinata ad attività produttiva/artigianale, uno nella parte nord di Malavicina/Belvedere, per una superficie lorda di 7.070 mq, destinata ad un mix di funzioni, in ampliamento di un'attività commerciale esistente, con la possibilità di realizzare una media struttura di vendita, oltre a 1.800 mq di superficie lorda a destinazione residenziale e uno in località Paesa, lungo la ex-SS62, per una superficie lorda massima di 19.152 mq, destinata ad attività produttiva/artigianale, compresa l'attività logistica.

territorio, non solo attraverso la promozione turistica e culturale, ma anche mediante il rafforzamento delle funzioni ed attività economiche variegata e qualificate, promozione e sviluppo del Progetto "Attract", "Distretto della meccanica fine e di precisione", rafforzamento della vocazione agricola e agro-alimentare, compreso l'indotto a supporto - e principalmente di quelle in grado di contemperare le ragioni del profitto, dell'impiego delle nuove tecnologie e del rispetto dell'ambiente⁶.

4.3. Verifica delle previsioni relative al consumo di suolo del PGT2022

Rispetto al quadro di riferimento di livello sovracomunale delineato nei capitoli precedenti, importanti novità per la pianificazione in Lombardia sono state introdotte dalla legge 28 novembre 2014 n° 31, *"Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato"*. Gli obiettivi che il legislatore lombardo si è posto sono quelli riportati all'articolo 1 che recita chiaramente in proposito *"[...] La presente legge detta delle disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo, orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate [...]. Il suolo, risorsa non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per l'equilibrio ambientale, la salvaguardia della salute. La produzione agricola finalizzata alla alimentazione umana e/o animale, la tutela degli ecosistemi naturali e la difesa dal dissesto idrogeologico. [...]"*.

In relazione a tale imprescindibile norma, durante la redazione della variante in disamina si è necessariamente proceduto alla verifica di coerenza tra la stessa ed i contenuti dell'articolo 5 "Norma transitoria" della citata L.R. n° 31 (come recentemente integrata dalla L.R. n° 16/2017), ottemperando a quanto specificato al comma 4 del citato articolo: *"Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione del PGT della soglia comunale del consumo di suolo [...] i comuni possono approvare varianti generali o parziali al documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge⁷. La relazione del documento di piano, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati. I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione di accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005. Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui a precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo"*.

Si ricorda la più recente integrazione al PTR di cui alla delibera del Consiglio Regionale n° 411 del 19 dicembre 2018⁸, effettuata in contemporanea alla sopra citata modifica all'art. 5 della LR n° 31/2014, che introduce sia le soglie tendenziali per la riduzione del consumo di suolo a livello regionale, provinciale e comunale che i criteri per l'attuazione di tale politica di riduzione. I comuni sono inoltre tenuti a trasmettere alla Regione informazioni relative al consumo di suolo nei PGT, secondo contenuti e modalità indicati con deliberazione della Giunta Regionale.

⁶ Per un approfondimento si rimanda al paragrafo 4.4.1. della relazione progettuale del Documento di Piano (Elaborato DP05.1.) e al paragrafo 5.4. della relazione illustrativa del Documento di Piano (Elaborato DP.01.).

⁷ In data 2 dicembre 2014.

⁸ Con efficacia dal 13 marzo 2019.

PR01 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA	DATA EMISSIONE DICEMBRE 2023	AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2024	FOGLIO 38
-------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	--------------

Per ottemperare a queste ultime disposizioni, sono state redatte le seguenti cartografie:

- PR10.1 – Verifica della riduzione del consumo di suolo ai sensi della L.R. n° 31/2014 (Relazione illustrativa;)
- PR10.2 – Carta del Consumo di suolo PGT2014 (AT al 02 dicembre 2014)
- PR10.3 – Carta della qualità dei suoli liberi;
- PR10.4 – Carta del consumo di suolo PGT 2023,
a cui si rimanda per i necessari approfondimenti.

Nella Tavola PR10.2 si riporta la situazione del territorio comunale alla data iniziale di riferimento, 02 dicembre 2014, mentre nella Tavola PR10.4., come dettagliato nella **Tabella 04.06** riepilogativa, è stato suddiviso il territorio comunale in “Superficie urbanizzata”, “Superficie urbanizzabile⁹” e “Superficie Agricola¹⁰ e naturale”, sulla base delle indicazioni progettuali contenute nella proposta PGT2023.

Superficie urbanizzata variante PGT - 2023		inc % su totale
di cui:		
Le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi (comprese aree libere o verdi < 2500 mq)	2.831.496 mq	57,95%
Sedi stradali e ferroviarie e per la mobilità di scala comunale	1.174.956 mq	24,05%
Piani attuativi del Piano delle Regole su superficie urbanizzata riconfermati	108.482 mq	2,22%
Piani Attuativi del Piano delle Regole approvati o in corso di realizzazione dopo il 2.12.2014	428.283 mq	8,76%
Le superfici edificate all'interno degli ambiti di trasformazione	627 mq	0,01%
sup. urbanizzata - parziale 1	4.543.845 mq	92,99%
aree edificate per infrastrutture o attrezzature di cui al comma 1 art. 2 l.r. 31/14		
Infrastrutture di cui al comma 1 art 2 l.r.31/14	342.592 mq	7,01%
sup. urbanizzata - parziale 2	342.592 mq	7,01%
sup. urbanizzata totale - 2023	4.886.436 mq	100%
Superficie urbanizzabile variante PGT - 2023		inc % su totale
di cui:		
Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero	276.450 mq	44,42%
Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero	72.488 mq	11,65%
Piani Attuativi del Piano delle Regole a destinazione residenziale, su suolo libero > 2.500 mq	2.143 mq	0,34%
Piani Attuativi del Piano delle Regole per altre funzioni urbane, su suolo libero > 2.500 mq	- mq	0,00%
Aree edificabili di completamento su suolo libero (residenziali e extra residenziali) su suolo libero > 2.500 mc	198.585 mq	0,00%
Aree per nuovi servizi pubblici su suolo libero previsti dal Piano dei Servizi	21.273 mq	3,42%
Sedi stradali e per la mobilità di scala comunale	2.732 mq	0,44%
sup. urbanizzabile - parziale 1	573.671 mq	92,17%
aree edificabili per infrastrutture o attrezzature di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14		
Infrastrutture di cui al comma 1 art 2 l.r.31/14	48.737 mq	7,83%
sup. urbanizzabile - parziale 2	48.737 mq	7,83%
sup. urbanizzabile totale variante PGT - 2023	622.409 mq	100%
Superficie agricola o naturale variante PGT - 2023		inc % su totale
di cui:		
Aree agricole o naturali (comprese aree verdi urbane > 2.500 mq)	57.466.199 mq	99,19%
Fiumi e canali	448.373 mq	0,77%
Aree verdi all'interno degli ambiti di trasformazione	-	0,00%
Aree verdi all'interno dei Piani Attuativi del Piano delle Regole approvati	18.302 mq	0,03%
sup. agricola o naturale totale - 2023	57.932.874 mq	100%

⁹ Ai sensi dell'art. 2.c.1 della LR n° 31/2014 si definiscono “Superficie urbanizzata e urbanizzabile: i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate”.

¹⁰ Ai sensi dell'art. 2.c.1 della LR n° 31/2014 si definisce “Superficie agricola: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali”.

Superficie urbanizzata variante PGT - 2023		inc % su totale
di cui:		
Le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi (comprese aree libere o verdi < 2500 mq)	2.838.745 mq	58,02%
Sedi stradali e ferroviarie e per la mobilità di scala comunale	1.175.087 mq	24,02%
Piani attuativi del Piano delle Regole su superficie urbanizzata riconfermati	107.480 mq	2,20%
Piani Attuativi del Piano delle Regole approvati o in corso di realizzazione dopo il 2.12.2014	428.283 mq	8,75%
Le superfici edificate all'interno degli ambiti di trasformazione	297 mq	0,01%
sup. urbanizzata - parziale 1	4.549.892 mq	93,00%
aree edificate per infrastrutture o attrezzature di cui al comma 1 art. 2 l.r. 31/14		
Infrastrutture di cui al comma 1 art. 2 l.r. 31/14	342.592 mq	7,00%
sup. urbanizzata - parziale 2	342.592 mq	7,00%
sup. urbanizzata totale - 2023	4.892.484 mq	100%
Superficie urbanizzabile variante PGT - 2023		inc % su totale
di cui:		
Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero	270.415 mq	44,05%
Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero	72.488 mq	11,81%
Piani Attuativi del Piano delle Regole a destinazione residenziale, su suolo libero > 2.500 mq	2.143 mq	0,35%
Piani Attuativi del Piano delle Regole per altre funzioni urbane, su suolo libero > 2.500 mq	- mq	0,00%
Aree edificabili di completamento su suolo libero (residenziali e extra residenziali) su suolo libero > 2.500 mc	198.585 mq	0,00%
Aree per nuovi servizi pubblici su suolo libero previsti dal Piano dei Servizi	19.499 mq	3,18%
Sedi stradali e per la mobilità di scala comunale	1.997 mq	0,33%
sup. urbanizzabile - parziale 1	565.128 mq	92,06%
aree edificabili per infrastrutture o attrezzature di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14		
Infrastrutture di cui al comma 1 art. 2 l.r. 31/14	48.737 mq	7,94%
sup. urbanizzabile - parziale 2	48.737 mq	7,94%
sup. urbanizzabile totale variante PGT - 2023	613.865 mq	100%
Superficie agricola o naturale variante PGT - 2023		inc % su totale
di cui:		
Aree agricole o naturali (comprese aree verdi urbane > 2.500 mq)	57.468.695 mq	99,19%
Fiumi e canali	448.373 mq	0,77%
Aree verdi all'interno degli ambiti di trasformazione	-	0,00%
Aree verdi all'interno dei Piani Attuativi del Piano delle Regole approvati	18.302 mq	0,03%
sup. agricola o naturale totale - 2023	57.935.370 mq	100%

Tabella 04.06 – PGT 2023 – Dati associati alla Carta del consumo di suolo

Considerando la medesima superficie comunale (misurata su GIS sullo shapefile confine comunale), nella **Tabella 04.07**. sono riportati gli indici di urbanizzazione e la soglia di consumo di suolo.

Indice di urbanizzazione - stato di fatto PGT 2023 - (Sup.urbanizzata/Sup.terr. comunale)	7,70%
Indice di urbanizzazione - stato di diritto PGT 2023 - (Sup.urbanizzabile/Sup.terr. Comunale)	0,98%
Indice di urbanizzazione totale = stato di fatto PGT 2023 + stato di diritto PGT 2023 - (Sup.urbanizzata+Sup.urbanizzabile/Sup.terr. Comunale)	8,68%
Soglia di consumo di suolo ai sensi lett.h comma 1 art. 3 l.r. 31/14 - VARIANTE (Sup.urbanizzata + Sup.urbanizzabile)/Sup.territoriale comunale escluse aree per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14	8,07%
Indice di urbanizzazione - stato di fatto PGT 2023 - (Sup.urbanizzata/Sup.terr. comunale)	7,71%
Indice di urbanizzazione - stato di diritto PGT 2023 - (Sup.urbanizzabile/Sup.terr. Comunale)	0,97%
Indice di urbanizzazione totale = stato di fatto PGT 2023 + stato di diritto PGT 2023 - (Sup.urbanizzata+Sup.urbanizzabile/Sup.terr. Comunale)	8,68%
Soglia di consumo di suolo ai sensi lett.h comma 1 art. 3 l.r. 31/14 - VARIANTE (Sup.urbanizzata + Sup.urbanizzabile)/Sup.territoriale comunale escluse aree per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14	8,06%

Tabella 04.7 – Indici di urbanizzazione e soglia di consumo di suolo PGT 2023

La **Tabella 04.08**. riassume la soglia di consumo di suolo per la funzione residenziale e per le altre funzioni urbane. Come indicato nella tabella che segue:

- la soglia di riduzione per gli Ambiti di Trasformazione residenziali è pari al ~~-21,40~~ **22,77%** (in valore assoluto ~~-75.125~~ **79.963** mq), superiore alla soglia di riduzione richiesta dal PTCP di Mantova e in linea rispetto a quello stabilito dal PTR Integrazione l.r. 31/14;
- la soglia di riduzione per gli Ambiti di Trasformazione per altre funzioni urbane è pari al - 48,21% (in valore assoluto -80.833 mq), significativamente superiore alla soglia di riduzione richiesta dal PTR Integrazione l.r 31/14 o dal PTCP di Mantova;
- la riduzione complessiva di AT su suolo libero, pari al ~~-30,06~~ **30,99%** in valore assoluto (~~-155.957~~ **160.796** mq), supera la riduzione che sarebbe stata ottenuta rispettando le soglie di riduzione del PTR Integrazione l.r 31/14 o del PTCP (riduzione complessiva richiesta dal PTCP è pari a 94.731mq).

PROSPETTO DI CALCOLO DELLA SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE (periodo 02/12/2014 - 07/2023)		SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CDS DEGLI A.T.
FUNZIONE RESIDENZIALE		
	Superficie (mq)	
A)	Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero 02/12/2014	351.101
B1)	Ambiti di trasformazione residenziali, su suolo libero, della variante	275.977 +
B2)	Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero, attuati nel periodo 02/12/2014 - luglio 2023	- +
	Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero, trasferiti nel Piano delle Regole	=
B)	Totale Ambiti di trasformazione residenziale da considerare per la soglia di riduzione del consumo di suolo per la FUNZIONE RESIDENZIALE	275.977
VARIAZIONE SUPERFICIE SU SUOLO LIBERO A.T. RESIDENZIALI (B-A)		- 75.125
SOGLIA DI RIDUZIONE A.T. RESIDENZIALI (B-A)/A%		-21,40%
ALTRE FUNZIONI URBANE		
	Superficie (mq)	
C)	Ambiti di trasformazione altre funzioni urbane, su suolo libero 02/12/2014	167.685
D1)	Ambiti di trasformazione altre funzioni urbane, su suolo libero, della variante	72.488 +
D2)	Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero, attuati nel periodo 02/12/2014 - luglio 2023	-
	Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero, trasferiti nel Piano delle Regole (una parte dell'ex ATP01 e ATP02)	14.364
		=
D)	Totale Ambiti di trasformazione altre funzioni urbane da considerare per la soglia di riduzione del consumo di suolo per le ALTRE FUNZIONI URBANE	86.852
VARIAZIONE SUPERFICIE SU SUOLO LIBERO A.T. ALTRE FUNZIONI URBANE (D-C)		- 80.833
SOGLIA DI RIDUZIONE A.T. ALTRE FUNZIONI URBANE (D-C)/C%		-48,21%
SOGLIA DI RIDUZIONE A.T. TOTALE ((B+D)-(A+C))/(A+C)		-30,06%

PROSPETTO DI CALCOLO DELLA SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE (periodo 02/12/2014 - 07/2023)		Superficie (mq)	SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CDS DEGLI A.T.
FUNZIONE RESIDENZIALE			
A)	Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero 02/12/2014	351.101	
B1)	Ambiti di trasformazione residenziali, su suolo libero, della variante	269.941 +	
B2)	Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero, attuati nel periodo 02/12/2014 - luglio 2023	- +	
	Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero, trasferiti nel Piano delle Regole	1.197	
		=	
B)	Totale Ambiti di trasformazione residenziale da considerare per la soglia di riduzione del consumo di suolo per la FUNZIONE RESIDENZIALE	271.138	
VARIAZIONE SUPERFICIE SU SUOLO LIBERO A.T. RESIDENZIALI (B-A)			- 79.963
SOGLIA DI RIDUZIONE A.T. RESIDENZIALI (B-A)/A%			-22,77%
ALTRE FUNZIONI URBANE		Superficie (mq)	
C)	Ambiti di trasformazione altre funzioni urbane, su suolo libero 02/12/2014	167.685	
D1)	Ambiti di trasformazione altre funzioni urbane, su suolo libero, della variante	72.488 +	
D2)	Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero, attuati nel periodo 02/12/2014 - luglio 2023	-	
	Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero, trasferiti nel Piano delle Regole (una parte dell'ex ATP01 e ATP02)	14.364	
		=	
D)	Totale Ambiti di trasformazione altre funzioni urbane da considerare per la soglia di riduzione del consumo di suolo per le ALTRE FUNZIONI URBANE	86.852	
VARIAZIONE SUPERFICIE SU SUOLO LIBERO A.T. ALTRE FUNZIONI URBANE (D-C)			- 80.833
SOGLIA DI RIDUZIONE A.T. ALTRE FUNZIONI URBANE (D-C)/C%			-48,21%
SOGLIA DI RIDUZIONE A.T. TOTALE ((B+D)-(A+C))/(A+C)			-30,99%

Tabella 04.08 – Determinazione della soglia di riduzione del consumo di suolo PGT 2023 (periodo 02 dicembre 2014 - 07/2023)

In conclusione, si osserva che la percentuale di riduzione del consumo di suolo raggiunta dalla Variante PGT2023, è in linea con quanto stabilito dai criteri del PTR regionale e dal PTCP della Provincia di Mantova.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla relazione e alle tavole allegate al Piano delle Regole e al paragrafo 03. – Il consumo di suolo del capitolo “Sostenibilità e scelte di Piano”, all’interno della relazione progettuale del Documento di Piano (Elaborato 05.1).

4.4. Previsioni relative al bilancio ecologico del PGT2023

La variante PGT2023 prevede un bilancio ecologico pari a 0, come rappresentato nella **Tabella 04.09.**, poiché la differenza tra

- aree ridestinate all’uso agricolo
 - la revisione in riduzione degli ambiti di trasformazione
 - le nuove previsioni che costituiscono “superficie agricola che viene trasformata per la prima volta”;
- è pari a zero.

Indice di Urbanizzazione	Stato di fatto 02/12/2014	Variante PGT 2023	Variazione 2014/2023
1 – Sup. Urbanizzata/Sup. Comunale (stato di fatto)	7,40%	7,70 7,71%	+ 0,30 0,31%
2 – Sup. Urbanizzabile/Sup. Comunale (stato di diritto)	1,48%	0,98 0,97%	- 0,50 0,51%

3 – Stato di fatto + stato di diritto – (Sup. Urbanizzabile/Sup. Comunale)	8,88%	8,68%	-0,20%
Soglia di consumo di suolo ai sensi lett. h, comma 1, art. 3 lr 31/2014 (Sup. Urbanizzata + Sup. Urbanizzabile/ Sup. Comunale) (1)	8,27%	8,07 8,06%	-0,20 0,21%

(1) escluse aree per infrastrutture di cui al comma 4, art. 2 lr 31/2014

Tabella 04.09 – Bilancio ecologico PGT 2023 (periodo 02 dicembre 2014 -07/2023)

Dalla tabella si evince che l'indice di urbanizzazione territoriale del comune di Roverbella è inferiore rispetto all'indice di urbanizzazione dell'ATO "Mantovano" pari all'11,5% e pure all'indice medio provinciale pari al 10,7%.

5. LA REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLA CITTA' STORICA E NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

5.1. PREMESSA

Il Piano delle Regole sulla base delle analisi e dei rilievi svolti sul territorio individua gli immobili assoggettati a vincoli sovraordinati, nonché gli immobili o complessi edilizi di interesse storico, architettonico e culturale per i quali sono state definite norme di salvaguardia¹¹.

La tutela della città storica antica e moderna si sostanzia nella regolamentazione di una serie di sistemi indicati nel Documento di piano e successivamente normati con il Piano delle regole.

Sono individuati i seguenti elementi:

- elementi storico-architettonici
- nuclei di antica formazione
- tessuto edilizio di interesse morfo-tipologico di impianto storico
- insediamenti rurali di interesse storico.

Il nucleo storico centrale di Roverbella è individuato sulla base della cartografia di fine Ottocento dell'Istituto Geografico Militare e del Catasto di inizio Novecento, in osservanza dei principi indicati dal Piano territoriale paesistico regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Mantova; tale individuazione comprende anche le aree a cornice del nucleo storico centrale, ponendo l'accento sul rapporto tra insediamenti e aree libere, tra insediamenti e sistema della mobilità.

I percorsi storici costituiscono una trama territoriale di riferimento sia per la rete dei percorsi ciclopedonali, sia per la fruizione del territorio attenta alle caratteristiche storiche ed ambientali del tessuto esistente.

L'individuazione del sistema dei nuclei cascinali di interesse storico, insieme alla definizione di ambiti paesistici ad essi legati, introduce il tema dell'applicazione dei principi della tutela storica per gli ambiti cascinali.

La individuazione dei nuclei e degli edifici di interesse testimoniale riconosce gli edifici presenti all'inizio del Novecento (oltre a qualche edificio connotante i luoghi, anche se più recente) e, a partire dal livello di modificazione operato nei decenni, attribuisce livelli di variazione possibile. Al riguardo, è stato privilegiato il rapporto degli edifici con lo spazio pubblico, mantenendo livelli di tutela superiori per i fronti prospettanti sullo spazio pubblico e permettendo maggiori margini di modificazione edilizia per le altre parti dell'edificio.

Le indicazioni contenute nel presente capitolo devono essere lette unitamente alla Tavola PR07.a – Modalità e criteri di intervento per edifici e spazi aperti. Nucleo di Antica formazione, alla Tavola PR07.b – Modalità e criteri di intervento per edifici e spazi aperti negli ambiti di interesse storico-architettonico esterni al Nucleo di Antica Formazione. Castiglione Mantovano, nella Tavola PR07.c - Modalità e criteri di intervento per edifici e spazi aperti negli ambiti di interesse storico-architettonico esterni al Nucleo di Antica Formazione. Canedole e nella Tavola PR07.d - Modalità e criteri di intervento per edifici e spazi aperti negli ambiti di interesse storico-

¹¹ Per un esame approfondito dei singoli elementi individuati, si rimanda agli elaborati cartografici ed alle schede di approfondimento, richiamate nell'introduzione, Capitolo 1 della presente relazione.

architettonico esterni al Nucleo di Antica Formazione. Roverbella, Pellaloco e Belvedere/Malavicina, sono prescrittive ed integrano puntualmente i contenuti degli articoli relativi alla città storica antica e moderna delle norme del Piano delle regole.

5.2. Nuclei storici ed edifici soggetti a tutela

5.2.1. Elementi storico-architettonici

Sono compresi in questa tipologia di edifici quelli storici, religiosi, civili, rurali, ville, parchi e giardini di interesse storico, intesi come luoghi e scenari della memoria storica, compresi gli ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, le testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuali. Comprendono, altresì, le emergenze paesistiche complesse, caratterizzate dalla presenza di più elementi strettamente interconnessi e caratterizzanti il territorio.

Sono compresi gli elementi individuati e vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n°42.

I criteri e le modalità di intervento ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione, secondo i seguenti indirizzi:

- la tutela conservativa dei beni in oggetto, volti al mantenimento e al ripristino della loro originaria struttura e consistenza e al mantenimento dell'integrità e della significatività, anche estetico-visuale del contesto paesistico-ambientale connesso;
- la promozione di riutilizzi e recuperi, volti anche alla conservazione dei significati degli organismi, dei luoghi e dei contesti che li hanno prodotti originariamente;
- la valorizzazione dei siti storici di non particolare emergenza architettonica o paesistica, ma che rappresentano un valore diffuso e capillare, capace di attribuire identità storica e culturale ai luoghi, nonché di assumere il ruolo di punti di appoggio per il progetto di rete ecologica provinciale.

5.2.2. Nuclei di antica formazione

I nuclei di antica formazione sono intesi come nuclei originari dei centri urbani dotati di ruolo territoriale e di capacità di attrazione più limitata rispetto ai centri storici, e sono caratterizzati da una struttura urbana non particolarmente complessa e ricca di funzioni civili e religiose, ancorché dotata di cortine edilizie storiche, continue e riconoscibili. Sono considerate parte integrante dei centri e nuclei storici anche le aree di pertinenza funzionale o visiva di edifici e nuclei isolati, le aree inedificate, il verde e le fasce di rispetto o di protezione visiva, gli edifici di costruzione o ricostruzione recente interclusi o accorpati ad un agglomerato storico.

Gli indirizzi per tali nuclei mirano:

- alla ricostituzione ed al mantenimento del paesaggio urbano storico e all'identificazione degli originari caratteri dei centri in relazione con il loro contesto;
- alla tutela dell'integrità del reticolo viario e dell'impianto urbano e al mantenimento delle tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio.

Per Roverbella tale nucleo è individuato in corrispondenza del centro storico del capoluogo.

5.2.3. Tessuto edilizio e insediamenti rurali di interesse storico

Sono i nuclei e le aggregazioni insediative di origine e tipologia rurale, di antica formazione, sorti all'interno del tessuto urbano, lungo la rete irrigua storica o lungo i percorsi storici, in organico rapporto con il paesaggio agrario circostante. Tali nuclei e aggregazioni sono caratterizzati da un

impianto planimetrico e da un tessuto edilizio relativamente integri, sono costituiti da edifici e complessi produttivi agricoli (cascine) comprendenti strutture edilizie, organismi ed elementi architettonici di interesse storico e ambientale legati a funzioni abitative, produttive agricole e di deposito e servizio all'attività lavorativa.

Gli indirizzi per tali ambiti sono i seguenti:

- valorizzazione e recupero del paesaggio agrario storico nelle sue strutture insediative e produttive edificate e nei rapporti con il contesto (unità aziendale, rete irrigua, alberature, strade agrarie);
- recupero del paesaggio agrario storico, dell'impianto e del tessuto edificato, attraverso modalità di intervento edilizio, nonché adozione di tecniche produttive che permettano lo sviluppo dell'agricoltura e della zootecnia nel rispetto dei fondamentali caratteri storici e ambientali dell'insediamento e del paesaggio circostante.

Per Roverbella sono indicati il tessuto edilizio di interesse morfo-tipologico di impianto storico nella frazione di Belvedere/Malavicina e Castiglione Mantovano e nuclei di interesse storico-architettonico e/o ambientale esterni al tessuto urbano consolidato.

5.3. Definizione, classificazione e criteri di intervento negli edifici di interesse storico-architettonico e culturale

L'impianto normativo del Piano delle regole attribuisce un ruolo fondamentale alla presenza, al mantenimento, alla conservazione ed al recupero degli edifici di valore storico-architettonico, attraverso le seguenti indicazioni:

- classificazione degli edifici della città storica antica e moderna secondo le seguenti tipologie di edifici:
 - ✓ edifici di valore storico ed architettonico – Livello 1
 - ✓ edifici di specifico interesse ambientale ed architettonico – Livello 2
 - ✓ edifici di interesse ambientale con caratteri tipologici riconoscibili – Livello 3
 - ✓ edifici di recente costruzione, privi di specifiche qualità architettoniche e ambientali – Livello 4
 - ✓ presenze volumetriche di non rilevante valore ambientale (pertinenze, spazi accessori, box, ...) – Livello 5
 - ✓ spazi aperti, suddivisi in giardini di interesse storico, aree a verde pubblico e privato, cortile interno, spazi pubblici pavimentati, marciapiedi, parcheggi) – Livello 6
- definizione degli interventi edilizi così articolata:
 - ✓ interventi di restauro e risanamento conservativo
 - ✓ interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente (manutenzione, recupero, ecc.)
 - ✓ interventi di ristrutturazione e di ristrutturazione con vincolo di integrità dei fronti e dei sedimi
 - ✓ interventi di demolizione con e senza ricostruzione
 - ✓ interventi sugli spazi aperti
- criteri specifici di intervento in merito all'utilizzo dei materiali nella città storica.

Costituiscono dettagli e specificazione, oltre alle norme del piano delle regole relative alla città storica, l'Appendice A – Classificazione e criteri di intervento per edifici di interesse storico-architettonico e culturale interni ed esterni ai nuclei di antica formazione e l'Appendice B – **Criteri Indirizzi** per l'utilizzo dei materiali per edifici di interesse storico-architettonico e culturale interni ed esterni ai nuclei di antica formazione.

5.4. La regolamentazione degli interventi nella Città consolidata

5.4.1. Premessa

Il Piano delle Regole ha tra i propri compiti la definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato, inteso quale *“insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l’edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere e intercluse o di completamento”* ed escludendo le aree di trasformazione e riqualificazione che sono oggetto specifico del Documento di Piano.

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole determina le modalità di intervento indicando gli indici e le caratteristiche tipologiche e morfologiche che guidano le trasformazioni.

Nello specifico identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d’uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n°42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

5.4.2. L’impianto urbano esistente

Roverbella si è costituito a partire dai primi nuclei rurali, originariamente singole cascine e nuclei rurali posti lungo la viabilità storica, che attraversava in direzione est/ovest, ed anche nord/sud il territorio di Roverbella.

Vi sono ancora diverse permanenze storiche, alcune anche esterne ai centri storici, mentre alcuni edifici dei centri storici attualmente esistenti non corrispondono agli edifici storici originari: in ogni caso, nonostante la sostituzione degli edifici originari, permane, ancora oggi, il senso e la riconoscibilità dei nuclei storici, anche rafforzato da interventi unitari di riqualificazione e di recupero, che hanno portato alla sistemazione di edifici pubblici e privati, nonché del sistema degli spazi pubblici.

Le rappresentazioni cartografiche in serie storica, evidenziano, dal secondo dopoguerra in poi, un processo di espansione che a partire dal nucleo urbano centrale si è sviluppato in tutte le direzioni, secondo una sequenza continua di aree edificate, derivanti da addizioni successive: attualmente il limite all’edificato del tessuto residenziale è costituito dal limite costituito dalle aree edificabili dello strumento urbanistico precedente.

La localizzazione di edifici destinati ad attività economiche, prevalentemente a carattere artigianale, piccola/media impresa, è avvenuta nella parte sud di Roverbella e nella parte di territorio centrale lungo il tracciato della SP17 e della ex-SS62. Si registra una certa frammistione, seppure controllata e compatibile, di residenza ed attività artigianali/produktive nella parte

consolidata del tessuto edilizio, all'interno del quale sono ancora presenti attività di carattere artigianale.

Si evidenzia che è stata svolta un'attività preliminare di ripermetroazione del tessuto urbano consolidato, svolta sulla base dei seguenti criteri:

- inserimento all'interno del perimetro di edifici contigui al perimetro precedente che di fatto sono parte integrante del tessuto urbano consolidato, prendendo atto di situazione preesistenti. Tali situazioni sono state riscontrate in modo particolare lungo i bordi urbani di Roverbella e, soprattutto, di Belvedere/Malavicina;
- individuazione di una serie di nuclei esterni quale tessuto urbano consolidato, che di fatto costituiscono nuclei edificati con caratteristiche assimilabili al tessuto edificato, quali Castelletto a sud di Roverbella, I Foroni, Fenili e La Bassa, ad est di Roverbella.

5.4.3. Classificazione degli ambiti della città consolidata

Alla luce dell'evoluzione dell'impianto urbano e delle analisi ed indirizzi sviluppati dal Documento di Piano, è rilevabile la necessità di affiancare alla logica di riduzione del consumo di suolo, l'individuazione di ambiti consolidati prevalenti, uno a destinazione residenziale e l'altro per lo svolgimento delle attività economiche.

L'ambito consolidato residenziale prende atto delle trasformazioni avvenute ed estende il principio della perequazione urbanistica definendo tre indici che consentono modesti ampliamenti finalizzati agli adeguamenti funzionali delle abitazioni esistenti per le zone di minore densità.

L'ambito delle attività lavorative è comprensivo di tutte le zone esistenti con destinazione produttiva secondaria, terziaria, ricettiva, espositiva e commerciale, per le quali si prevede l'unificazione degli indici differenziandoli sulla base della destinazione insediabile al fine di promuovere l'adeguamento, il rinnovo e la riqualificazione dell'apparato delle attività economiche in senso generale, garantendo anche un alto livello di flessibilità funzionale

In sintesi l'insieme degli ambiti individuati è il seguente:

- Tessuto storico. Sono compresi il Nucleo di Antica Formazione, gli Ambiti di interesse storico, architettonico e ambientale, il Tessuto urbano di interesse morfo-tipologico di impianto storico e i Nuclei di interesse storico-architettonico e/o ambientale esterni al tessuto urbano consolidato.
- Tessuto urbano consolidato per insediamenti residenziali. Sono le zone consolidate prevalentemente a destinazione residenziale, suddivise in funzione della densità edilizia e del peso insediativo (bassa densità, media densità e alta densità).
- Tessuto urbano consolidato per attività economiche. Sono comprese in tali ambiti le zone consolidate destinate ad attività lavorative e sono suddivise in attività produttive consolidate, attività non produttive (terziarie, ricettive e commerciali) e attività economiche miste, con la presenza di destinazioni variegata, compresa la residenza, seppure in minima parte.
- Ambiti destinati all'agricoltura. Sono comprese in tali ambiti le aree e le costruzioni destinate all'agricoltura, suddivise in relazione all'utilizzo (ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva, insediamenti produttivi connessi all'attività agricola in ambito agricolo) e alla destinazione (edifici e/o complessi rurali, edifici e/o complessi edilizi con destinazione prevalentemente residenziale ed usi assimilabili e/o dismessi, edifici e/o complessi edilizi con destinazione prevalentemente non residenziale, edifici dismessi).
- Ambiti appartenenti al sistema paesistico-ambientale, quali boschi ed aree boscate, verde privato, ambiti agricoli di interazione fra il sistema insediativo ed il sistema agricolo, ambiti

agricoli strategici di valenza paesaggistica e ambiti agricoli per attività sportive, ricreative e per il tempo libero.

- Sistema dei servizi. Sono comprese in tali ambiti le aree e le costruzioni destinati ad attività e servizi pubblici e privati di utilizzo pubblico, esistenti e di progetto.
- Sistema della mobilità e servizi connessi. Sono incluse in tali ambiti le aree destinate alla rete ferroviaria, alla viabilità, nonché i servizi ad essa connessi quali distributori di carburante e gli autolavaggi.
- Ambiti di rispetto e salvaguardia. Sono compresi gli ambiti di rispetto derivanti da norme prevalenti quali le fasce di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti e degli impianti tecnologici.

Agli ambiti edificati, sempre all'interno del tessuto consolidato, si aggiungono i seguenti ambiti di intervento:

- ambiti di rigenerazione urbana (ARU)
- ambiti di completamento a prevalente destinazione residenziale (ACR) e per attività economiche (ACE).

5.4.4. Individuazione e definizione delle destinazioni d'uso

L'inquadramento del tema relativo alle destinazioni d'uso è svolto nella parte iniziale del documento essendo di riferimento per il complesso delle aree e degli edifici facenti parte del tessuto consolidato.

La legge regionale specifica che la destinazione d'uso di un'area o di un edificio è la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio; nell'operare poi una distinzione tra la destinazione d'uso qualificante e quelle complementari od accessorie o compatibili, ne consente il passaggio dall'una all'altra, specificando inoltre che possono coesistere senza limitazioni percentuali.

Di fatto, pur essendo le destinazioni complementari od accessorie o compatibili quelle che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, la mancanza di limitazioni nel passaggio dalle une alle altre può portare al venire meno della destinazione principale perdendo al contempo senso i concetti di "integrazione" e "rendere possibile".

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Roverbella parte quindi dall'assunto che tra la destinazione d'uso principale e quelle complementari, accessorie o compatibili non vi sia nella pratica alcuna differenza.

A tal fine le destinazioni d'uso sono state differenziate sulla base di una catalogazione puntuale così da poter individuare quelle escluse con precisione.

Il catalogo organizza gli usi per categorie ai fini della verifica dell'aggravio della dotazione di servizi e per destinazioni d'uso al fine dell'esclusione degli usi non ammessi; per ogni destinazione viene data nelle norme la relativa destinazione come riportato nel seguito.

Categoria: Uso Residenziale¹²

Destinazioni d'uso: Residenza

Residenza con eccezione della residenzialità assimilata al ricettivo.

Categoria: Uso Primario

¹² Per il dettaglio si rimanda all'Art. 7 delle norme del Piano delle Regole.

Destinazione d'uso: Agricoltura

Agricoltura ed attività connesse comprese la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, come normato dall'art. 59 e successivi della L.R. 11 marzo 2005, n° 12 e s.m.i.

Categoria: Uso Secondario

Destinazione d'uso: Industria e artigianato

Attività industriali di produzione e trasformazione di beni compresi i relativi uffici, laboratori, spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

Destinazione d'uso: Artigianato di servizio

Attività di servizio alla casa ed alla persona, ed in generale attività che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.

Destinazione d'uso: Trasformazione e vendita di prodotti agricoli

Attività di trasformazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli.

Destinazione d'uso: Deposito a cielo aperto e magazzini

Spazi destinati a deposito, stoccaggio e magazzinaggio di merci

Destinazione d'uso: Attività di rottamazione

Destinazione d'uso: Attività estrattiva

Destinazione d'uso: impianti idroelettrici a produzione di energia

Destinazione d'uso: attività logistica

Suddivisa in logistica prevalentemente strumentale all'esercizio di attività produttiva e di attività commerciale, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

Destinazione d'uso: Produttivo insalubre di prima classe

Attività insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del T.U.LL.SS. Regio Decreto 27 luglio 1934, n° 1265

Destinazione d'uso: Produttivo insalubre di seconda classe

Attività insalubri di seconda classe ai sensi dell'art. 216 del T.U.LL.SS. Regio Decreto 27 luglio 1934, n° 1265

Categoria: Uso Terziario

Destinazione d'uso: Attività direzionali

Attività direzionali, attività amministrative in genere (bancarie, finanziarie, assicurative, ecc.).

Destinazione d'uso: Attività di servizio alle persone ed alle imprese. Laboratori e ricerca.

Attività di ufficio, laboratorio e sportello a servizio delle persone e delle imprese. Attività di analisi, ricerca e sviluppo, laboratori. Sedi di enti ed associazioni. Studi professionali ed agenzie (turistiche, pubblicitarie, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc.).

Categoria: Uso Turistico/Alberghiero

Destinazione d'uso: Ricettivo

Alberghi, pensioni, residence, pensionati, case per studenti e lavoratori, college.

Destinazione d'uso: Attrezzature per l'agriturismo

Attività finalizzata allo svolgimento di attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli, singoli o associati.

Categoria: Uso Commerciale

Destinazione d'uso: Esercizi di vicinato

Esercizi di vicinato di cui all'art. 4, primo comma, lettera d) del D.Lgs.n°114/98.

Destinazione d'uso: Medie strutture di vendita di prossimità

Medie strutture di vendita di cui all'art. 4, primo comma, lettera e) del D.Lgs. n°114/98, da 251 mq fino a mq 1.500.

Destinazione d'uso: Medie strutture di vendita di rilevanza locale

Medie strutture di vendita di cui all'art. 4, primo comma, lettera e) del D.Lgs. n°114/98, da 1.500 mq fino a mq 2.500.

Destinazione d'uso: Grande struttura di vendita

Grandi strutture di vendita di cui all'art. 4, primo comma, lettera f) del D.Lgs. n°114/98.

Destinazione d'uso: Centro commerciale

Centri commerciali di cui all'art. 4, primo comma, lettera e) del D.Lgs. n°114/98.

Destinazione d'uso: Commercio all'ingrosso

Attività per il commercio all'ingrosso di cui all'art. 4, primo comma, lettera s) del D.Lgs. n° 114/98.

Destinazione d'uso: Pubblici esercizi, locali di intrattenimento di prossimità

Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago, con capienza inferiore o uguale a 150 persone; si tratta di attività che non richiedono fabbricati appositi e sono collocate in edifici prevalentemente destinati ad altro uso.

Destinazione d'uso: Pubblici esercizi, locali di intrattenimento di rilevanza locale

Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago, con capienza superiore a 150 persone; si tratta di attività che richiedono fabbricati con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso.

Destinazione d'uso: Attività paracommerciali.

Attività equiparabili al commercio, comprendono attività di acconciature, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, stirerie, calzolerie, lavanderie, tintorie, fotografi, eliografi, corniciai, ecc.

Categoria: Uso Servizi Pubblici

Destinazione d'uso: Servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale

Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, come definite e classificate dal Piano dei Servizi.

Destinazione d'uso: Edilizia residenziale pubblica

Residenza pubblica o assimilabile rientrante fra i servizi, come definita dal Piano dei Servizi.

Destinazione d'uso: Servizi di telefonia mobile.

Consistono nelle funzioni svolte da impianti e stazioni radio base per la telefonia mobile e cellulare.

Categoria: Uso Mobilità e Parcheggi

Destinazione d'uso: Attrezzature per la mobilità meccanizzata, per la mobilità ciclabile e pedonale e parcheggi a raso e attrezzati, come definiti dal Piano dei Servizi.

Destinazione d'uso: Attività di distribuzione carburanti

Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

E' da rilevare come sia stata collocata nella categoria delle attività terziarie la destinazione d'uso "laboratori" in quanto intesi come luoghi in cui si svolgono attività di ricerca e sviluppo, e non gli spazi di produzione artigianale che sono invece assimilati alla destinazione d'uso "artigianale".

In merito ai mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici attuati con opere edilizie, è stato individuato come aggravio e comunque modifica del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, oltre al passaggio tra le "categorie" delle destinazioni d'uso, anche il passaggio dalla categoria delle attività terziarie a quelle commerciali e pubblici esercizi, qualora lo stesso sia preordinato all'insediamento di esercizi aventi dimensioni superiori all'esercizio di vicinato e di pubblici esercizi o locali di intrattenimento con capienza superiore a 200 persone.

In fase di esclusione delle destinazioni d'uso non ammesse in riferimento alle diverse zone consolidate, ritenendo di dover consentire una certa flessibilità fra le destinazioni ammesse con il fine specifico di incentivare l'avvio della riqualificazione, in particolare dell'apparato produttivo esistente sul territorio di Belgioioso, sono state in linea generale distinti due ambiti funzionali, da una parte la residenza e dall'altra l'insieme delle destinazioni afferenti alle attività lavorative.

5.4.5. Criteri di intervento per la città consolidata

Il Capo II – Ambiti del tessuto urbano consolidato, del Titolo II delle norme del Piano delle regole è dedicato alla regolamentazione degli interventi nella città consolidata.

Sono stati individuati i seguenti ambiti del tessuto urbano consolidato:

- Tessuto storico suddiviso in Nucleo di Antica Formazione, tessuto edilizio di interesse morfologico di impianto storico e nuclei di interesse storico-architettonico e/o ambientale esterni al tessuto urbano consolidato
- Ambiti residenziali a bassa densità
- Ambiti residenziali a media densità
- Ambiti residenziali ad alta densità
- Ambito delle attività produttive consolidate
- Ambito delle attività economiche non produttive
- Ambito delle attività economiche miste
- Ambito agricolo.

Per ciascun ambito vengono esplicitati:

- definizioni e principi ispiratori
- modalità di intervento
- indici e parametri urbanistici ed edilizi

- destinazioni d'uso
- prescrizioni particolari.

Per gli ambiti del tessuto storico è stato predisposto un articolato normativo approfondito e dettagliato, all'interno dell'elaborato PR03. – Norme di attuazione del Piano delle Regole, con l'impianto normativo e con l'Appendice A – Classificazione e criteri di intervento per edifici di interesse storico-architettonico e culturale interni ed esterni ai nuclei di antica formazione e l'Appendice B – **Criteri Indirizzi** per l'utilizzo dei materiali per edifici di interesse storico-architettonico e culturale interni ed esterni ai nuclei di antica formazione. La parte normativa è integrata dalla Tavola PR07.a – Modalità e criteri di intervento per edifici e spazi aperti nel Nucleo di Antica Formazione, nella Tavola PR07.b - Modalità e criteri di intervento per edifici e spazi aperti negli ambiti di interesse storico-architettonico esterni al Nucleo di Antica Formazione. Castiglione Mantovano, nella Tavola PR07.c - Modalità e criteri di intervento per edifici e spazi aperti negli ambiti di interesse storico-architettonico esterni al Nucleo di Antica Formazione. Canedole e nella Tavola PR07.d - Modalità e criteri di intervento per edifici e spazi aperti negli ambiti di interesse storico-architettonico esterni al Nucleo di Antica Formazione. Roverbella, Pellaloco e Belvedere/Malavicina.

Per gli ambiti della città consolidata è stato introdotto l'art. 24 che disciplina le opportunità di incentivazione per le diverse tipologie di intervento e le diverse destinazioni funzionali previste dal PGT2023: le misure di incentivazione, oltre a non essere sommate tra di loro, non eccedono la misura del 15% della superficie lorda massima ammessa.

Nell'ambito delle attività produttive consolidate, in caso di dismissioni, prima dell'insediamento di nuove attività dovranno essere rispettate le procedure previste dal Piano delle regole per gli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato e, soprattutto, dovranno essere verificate le condizioni affinché non vi sia un peggioramento delle condizioni ambientali, rispetto alla situazione preesistente.

Per quanto riguarda gli ambiti agricoli, in relazione alla significativa presenza di attività e allevamenti, nella normativa di piano sono state inserite le seguenti specifiche:

- Appendice C, relativa agli allevamenti zootecnici, con indicazioni rispetto alla tipologia e tabella con indicazione delle distanze di rispetto;
- indicazioni e modalità di intervento nel caso di presenza di edifici e/o complessi edilizi dismessi in ambito agricolo, con destinazione residenziale e non e usi assimilabili;
- specifiche ed indicazioni relative all'attività dei caseifici sociali;
- specifiche relative agli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in ambiti agricoli.

5.4.6. Criteri per l'attuazione degli interventi di completamento e di rigenerazione urbana

Il Capo 3 – Ambiti di riqualificazione, di riassetto urbano e di completamento, del Titolo II delle norme, individua e definisce gli interventi sul tessuto esistente attuabili mediante pianificazione attuativa.

I principi di perequazione, compensazione ed incentivazione sono incorporati nelle norme, con specifici richiami nel testo e nelle tavole allegate per l'individuazione di dettaglio delle aree interessate.

Sono state previste due diverse categorie all'interno della città consolidata:

- ambiti di rigenerazione urbana - ARU
- ambiti di completamento a prevalente destinazione residenziale – ACR e per attività economiche - ACE.

Per ciascun ambito è stata predisposta una scheda urbanistica di approfondimento che contiene le seguenti informazioni:

- descrizione dell'area
- stato di fatto: localizzazione e funzioni al contorno
- estratto catastale
- vincoli (classe di sensibilità paesaggistica e classe di zonizzazione acustica) e interferenze
- estratto tavola delle previsioni di piano
- obiettivi di progetto
- parametri ed indici urbanistici ed edilizi
- destinazioni funzionali, principale, complementari/compatibili ed escluse
- modalità di intervento
- dotazioni aree di interesse pubblico
- prescrizioni particolari– Misure di attenzione, mitigazione e compensazione
- indicazioni per gli aspetti geologici, idrogeologici, sismici e di invarianza idraulica
- schema progettuale indicativo.

L'elaborato PR04 – Schede ambiti di rigenerazione urbana e di completamento riporta i contenuti e le indicazioni per ciascun ambito individuato.

La lettura combinata degli articoli 36 e 37 delle norme del Piano delle regole, degli articoli dal 9 al 20 dei criteri attuativi del Documento di piano, relativi alle modalità di applicazione dei principi di perequazione, compensazione e incentivazione e alla disciplina degli strumenti attuativi del PGT, e degli articoli dal 18 al 22 del Piano dei servizi, relativi alla dotazione minima di aree di interesse generale e alla possibilità di monetizzazione, consente di dare concreta attuazione alle previsioni degli ambiti di rigenerazione del tessuto urbano consolidato.

L'obiettivo complessivo raggiunto per gli ambiti di rigenerazione urban è quello di garantire una dotazione di aree di interesse pubblico di 26,5 mq per abitante per la residenza¹³, 10 mq ogni 100 mq di superficie utile di pavimento per le attività produttive, 65% della superficie lorda per le attività terziarie, e per le attività ricettive e 70% della superficie lorda per le attività commerciali¹⁴: vi è comunque la possibilità di una monetizzazione parziale delle aree di interesse pubblico, senza però scendere al di sotto di 18 mq per abitante per la residenza, 10 mq ogni 100 mq di superficie per le attività produttive, 50% della superficie lorda per le attività terziarie, 40% della superficie lorda per le attività ricettive e commerciali¹⁵.

L'Amministrazione Comunale con l'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e di completamento, intende raggiungere obiettivi di riqualificazione ampia ed articolata del territorio, avviando un processo di integrazione e completamento delle attività e delle funzioni presenti sul territorio: ciò significa elaborare progetti unitari, in cui le aree di utilizzo privato e quelle pubbliche svolgano una funzione di integrazione reciproca, attribuendo comunque allo spazio pubblico funzioni di "nuova" centralità urbana.

¹³ Utilizzando il parametro di 50 mq per abitante ed un'altezza virtuale di 3,00 metri.

¹⁴ Per la attività commerciali la dotazione del 70% della Superficie è valida solamente per i negozi di vicinato e per le medie strutture di vendita fino a 600 mq.

¹⁵ Anche in questo caso, la norma è valida solamente per i negozi di vicinato.

PR01 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA	DATA EMISSIONE DICEMBRE 2023	AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2024	FOGLIO 54
-------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	--------------

6. AREE DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO

6.1. Premessa

Il Piano delle Regole individua le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e detta regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale.

Lo sviluppo di questa previsione è stata indirizzata alla valenza paesistica del Piano di governo del territorio come atto di maggiore definizione del Piano del paesaggio; a tal fine gli elementi del presente paragrafo sono da integrare con le specifiche di cui al paragrafo relativo ai nuclei ed agli edifici assoggettati a tutela, dove sono delineati gli elementi di pregio storico-architettonico anch'essi componente del paesaggio.

Costituiscono capisaldi del sistema paesaggistico e ambientale di Roverbella i seguenti elementi:

- elementi della Rete Ecologica Regionale e Rete Ecopaesistica Provinciale
- elementi della Rete Ecologica Comunale
- fontanili, corsi d'acqua del reticolo idrico principale e secondario
- aree boscate, cespuglieti, filari ed elementi di rilevanza naturalistica
- percorsi di rilevanza paesaggistica ed ecofruitiva.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla relazione del Documento di Piano¹⁶ e del Piano dei Servizi¹⁷ e alla Tavola PS06.a/b – Rete Ecologica Comunale. Settore Ovest e Settore Est, allegate al Piano dei Servizi.

A seguire viene fornita una breve descrizione dei principali elementi di valore naturalistico, ambientale, paesaggistico e storico presenti sul territorio di Roverbella, elementi rintracciabili consultando la cartografia di analisi del paesaggio, allegata alla Variante PGT2023¹⁸.

6.2. Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici

Si tratta di aree con caratteri eterogenei, interessate da fattori specifici o dalla presenza combinata di aspetti fisici, naturalistici ed agrari, di valore congiunto. Seppure, in alcuni casi, presentano una connotazione a tratti fortemente antropizzata, conservano un ruolo significativo nella struttura ambientale provinciale, con ruolo di aree di connessione.

Gli indirizzi di intervento mirano al consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici presenti e al controllo e all'orientamento delle attività e delle trasformazioni secondo criteri di compatibilità.

¹⁶ In particolare, paragrafo 3.2. e 3.3. della Parte prima della relazione illustrativa del Documento di Piano (Elaborato DP01 – Relazione illustrativa – Parte Prima), Capitolo 6 - La componente ambientale e paesaggistica (Elaborato DP01 – Relazione illustrativa (Parte Seconda) e Capitolo 5 – Il Progetto di Rete Ecologica Comunale (Elaborato DP05.1 – Relazione di Progetto).

¹⁷ In particolare, Capitolo 7 della relazione.

¹⁸ In particolare, Tavola DP02.5 – Sistema ambientale e paesaggistico, Rete verde provinciale, fattori di degrado e di compromissione paesaggistica, Tavola DP03.1 – Elementi conoscitivi del territorio comunale, Tavola DP03.2 – Elementi e sistemi del paesaggio agrari, DP03.3 – Sistema ecologico e ambientale, Tavola DP05.4 – Carta condivisa del paesaggio e Tavola DP05.5 – Reti Ecologiche e Reti Verdi.

6.3. Ambiti agricoli strategici a valenza paesaggistica

Si tratta di ambiti a vocazione naturalistico-ambientale, la cui connotazione ed i cui contenuti risultano semplificati o compromessi a seguito della crescente pressione antropica o di interventi impropri.

Le modalità di intervento ammesse rispondono ai principi della valorizzazione e gli indirizzi di tutela per tali ambiti devono tendere alla:

- ricomposizione della trama naturalistica principale
- mantenimento dei caratteri naturali e delle modalità di evoluzione dei sistemi acquatici e di ripa in essi presenti, garantendo un adeguato polmone idraulico
- cura dei fondali e delle sponde per favorire l'avifauna acquatica
- possibilità di fruizione compatibile dei corsi d'acqua a fini ricreativi.

6.4. Aree agricole di interazione fra il sistema insediativo ed il sistema agricolo

Si tratta di aree agricole di particolare valore paesistico per la presenza leggibile di elementi organizzativi (impianto, modellamenti del suolo, sistema dei percorsi, presidi) e per l'alto valore percettivo dei siti interessati.

Gli indirizzi di intervento sono orientati alla tutela e al potenziamento degli elementi e delle unità ecosistemiche che caratterizzano le aree, oltre che allo sviluppo di attività ricreative e culturali, purchè compatibili con l'assetto paesistico. E', inoltre, da perseguire la conservazione, la riqualificazione ed il recupero del paesaggio e dei suoi elementi.

6.5. Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva

Comprende aree con assetto agrario ed ecosistemico di complessità sufficiente, aree nelle quali la pressione agricola ha comunque risparmiato i principali elementi della trama paesistica.

Gli ambiti agricoli sono aree rurali in cui si esercita l'attività agricola e si qualificano come importante risorsa ambientale rinnovabile, anche per la collettività. Tali ambiti sono differenziati in base alla gradualità delle relazioni esistenti fra i diversi elementi componenti il paesaggio agrario.

Il consolidamento e l'incentivazione dell'attività agricola in atto, sia per il suo valore produttivo che paesistico, il sostegno e la conservazione del ruolo di presidio ambientale del territorio rurale, salvaguardando i fattori produttivi del suolo, la vitalità economica e la diversificazione delle attività agricole sono obiettivi fondamentali, raggiungibili attraverso:

- la diversificazione delle produzioni agricole, nonché il mantenimento di forme di agricoltura di elevato significato storico-paesistico, al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale;
- l'incentivazione dell'agricoltura biologica, di produzioni con tecniche agricole integrate di qualità, ivi comprese la coltivazione di prodotti tipici della tradizione locale;
- la riconversione, anche tramite i contributi della Comunità Europea, delle colture agricole intensive e ad alto impatto ambientale con colture agroalimentari compatibili;
- l'utilizzo di idonee pratiche agricole e manutentive che non alterino l'assetto del paesaggio agrario e la funzionalità dei suoi elementi costitutivi;

- interventi per la riqualificazione diffusa dell'agroecosistema mediante incrementi arboreo-arbustivi dell'equipaggiamento di campagna;
- il contenimento delle trasformazioni ed i consumi di suolo per espansioni e trasformazioni urbane;
- il mantenimento degli elementi tipici dell'organizzazione agraria che ne caratterizzano la tipicità, l'unitarietà e il significato;
- il potenziamento della fruibilità degli spazi rurali per usi sociali e culturali compatibili.

6.6. Sistema storico-insediativo

E' costituito da centri, nuclei storici, viabilità storica principale, che insieme costituiscono gli elementi essenziali della struttura insediativa storica.

Gli indirizzi strategici per tale sistema mirano:

- alla ricostituzione ed al mantenimento del paesaggio agrario urbano storico e all'identificazione degli originari caratteri dei centri in relazione con il loro contesto;
- alla valorizzazione e recupero del paesaggio agrario storico nelle sue strutture insediative e produttive edificate e nei rapporti con il contesto: l'unità aziendale, la rete irrigua, le alberature e le strade agrarie;
- al recupero del paesaggio storico, dell'impianto e del tessuto edificato, attraverso modalità di intervento edilizio (organizzazione dei nuovi volumi edilizi, forme, materiali), nonché adozione di tecniche produttive che permettano lo sviluppo dell'agricoltura e della zootecnia nel rispetto dei fondamentali caratteri storici e ambientali dell'insediamento e del paesaggio circostante;
- alla tutela dell'integrità del reticolo viario dell'impianto urbano e al mantenimento delle tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio, come materiali, componenti edilizie, colori, ecc.

6.7. Viabilità di interesse paesistico ed eco-fruttivo

E' costituita dalla rete viaria di struttura, che comprende i tracciati di grande comunicazione regionale e nazionale, quelli che collegano i principali centri urbani provinciali o che conducono alle province confinanti e i percorsi di fruizione panoramica e ambientale, dai quali è possibile fruire il paesaggio con ampie e ricorrenti visuali; tracciati che attraversano per tratti significativi zone dotate di particolari caratteri paesistico-ambientali; che appartengono ad un sistema specifico.

I criteri e le modalità di intervento ammessi, lungo tali percorsi, rispondono al principio della conservazione e della valorizzazione dei caratteri di panoramicità e di fruibilità e il controllo delle trasformazioni volto a garantire l'ordine e il decoro delle aree che si affacciano su tali percorsi.

A questi, si aggiungono indirizzi strategici volti alla:

- valorizzazione e conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici, vegetazionali e insediativi che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità, anche funzionale, del percorso;
- salvaguardia e valorizzazione dei tracciati rispetto alle loro specificità, tracciati panoramici, paesistici, naturalistici-escursionistici;
- mantenimento, lungo i percorsi, dei luoghi panoramici;
- incentivazione dei riusi finalizzati alla realizzazione di una rete ciclopedonale.

6.8. Tracciati interpoderali e sistema irriguo

Si tratta di trame e tracciati caratterizzati da tessiture che assumono valore documentativo, storico, culturale e funzionale.

Gli indirizzi di intervento sono orientati alla salvaguardia degli ambiti e dei tracciati interpoderali, unitamente agli elementi del sistema irriguo, alla valorizzazione e conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, fisici, morfologici, vegetazionali e insediativi che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità, anche funzionale, del tracciato e, infine, alla tutela e valorizzazione degli elementi significativi che arricchiscono i percorsi di interesse paesistico ed ambientale.

6.9. Viabilità di interesse storico

Comprende la viabilità su strada (carrabile e pedonale, slarghi e piazze) e su ferro, che ricalca i tracciati già individuati nella cartografia della prima levata IGM del 1888.

Gli indirizzi di intervento sono finalizzati alla salvaguardia e valorizzazione paesistica del percorso e degli elementi accessori, al mantenimento lungo i percorsi, dei luoghi panoramici e alla valorizzazione e conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, fisici, morfologici, vegetazionali e insediativi che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità, anche funzionale, del tracciato.

6.10. Centri e nuclei storici

Il nucleo di antica formazione, il tessuto morfo-tipologico di interesse storico e i nuclei rurali sono intesi come nuclei originari dei centri urbani dotati di ruolo territoriale e di capacità di attrazione più limitata rispetto ai centri storici, caratterizzati da struttura urbana non particolarmente complessa e ricca di funzioni civili e religiose, ancorché dotata di cortine edilizie antiche, continue e riconoscibili. Sono da considerare parte integrante dei nuclei storici anche le aree di pertinenza funzionale o visiva di edifici e nuclei isolati, le aree inedificate, il verde e le fasce di rispetto o di protezione visiva, gli edifici di costruzione o ricostruzione recente interclusi o accorpati ad un agglomerato storico.

I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della valorizzazione, alla ricostituzione ed al mantenimento del paesaggio agrario urbano storico e all'identificazione degli originari caratteri dei centri in relazione con il loro contesto e alla tutela dell'integrità del reticolo viario dell'impianto urbano e al mantenimento delle tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio, come materiali, componenti edilizie, colori, ecc.

6.11. Edifici e manufatti di interesse storico, architettonico e/o tipologico

Comprende, oltre agli edifici e ai manufatti tradizionalmente compresi nell'elenco dei beni storico-culturali (borghi, edifici per il culto, edifici signorili, edifici rurali, parchi storici, ecc.), alle testimonianze dell'evoluzione della vita contadina (vecchie corti, dimore contadine, cascine isolate, mulini, riserie, ecc.), agli edifici di archeologia industriale, ai luoghi e scenari tramandati da scrittori e pittori, o legati all'immaginario collettivo e alle tradizioni popolari più significative.

Particolarmente significativa è la presenza sul territorio di nuclei e aggregazioni insediative di origine e tipologia rurale, di antica formazione, sorte lungo la rete storica o lungo i percorsi storici, in organico rapporto con il paesaggio agrario circostante.

Tali nuclei e aggregazioni insediative sono caratterizzati da un impianto planimetrico e da un tessuto edilizio relativamente integri, sono costituiti da edifici e complessi produttivi agricoli (cascine) comprendenti strutture edilizie, organismi ed elementi architettonici di interesse storico e ambientale legati a funzioni abitative, produttive agricole e zootecniche, anche con presenza di edifici religiosi e abitazioni padronali.

I criteri e le modalità di intervento in tali ambiti sono afferenti al sistema della valorizzazione, alla salvaguardia di questo patrimonio diffuso, ma spesso poco conosciuto e al recupero del patrimonio esistente, privilegiando il rispetto della morfologia dell'insediamento, dei caratteri tipologici e dei materiali costruttivi tipici del luogo e dell'edificio.

6.12. Ambiti di cava e di cava cessata

Comprendono aree attualmente destinate all'attività estrattiva, inserite all'interno degli strumenti di programmazione provinciale (Piano Cave provinciale), ed anche ambiti alterati dall'esercizio di attività estrattiva non più in corso e cave parzialmente recuperate a uso fruitivo in cui vi è la presenza di interventi di recupero.

6.13. Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità

Si tratta di fasce di territorio che presentando una continuità territoriale sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati tra di loro, agevolando lo spostamento della fauna. Si tratta di elementi lineari naturali o naturalizzati quali torrenti, corsi d'acqua minori, canali, orli e scarpate morfologiche, ecc., potenzialmente idonei per la creazione di corridoi ecologici principali.

I criteri e le modalità di intervento ammessi all'interno dei corridoi ecologici rispondono al principio della riqualificazione, al favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento altrimenti precluse, alla tutela e salvaguardia attraverso la "messa in rete" del sistema naturalistico provinciale, salvaguardandone gli elementi individuati nella loro funzione naturalistica e paesistica.

6.14. Barriere infrastrutturali ed interferenze con la rete ecologica

Definiscono le interferenze fra le principali infrastrutture viarie e ferroviarie esistenti e programmate e gli elementi della rete ecologica. I criteri e le modalità di intervento rispondono al principio della riqualificazione.

In tali aree devono essere previsti, di norma, passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura, nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio.

6.15. Varchi funzionali ai corridoi ecologici

Si tratta di varchi in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica, dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti.

I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione, finalizzata ad evitare la saldatura dell'edificato e riequipaggiare, con vegetazione autoctona tali zone, al fine di preservare la continuità e la funzionalità dei corridoi ecologici e non pregiudicare la funzionalità del progetto di rete ecologica.

6.16. Boschi

Sono i boschi definiti ai sensi della legislazione regionale e dagli strumenti pianificatori sovracomunali, nonché le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che per caratteristiche e collocazione assumono interesse paesistico. Tali ecosistemi rappresentano un fondamentale elemento di equilibrio ecologico.

Sono aree in cui la presenza arborea è prevalente, nonché le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che per caratteristiche e collocazione assumono interesse paesistico e rappresentano un fondamentale elemento di equilibrio ecologico.

Al fine della loro conservazione, gli obiettivi di intervento si propongono la valorizzazione e l'incremento delle superfici boschive e la loro buona gestione forestale, attraverso forme di governo della vegetazione arborea e arbustiva che favorisca l'affermarsi della vegetazione autoctona.

6.17. Vegetazione diffusa

Sono compresi in questa categoria le biocenosi frammentarie di consistenza e dimensioni minori rispetto a quelle dei popolamenti forestali, la vegetazione di ripa lungo i canali, la vegetazione interpodereale, i filari e gli esemplari isolati quando presentano elevato interesse tipologico e botanico. Si tratta di elementi che assumono un'importanza non marginale nel paesaggio agrario, sia dal punto di vista ecologico-funzionale, sia sotto il profilo paesaggistico.

Gli indirizzi ammessi per tali elementi rispondono al principio della tutela dell'esistente, della valorizzazione e renderne la presenza sul territorio più diffusa ed omogenea.

6.18. Parchi urbani ed aree per la fruizione

Sono i parchi urbani esistenti e previsti alla scala comunale ed a quella sovracomunale, oltre alle aree private destinate prevalentemente all'esercizio di attività sportive.

Gli indirizzi per tali ambiti mirano alla creazione di un sistema di connessioni, attraverso percorsi ciclopeditoni e equestri, corridoi ecologici ed interventi paesistici lungo i corsi d'acqua, che mettano in relazione tali aree con il sistema dei parchi e con i luoghi di interesse storico ed architettonico.

6.19. Corsi d'acqua

Si intendono compresi in questa categoria di beni i corpi idrici naturali e quelli naturalizzati (fiumi, torrenti, rogge, canali, ecc.). Costituiscono un sistema complesso formato da un reticolo idrografico superficiale gerarchizzato in tratti principali e secondari, connesso ai corpi idrici sotterranei, a loro volta distinti in falda freatica superficiale e falda profonda.

Gli indirizzi ammessi per tali elementi prevedono:

- tutela delle risorse idriche al fine di impedire ogni forma impropria di utilizzo e trasformazione;
- prevenzione e riduzione dell'inquinamento dei corpi idrici;
- valorizzazione e salvaguardia nel tempo della qualità e quantità del patrimonio idrico per usi sostenibili;
- tutela dei sistemi connessi alla presenza del corso d'acqua, anche in funzione valorizzativa;
- ripristino e mantenimento della capacità naturale di autodepurazione dei corpi idrici;
- mantenimento dei caratteri naturali e delle modalità di evoluzione dei sistemi acquatici e di ripa in essi presenti, garantendo un adeguato polmone idraulico, alla cura dei fondali e delle sponde per favorire l'avifauna acquatica;
- fruizione compatibile del corso d'acqua a fini ricreativi.

6.20. Specchi d'acqua, bacini artificiali e naturali

Comprende specchi d'acqua naturali o naturalizzati, bacini naturali o artificiali.

L'indirizzo per tali ambiti è finalizzato a garantire il mantenimento ed il miglioramento dell'assetto ideologico e morfologico naturale e le caratteristiche paesistiche.

7. REPERTORIO DEI VINCOLI SOVRAORDINATI

Gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, integrata con una selezione di altri ambiti ed elementi del paesaggio tutelati ai sensi di altre normative anche di tipo ambientale, presenti sul territorio di Roverbella sono i seguenti:

Aree di interesse paesaggistico tutelate per legge, art. 142 – comma 1

- ❖ parchi e riserve naturali regionali (lett. f): Parco Regionale del Mincio, esterno al territorio comunale;
- ❖ boschi e foreste (lett. g): presenze in diverse parti del territorio comunale.

Altri ambiti ed elementi tutelati del paesaggio lombardo

- ❖ bellezze individue (lett. a/b): Parco di Villa Custoza, Parco Benati e giardino Chauvenet a Roverbella, Parco Formasotto a sud della frazione di Castiglione Mantovano, Parco Corte Strale nella parte sud del territorio comunale, cui si aggiungono una serie di beni di interesse storico e architettonico segnalati dal PTCP della Provincia di Mantova e dal PGT del Comune di Roverbella¹⁹;
- ❖ Rete Ecologica Regionale – DGR n° 10962.

A seguire si riassumono, suddivisi per categoria, la ricognizione dei principali vincoli presenti sul territorio di Roverbella, come indicati alla scala sovralocale (**Figura 07.01.**). La Tavola PR08.a/b – Carta dei vincoli e delle prescrizioni. Settore Ovest e Settore Est (**Figura 07.02.**), unitamente alla Tavola PR09.a/b- Schema della mobilità e classificazione della rete viabilistica. Settore Ovest e Settore Est (**Figura 07.03.**), riportano puntualmente l'insieme dei vincoli esistenti sulle aree e sugli edifici del territorio di Roverbella e le indicazioni relative alle infrastrutture per la mobilità, ferrovia, rete stradale e rete ciclopedonale, esistente e di progetto.

Elementi paesistico-ambientali

- Corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione;
- Elementi di secondo livello della RER;
- Varchi della RER;
- Boschi ed aree boscate;
- Alberi proposti come monumentali.

Elementi di interesse storico architettonico

Sono presenti sul territorio comunale:

- Nuclei di Antica Formazione interni al TUC;
- Nuclei di interesse storico, architettonico e ambientale esterni al TUC;
- Area vincolata ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004;
- Area di rispetto e/o salvaguardia dei beni di interesse storico-architettonico;
- Ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n° 42/2004;
- Ambiti di interesse storico, architettonico e/o ambientale;
- Siti e zone di rispetto archeologico²⁰.

¹⁹ Per l'elenco completo si rimanda alla Tavola DP03.1 – Elementi conoscitivi del territorio comunale.

²⁰ Per l'elenco e la denominazione dei singoli siti, si rimanda alla Tavola DP03.1 – Elementi conoscitivi del territorio comunale.

I principali beni di interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale, con vincolo riconosciuto (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42), oppure individuati di interesse da parte della Provincia di Mantova e del Comune di Roverbella, sono riportati nella **Tabella 07.01**.

Sulla base delle informazioni disponibili sono individuati nel territorio di Roverbella, le seguenti tipologie di beni:

- Architettura fortificata
- Architettura industriale e produttiva
- Architettura per la residenza, il terziario e i servizi
- Architettura religiosa e rituale
- Architettura rurale.

E' possibile evidenziare come vi sia una coerenza tra la presenza di edifici religiosi ed edifici civili all'interno dei nuclei di interesse storico, in luoghi identificabili come piazze e luoghi in posizione centrale e lungo gli assi viabilistici di interesse storico.

Per ciascuno di questi beni è stata predisposta un'apposita scheda di approfondimento, che costituisce allegato al Piano delle Regole²¹.

SIMBOLO	N.	LOCALITÀ	NOME	INDIRIZZO	TIPO DI BENE	PROVENIENZA DELLA SEGNALAZIONE
	1	Roverbella	Chiesa Parrocchiale dell'Annunciazione della Beata Vergine Maria	Via Custoza	Architettura religiosa e rituale	lombardiabenculturali
	2a	Roverbella	Villa Chauvenet	Piazza Italia	Architettura per residenza, terziario e servizi	lombardiabenculturali
	2b	Roverbella	Giardino Chauvenet	Piazza Italia	Bellezze individue	SIBA, riferimento normativa D.M. 28/02/1953
	3a	Roverbella	Villa Gobio	Piazza Italia	Architettura per residenza, terziario e servizi	lombardiabenculturali
	3b	Roverbella	Parco Villa Gobio	Piazza Italia	Parco	lombardiabenculturali
	3c	Roverbella	Biblioteca Comunale	Piazza Italia	Architettura per residenza, terziario e servizi	
	4	Roverbella	Palazzo Benati	Via L. Benati	Architettura per residenza, terziario e servizi	lombardiabenculturali
	5	Roverbella	Parco Benati	Via L. Benati	Bellezze individue	SIBA
	6	Roverbella	Monumento ai Caduti	Piazza Garibaldi	Monumento	PGT
	7	Roverbella	Edificio scolastico	Via Trento e Trieste	Architettura scolastica	PGT
	8a	Roverbella	Villa Custoza	M. Custoza	Architettura per residenza, terziario e servizi	PGT
	8b	Roverbella	Parco di Villa Custoza	M. Custoza	Bellezze individue	SIBA, riferimento normativa D.M. 08/03/1953
	9	Roverbella	Municipio	Solferino San Martino, 1	Architettura per residenza, terziario e servizi	lombardiabenculturali
	10a	Roverbella	Corte Strale	lungo ex-SS249	Architettura rurale	PTCP: lombardiabenculturali
	10b	Roverbella	Parco Corte Strale	lungo ex-SS249	Bellezze individue	SIBA
	11	Roverbella	Chiesetta Castelletto	Loc. Castelletto	Architettura religiosa e rituale	PTCP
	12	Roverbella	Edificio civile	Via Strada Provinciale 17	Architettura per residenza, terziario e servizi	PGT
	13	Roverbella	Edificio civile	Via Strada Provinciale 17	Architettura per residenza, terziario e servizi	PGT
	14	Malavicina	Chiesa Parrocchiale S. Francesco d'Assisi	Viale Piave	Architettura religiosa e rituale	lombardiabenculturali
	15	Malavicina	Servizi e Ufficio postale	Viale Piave	Architettura per terziario e servizi	PGT
	16	Malavicina	Monumento ai Caduti	Viale Piave	Monumento	PGT
	17	Belvedere	Ex scuole elementari	Via Marconi	Architettura scolastica	PGT
	18	Pellalocco	Chiesa Parrocchiale S. Rocco e S. Eurasia	Strada Quistello-Strada Pellalocco	Architettura religiosa e rituale	lombardiabenculturali
	19	Pellalocco	Corte Grande	Strada Pellalocco	Architettura rurale	PTCP: lombardiabenculturali
	20a	Castiglione M.	Castello medioevale	Viale XXV Aprile	Architettura fortificata	PTCP: lombardiabenculturali
	20b	Castiglione M.	Corte Castello	Viale XXV Aprile	Architettura rurale	PTCP
	21	Castiglione M.	Mulino	Strada Bocalina	Architettura lavorazione prodotti agricoli	lombardiabenculturali
	22	Castiglione M.	Chiesa Parrocchiale della Natività della Beata Vergine Maria	Via Don Bertolani	Architettura religiosa e rituale	lombardiabenculturali
	23	Castiglione M.	Chiesetta di S. Antonino	Corso Prestinari	Architettura religiosa e rituale	PTCP: lombardiabenculturali
	24	Castiglione M.	Corte Prestinari	Corso Prestinari	Architettura rurale	PTCP
	25a	Castiglione M.	Corte Alta	Via Dante Alighieri	Architettura rurale	PTCP: lombardiabenculturali
	25b	Castiglione M.	Pila di Corte Alta	Via Dante Alighieri	Architettura rurale	PGT
	26	Castiglione M.	Corte Bocalina	Str. Bocalina	Architettura rurale	PTCP: lombardiabenculturali
	27	Castiglione M.	Ex scuole	Dante Alighieri	Architettura scolastica	PGT
	28	Castiglione M.	Scuola materna	Dante Alighieri	Architettura scolastica	PGT
	29a	Canedole	Corte Fomasotto	Strada Dosso	Architettura rurale	PTCP: lombardiabenculturali
	29b	Canedole	Parco Fomasotto	Strada Dosso	Bellezze individue	SIBA
	30a	Canedole	Chiesa Parrocchiale S. Martino Vescovo	Piazzale XXIV Maggio	Architettura religiosa e rituale	lombardiabenculturali
	30b	Canedole	Casa Canonica	Piazzale XXIV Maggio	Architettura religiosa e rituale	PGT
	30c	Canedole	Area di pertinenza	Piazzale XXIV Maggio	Architettura religiosa e rituale	Comune
	31	Canedole	Corte Mussolina	Nord Strada Dosso	Architettura rurale	PTCP: lombardiabenculturali
	32	Canedole	Corte Grande o dei Pasetto	Sud Strada Dosso	Architettura rurale	PTCP: lombardiabenculturali
	33	Canedole	Corte Santa Lucia con oratorio	Lungo Strada Statale 62	Architettura rurale	PTCP
	34	Canedole	Complesso via Lusardi	Piazzale XXIV Maggio	Architettura per la residenza	PGT
	35	Canedole	Edificio via Lusardi	Piazzale XXIV Maggio	Architettura per la residenza	PGT
	36	Canedole	Edificio via Baracca	Via Baracca	Architettura per la residenza	PGT
	37	Canedole	Corte Dosso	Strada Dosso	Architettura rurale	PGT
	38	Canedole	Corte Brusca	Lungo Strada Statale 62	Architettura rurale	PGT
	39	Roverbella	Cimitero di Roverbella	via XI Febbraio	Architettura religiosa e rituale	Comune
	40	Belvedere	Cimitero di Belvedere/Malavicina	Via Cimitero	Architettura religiosa e rituale	Comune
	41	Pellalocco	Cimitero di Pellalocco	Strada Pellalocco	Architettura religiosa e rituale	Comune
	42	Canedole	Cimitero di Canedole	Strada Canedole	Architettura religiosa e rituale	Comune
	43	Castiglione M.	Cimitero di Castiglione Mantovano	Via Dante Alighieri	Architettura religiosa e rituale	Comune
	44	Roverbella	Stazione di Roverbella	SS249	Architettura per residenza, terziario e servizi	Comune
	45	Canedole	Portale in muratura con cancello	SS249	Monumento	Comune

Tabella 07.1 – Elenco beni di interesse storico-architettonico e ambientale presenti sul territorio di Roverbella

²¹ Elaborato PRO2.3 - Schede di analisi e di intervento edifici e nuclei di interesse storico architettonico

La **Tabella 07.02.** riporta l'elenco delle aree di interesse archeologico presenti nel territorio di Roverbella.

Zone di interesse archeologico	
1a	Fraz. Canedole, corte Bertola – Materiali in parete di un fossato. Sito dell'età del Bronzo TPR 463106
1b	Fraz. Canedole, corte Bertola – Materiali in parete di un fossato. Sito dell'età del Bronzo TPR 453108
2	Fraz. Canedole, ad Est del paese – Materiali in superficie dell'età del Bronzo, del Ferro e di età romana e medievale – TPR 452111
3	Fraz. Canedole, corte Molina – Materiali in superficie dell'età del Bronzo, del ferro e di età romana – TPR 450114
4	Fraz. Canedole, corte Boccalina Vecchia – Materiali in superficie forse di età neolitica – TPR 446125
5	Loc. Fornasotto – Importante sito dell'età del Bronzo con presenza di materiali dell'età del Ferro su terrapieno – TPR 432098; 432099
6	Fraz. Canedole, corte Olmo – Materiali in superficie di età romana – TPR 451124
7a	Fraz. Canedole, fondo Casarotti – Materiali in superficie dell'età del Bronzo – TPR 448123
7b	Fraz. Canedole, fondo Casarotti – Materiali in superficie dell'età del Bronzo – TPR 449120
8	Fraz. Castiglione Mantovano, fondo Fenilone – Materiali in superficie dell'età del Bronzo – TPR 437127
9a	Fraz. Castiglione Mantovano, corte Prestinari – Materiali in superficie dell'età del Bronzo – TPR 435128
9b	Fraz. Castiglione Mantovano, Corte Prestinari – Materiali in superficie dell'età del Bronzo – TPR 432130
9c	Fraz. Castiglione Mantovano, corte Prestinari – Materiali in superficie. Vasto insediamento dell'età del Bronzo – TPR 429131
9d	Fraz. Castiglione Mantovano, corte Prestinari – Materiali in superficie dell'età del Bronzo – TPR 431132
10	Fraz. Castiglione Mantovano, corte Colombarotto Prestinare – Materiali in superficie. Vasto insediamento dell'età del Bronzo – TPR 422132
11a	Fraz. Castiglione Mantovano, Castello – Materiali in superficie dell'età del Bronzo – TPR 421145
11b	Fraz. Castiglione Mantovano, Castello – Abitato dell'età del Ferro
11c	Fraz. Castiglione Mantovano, Castello – Materiali in superficie dell'età del Bronzo – TPR 427145
11d	Fraz. Castiglione Mantovano, Castello – Materiali in superficie di età romana – TPR 42341454
12	Fraz. S. Lucia, corte Brusca – Materiali in superficie di età romana – TPR 409104
13	Fraz. S. Lucia, tra corte Ballarina e strada comunale del Dosso – Materiali in superficie di età romana – TPR 416111
14	Fraz. S. Lucia, loc. Palolo – Materiali in superficie di età romana – TPR 417114
15	Fraz. S. Lucia, fondo Giarella – Materiali in superficie dell'età del Bronzo (Medio?) – TPR 441154/1515
16	Fraz. Pallaloco – Materiali in superficie dell'età del Bronzo – TPR 431158/432157
17	Fraz. Pallaloco, loc. Cappellina – Materiali in superficie di età romana – TPR 42961662
18	Fraz. Cornalino – Materiali in superficie di età romana – TPR 40301496
19	Loc. Pila Fenil – Materiali in superficie di età romana – TPR 40761514
20	Loc. Fenil – Materiali in superficie del Bronzo antico
21	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
22	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
23	Fraz. Canedole, a SW di Ca Mantovano – Individuato un sito in cui affiorano reperti litici che sembrano riferibili ad età neolitica – TPR 475117
24	Fraz. Canedole, strada del Dosso, presso corte Loghino – Ai margini di un fosso rinvenuta una grossa macina framentaria, in granito – TPR 43301025
25	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
26	Fraz. Canedole, a SW di corte Medea – Affioramento di numerosi frammenti. Ceramici di età romana. Chiazze nere con qualche reperto litico – TPR 469122
27	Fraz. Canedole, di fronte al cimitero – Affioramento di pochi reperti litici forse anteriori all'età del Bronzo – TPR 452116
28	Fraz. Canedole, corte Mussolina – Individuata un'area piuttosto limitata in cui affiorano frammenti di laterizi romani – TPR 43201114
29	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
30	Fraz. Castiglione Mantovano – Individuata un'area in cui affiorano materiali litici e ceramici probabilmente dell'età del Bronzo – TPR 42261495
31	Fraz. Castiglione Mantovano – A N del paese ed a W della SS. Delta Cisa si è individuato un piccolo affioramento di frammenti di laterizi romani – TPR 41701459
32	Fraz. Castiglione Mantovano, loc. Caprera – Individuato su un dosso un sito di notevole estensione che sembra riferibile al Neolitico – TPR 415130
33	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
34	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
35	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 4121445
36	Fraz. Castiglione Mantovano, ad E della strada per Pallaloco – Individuata un'area in cui affiorano pochi materiali probabilmente dell'età del Bronzo – TPR 419153
37	Fondo Prestinari (proprietà Andrea Vicenini) – 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 paloni neolitici – TPR 43661264
38	Corte S. Lucia – Individuato un affioramento di selci e frammenti fittili di età neolitica. Forse il sito si trova a maggior profondità – TPR 41691070
39	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
40	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
41	Loc. Casteletto – Individuato un affioramento di materiali presumibilmente dell'età del Bronzo – TPR 39251277
42	Loc. Casteletto, 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 39621290
43	a N di corte Colombarotto Prestinare – Individuato un modesto affioramento di selci e di frammenti ceramici attribuibili genericamente all'età del Bronzo – TPR 424131
44	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
45	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
46	Fraz. Canedole, Riseria Roncala – Raccolta di materiali probabilmente riferibili all'età del Ferro nello scavo effettuato per collegare la Molinella con altri fossati.
47	Loc Malavicina, Via Postumia, fondo Campagnolo (2017): fossati di età romana
48	nuova Strada Provinciale n.17 (2016): buche di età romana
49	Loc. Canedole, sovrappasso A22 n.100 (2016): insediamento preistorico
Centro storico	Fraz. Roverbella - Nucleo di Antica Formazione
La Stazione	Fraz. Castiglione Mantovano, loc. Caprera – Lottizzazione "La Stazione"

Tabella 07.2 – Elenco aree di interesse archeologico presenti nel territorio di Roverbella

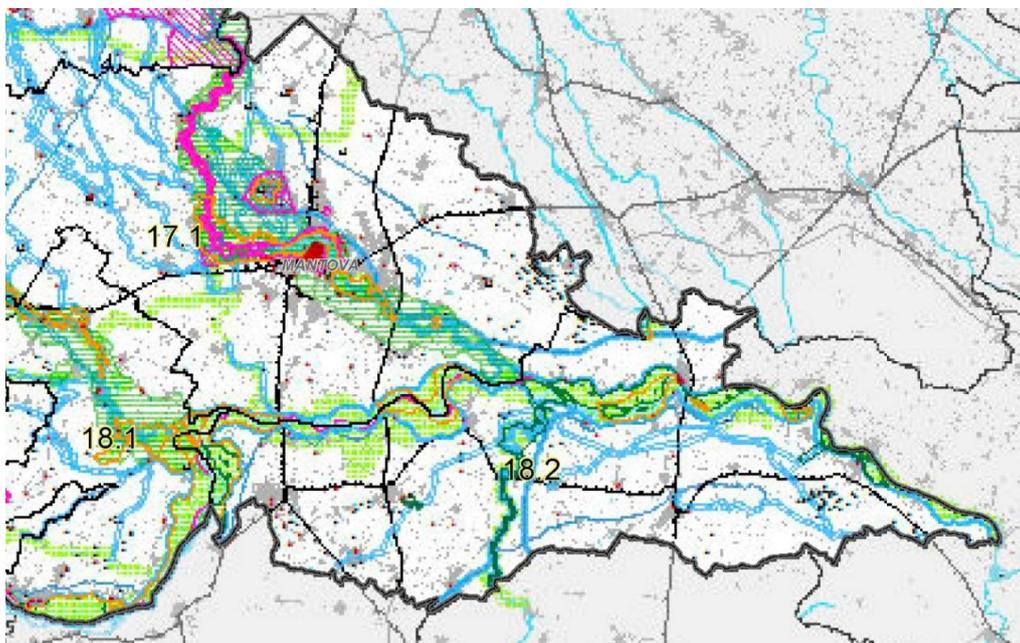
PRO1 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA	DATA EMISSIONE DICEMBRE 2023	AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2024	FOGLIO 64
-------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	--------------

Infrastrutture per la mobilità

Sono indicate le infrastrutture esistenti (ferrovia, autostrada, strade regionali e provinciali), con le relative aree di rispetto e di salvaguardia, secondo le normative di settore, ed in relazione agli interventi previsti sul sistema infrastrutturale dal PGT 2013 (individuazione di corridoi di salvaguardia). A ciò si aggiunge la delimitazione del “Centro abitato”, ai sensi del D.Lgs. n° 285/92 e s.m.i.

Fasce di rispetto e salvaguardie

- Reti tecnologiche e infrastrutture a rete (elettrodotti, metanodotti,);
- Strutture cimiteriali;
- Depuratore;
- Allevamenti intensivi e impianto a biogas.



1. AREE TULATE PER LEGGE, IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D.lgs 42/2004)

AREE DI INTERESSE PAESAGGISTICO TULATE PER LEGGE - art. 142 comma 1

	Territori contermini ai laghi	lettera b)
	Corsi d'acqua tutelati e territori contermini	lettera c)
	Aree alpine (> 1.600 m slm) ed appenniniche (> 1.200 m slm)	lettera d)
	Chiaioai e circoli glaciali	lettera e)
	Parchi e Riserve nazionali o regionali	lettera f)
	Boschi e foreste*	lettera g)
	Aree gravate da usi civili e università agrarie **	lettera h)
	Zone umide***	lettera i)
	Aree archeologiche****	lettera m)

IMMOBILI ED AREE DI VALORE PAESAGGISTICO DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO - art. 136 comma 1

	Bellezze individue	lettere a) e b)
	Bellezze d'insieme	lettere c) e d)

2. ALTRI AMBITI ED ELEMENTI TULATE DEL PAESAGGIO LOMBARDO

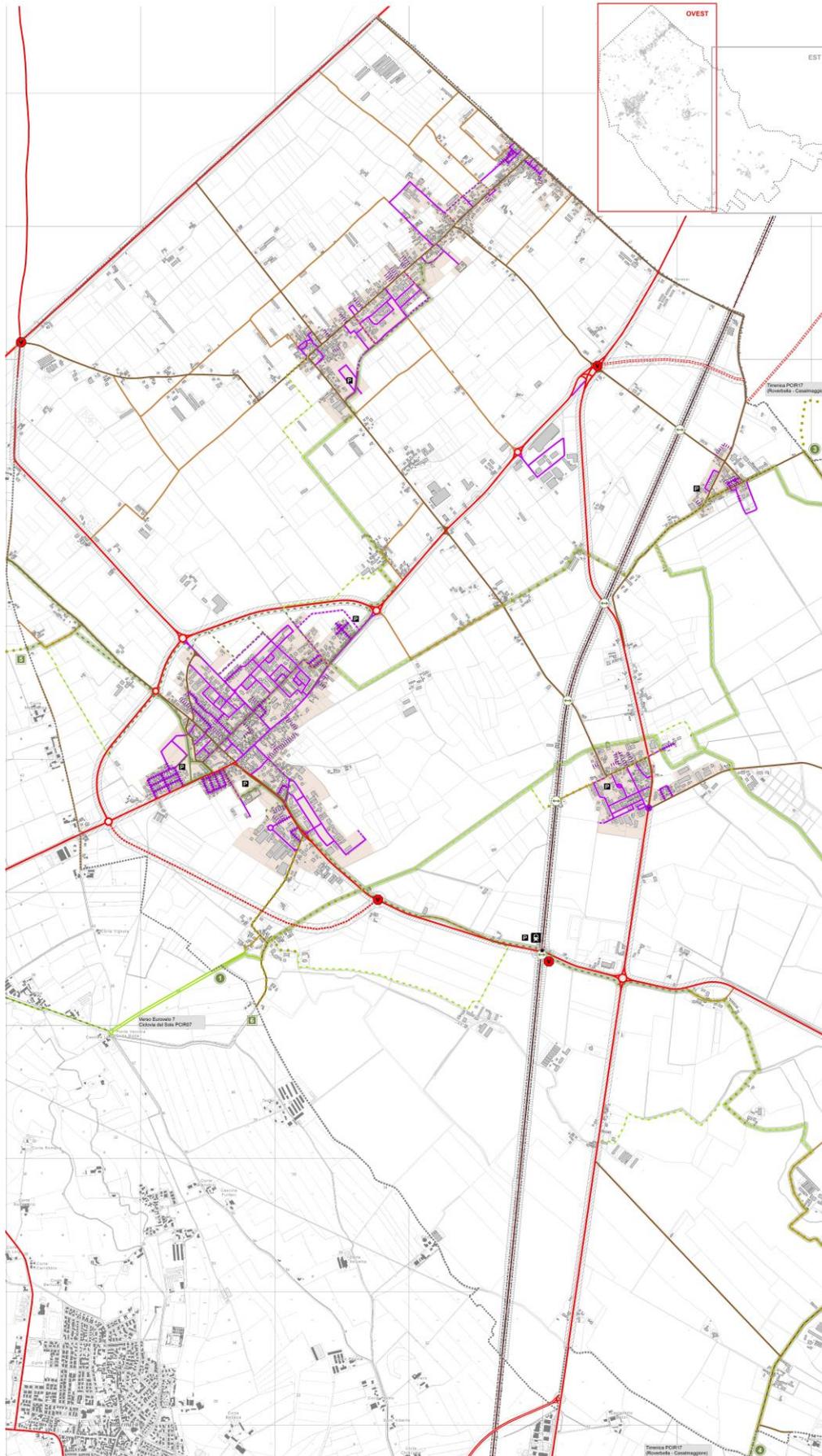
	Beni di interesse storico architettonico ***	art. 10 comma 1 D.Lgs. n. 42/2004 (ex l. n. 1089/99)
	Siti Unesco	
	Monumenti naturali	L.R. 88/83
	Rete Natura 2000: Zone di Protezione Speciale (ZPS) - Siti Speciali di Conservazione (ZSC) - Siti di Importanza Comunitaria (SIC)	
	Rete Ecologica Regionale****	D.g.r. n. 10962
	Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS)	

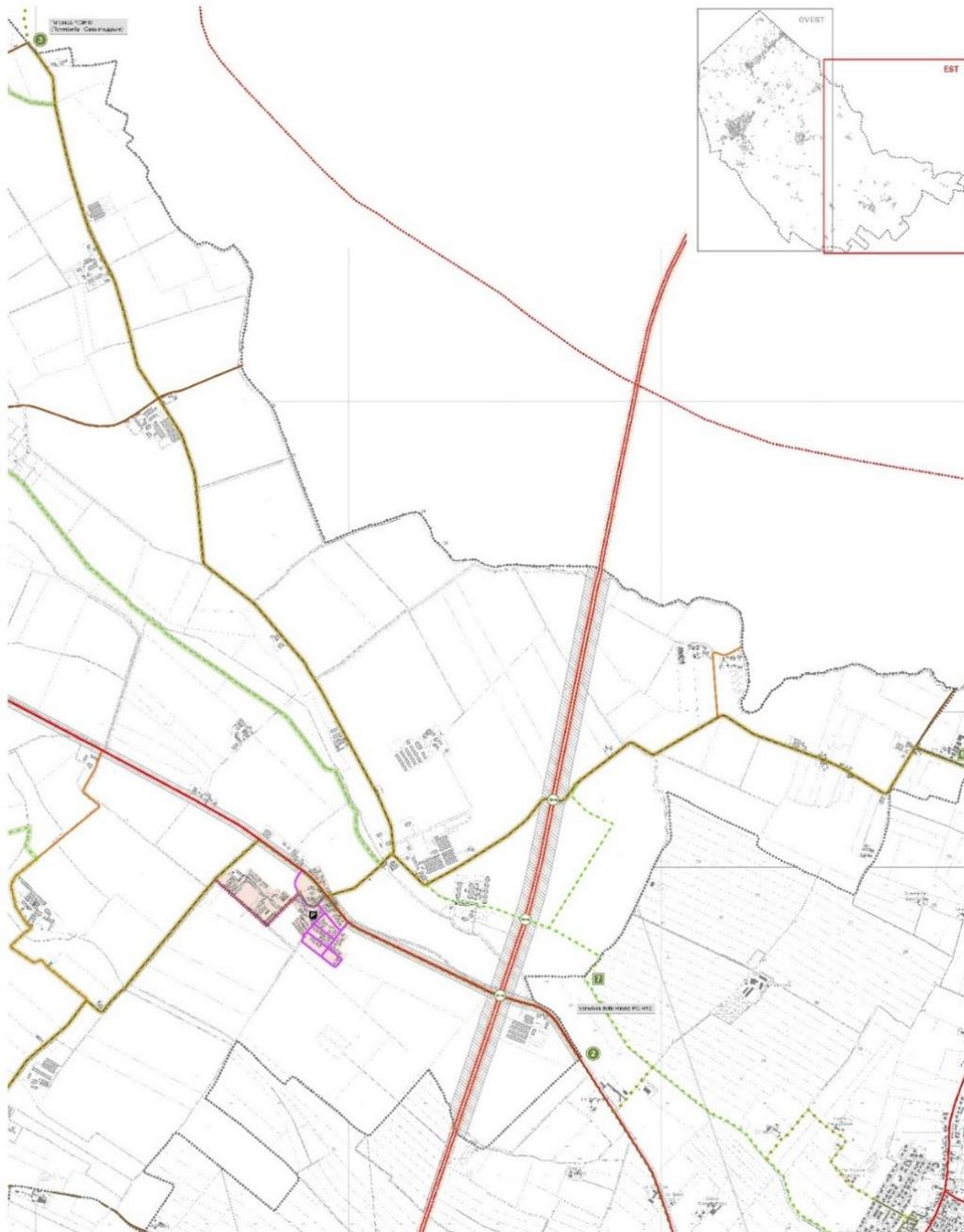
Figura 07.1 – Estratto Tavola QC – 7.1 – Quadro dei beni tutelati per legge (Fonte: Regione Lombardia – Progetto di Valorizzazione Paesaggio, 2021)

	Confine comunale		Tessuto Urbano Consolidato - TUC	FASCE DI RISPETTO E SALVAGUARDIA	
ELEMENTI PEASISTICO-AMBIENTALI					Corridoio di salvaguardia infrastrutturale
	Corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione		Varchi della RER		Delimitazione della fascia di rispetto del sistema infrastrutturale e della fascia di salvaguardia diretta
	Elementi di secondo livello della RER				Rispetto ferroviario
	Boschi ed aree boscate (Fonte: PTCP e Dusaf)				Delimitazione della fascia di rispetto idraulica dei corsi d'acqua ai sensi del R.D. n.523/1904 e s.m.i.
	Alberi proposti come monumentali				Fascia di rispetto della testa del fontanile
SISTEMA DELLE ACQUE					Area di rispetto dei pozzi - 10 m di raggio (D.Lgs 258/2000, art. 5 comma 5,6 e 7)
	Reticolo Idrico Principale - RIP		Reticolo Idrico Principale tombato - RIP		Area di rispetto dei pozzi - 200 m di raggio (D.Lgs 258/2000, art. 5 comma 5,6 e 7)
	Reticolo Idrico Minore - RIM - RIB		Reticolo Idrico Minore tombato - RIM - RIB		Fascia di rispetto depuratore ed impianti tecnologici
	Testa del fontanile				Linee aeree elettrodotti con relative fasce di rispetto
TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE					Linee metanodotto con relative fasce di rispetto
	Nucleo di antica formazione - NAF		Ambiti di interesse storico, architettonico e/o ambientale		Impianti fissi per telecomunicazioni(Fonte: Castel)
	Tessuto edilizio di interesse morfo-tipologico di impianto storico - TIS				Ripetitori
	Nuclei di interesse storico architettonico e/o ambientale esterni al TUC				Impianti di biogas con relativa fascia di rispetto
	Area vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004				Siti contaminati, potenzialmente contaminati o siti bonificati
	Aree di rispetto e/o salvaguardia dei beni di interesse storico e architettonico				Per quanto riguarda le classi di fattibilità e le classi sismiche si rimanda alle tavole della componente geologica (CG 2.5 - Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano, CG 02.1 - Carta della pericolosità sismica locale)
	Ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo n° 136 del D.Lgs n. 42/2004 (Ex lege n. 1497/1939) e L.R. n. 86/83			RISPETTO CIMITERIALE	
	Ambiti di interesse storico - architettonico e/o culturale (Fonte: Archivio dei beni storico - architettonici della Provincia di Mantova e del Comune)				Fascia di rispetto cimiteriale
	Ambiti soggetti a rischio archeologico			CAVE E GIACIMENTI	
SISTEMA DELLA MOBILITA'					Giacimenti
	Autostrada esistente e progetto di potenziamento della terza corsia autostrada A22 - progetto approvato con decreto prot. n. 3167 del 22/04/2014 del M.I.T.		Viabilità in progetto di interesse sovcomunale		Ambiti delle Attività Estrattive - Piano Cave Provinciale 2021 - ATE
	Viabilità extraurbana		Nodo viabilistico da riqualificare	DISTANZE DAGLI ALLEVAMENTI	
	Viabilità di progetto				Distanze dagli allevamenti
	Limite della proposta di centro abitato ai sensi del D.Lgs. 285/92 e s.m.i.				Per quanto riguarda le tipologie degli allevamenti si rimanda alla Tavola DP03.4 - Sistema agricolo e allevamenti. Presenza e rispetti teorici
	Stazione, linea e zona ferroviaria		Linea ferroviaria da riqualificare		



Figura 07.2 – Estratto Tavola PR08.a– Carta dei vincoli e delle prescrizioni. Settore Ovest





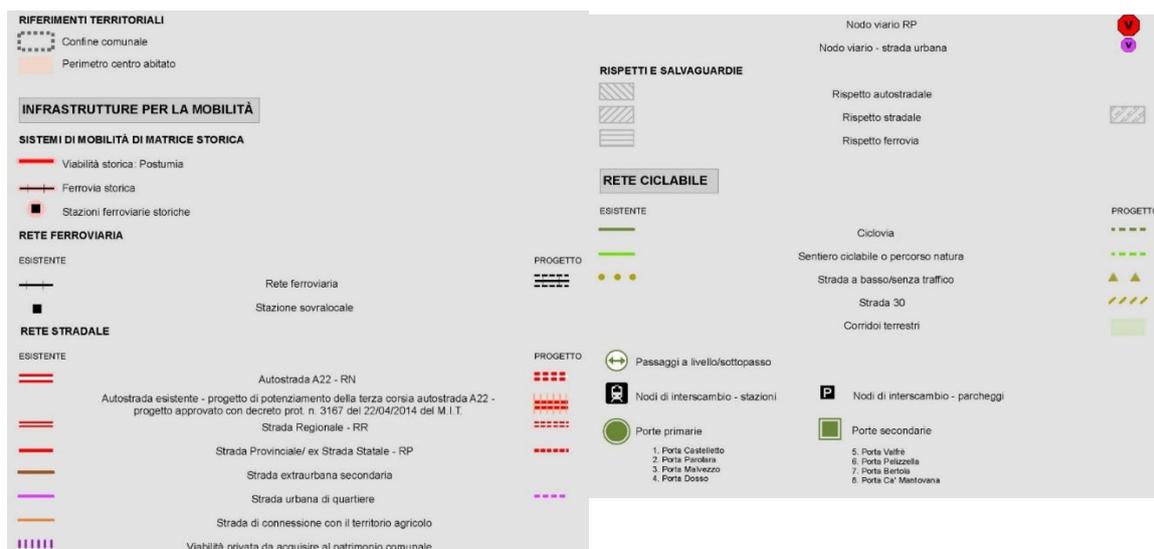


Figura 07.3 – Estratto Tavola PR09.a/b – Schema della mobilità e classificazione della rete viabilistica Settore Ovest e Settore Est

Vincoli geologici, idrogeologici, sismici e di invarianza idraulica

Dai documenti dell’adeguamento della componente geologica, idrogeologica, sismica e di invarianza idraulica, sono presenti sul territorio comunale (**Figura 07.04.**):

- reticolo idrico principale e reticolo idrico minore (tratti a cielo aperto e tombinati): fascia di rispetto;
- fontanili: testa e fascia di rispetto;
- aree di tutela delle captazioni ad uso idropotabile: zona di tutela assoluta delle captazioni di 10 metri di raggio (ai sensi del D.Lgs. n° 258/2000, art. 5, comma 4, DGR n° 7/12693 del 10 aprile 2003 e D.Lgs. n° 152/2006, art. 94 e s.m.i.) e zona di rispetto delle captazioni di 200 metri di raggio – criterio geometrico (ai sensi DPR n° 236 del 1988, D.Lgs. n° 258/2000, art. 5, commi 4, 5, 6 e 7, D.Lgs. n° 152/2006 e s.m.i.);
- fascia di rispetto del reticolo idrografico: fascia di rispetto del reticolo principale di AIPo, fascia di rispetto del Reticolo Idrico in gestione al Consorzio di Bonifica Territori del Mincio; fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore;
- PGRA Direttiva alluvioni 2007/60/CE – Revisione 2020: pericolosità elevata (H o P3) per aree interessate da alluvioni frequenti; pericolosità media (Mo P2), per aree interessate da alluvioni poco frequenti; pericolosità bassa (L o P1), per aree interessate da alluvioni rare.

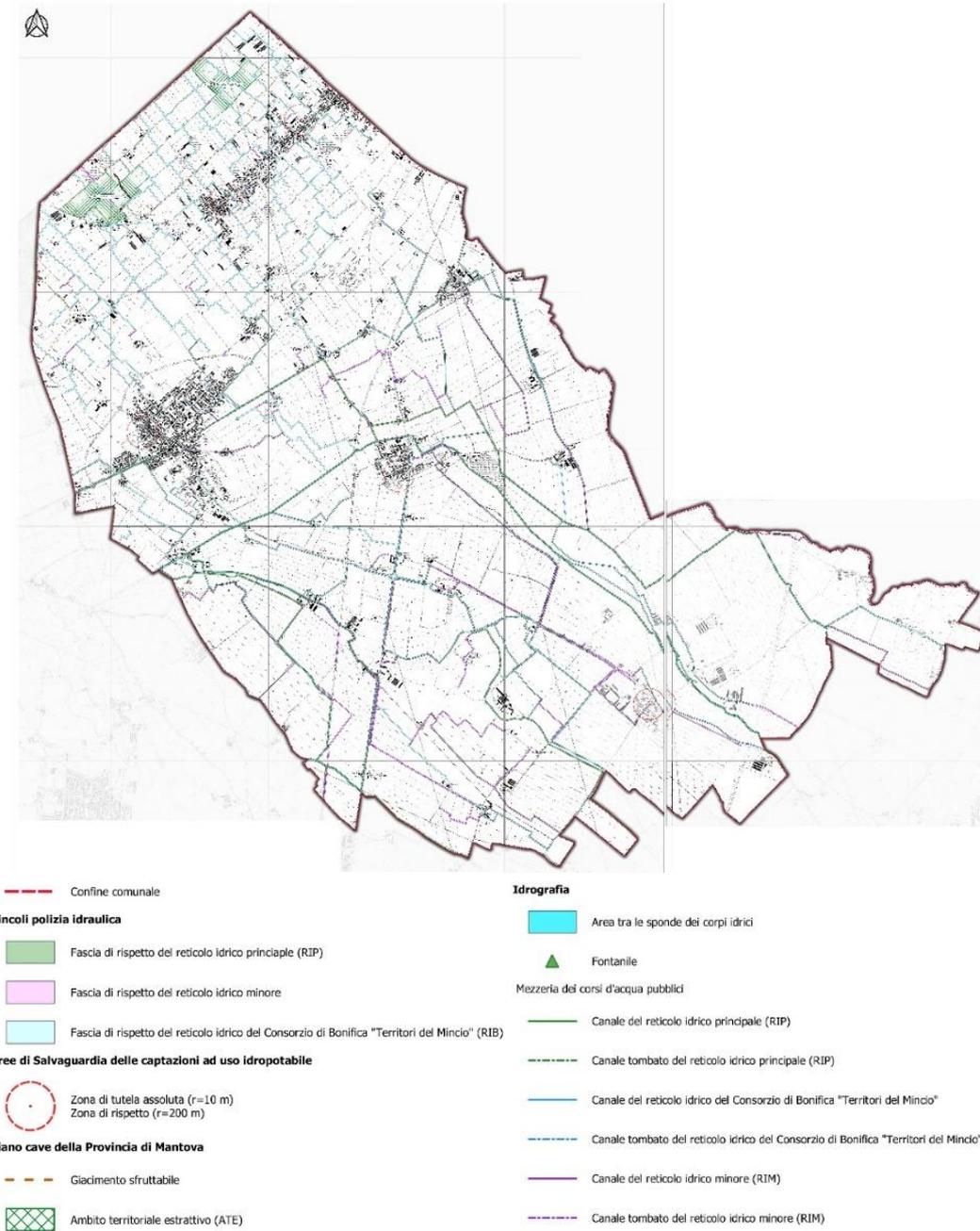


Figura 07.4 – Estratto Tavola CG02.2 – Carta dei vincoli

(Fonte: Comune di Roverbella, Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica - PGT 2023)