

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

SCHEDE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E DI COMPLETAMENTO

Modificato e integrato a seguito accoglimento delle
osservazioni

PR 04

SCALA:

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

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

DATA: DICEMBRE 2023
AGG: OTTOBRE 2024

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

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

AMBITO DI RIGENERAZIONE

ARU 01

Roverbella - via Mazzini



DESCRIZIONE DELL'AREA

È collocata nella parte sud del tessuto urbano consolidato di Roverbella, affacciata su via Mazzini, viabilità locale di collegamento con la SP249. È inserita in un contesto urbano misto, che vede la presenza di edifici residenziali, commerciali e servizi, oltre ad attività artigianali/produktive. L'area è attualmente dismessa. L'estensione e la conformazione ne fanno un'area di riconversione di interesse strategico che può costituire ambito di cerniera tra gli isolati residenziali circostanti e la zona produttiva e commerciale a sud.

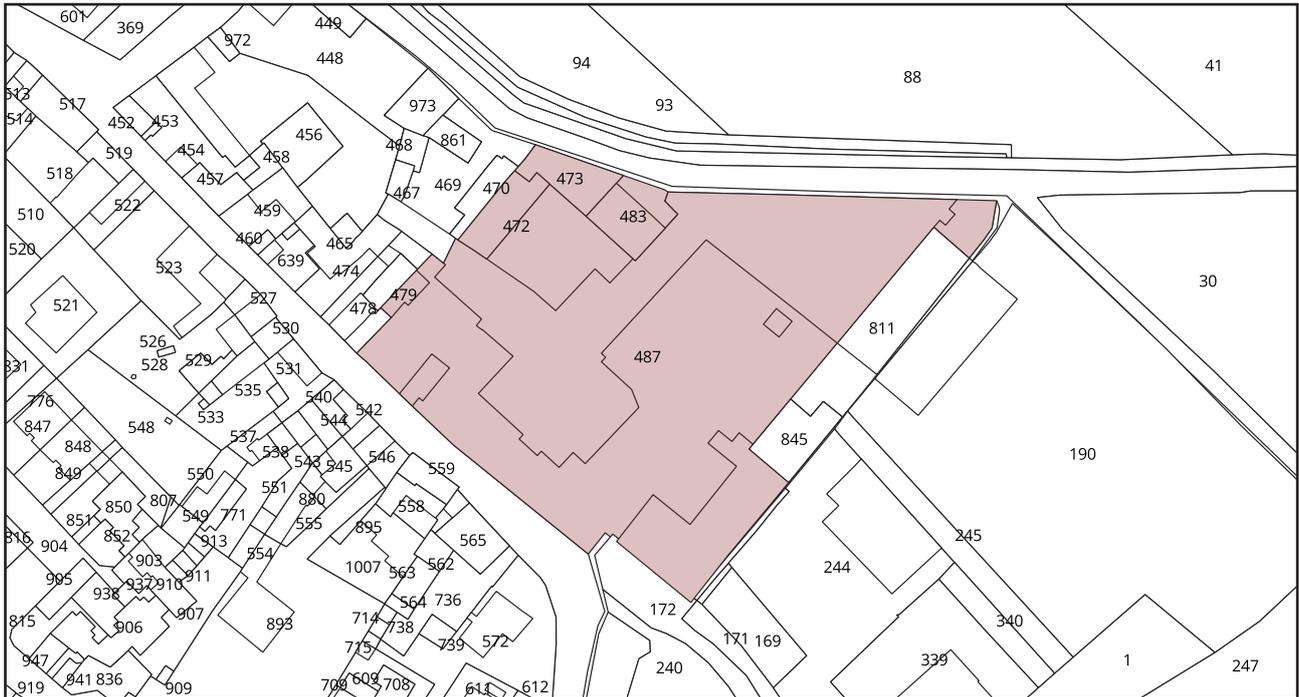
LOCALIZZAZIONE

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

FUNZIONI AL CONTORNO

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

INQUADRAMENTO CATASTALE



CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

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

CLASSI DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

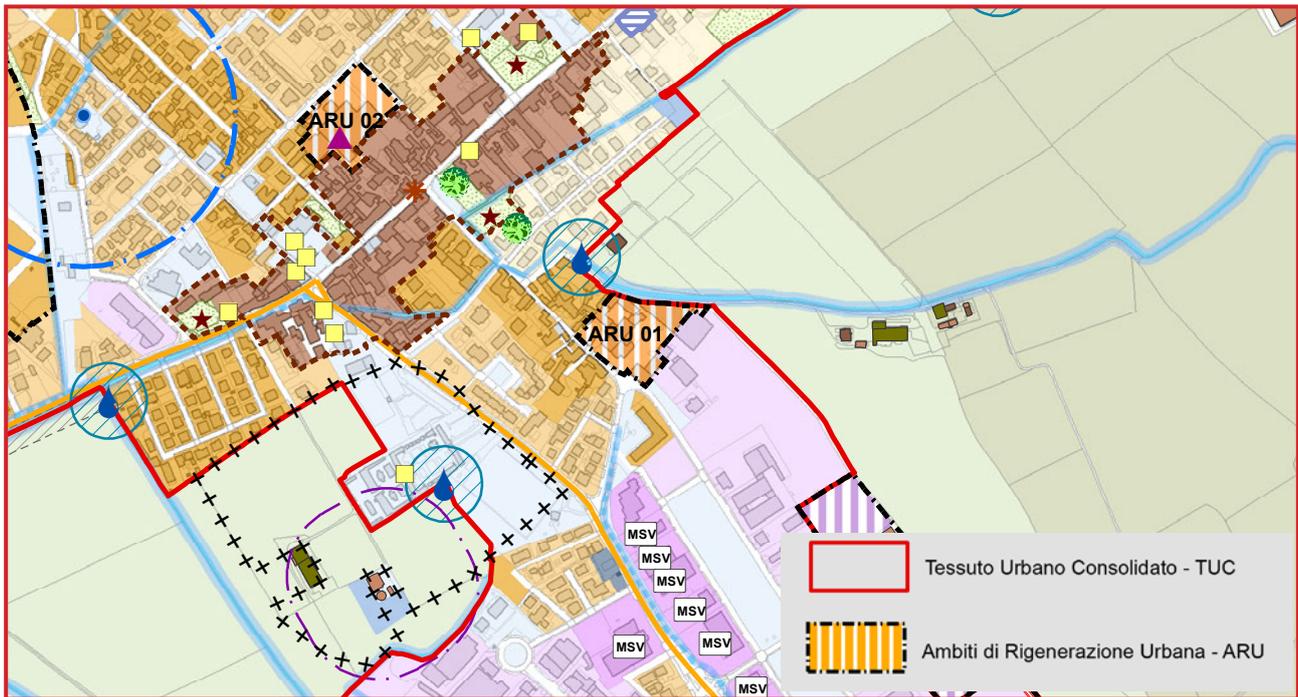
- | | | |
|------------------------------|--|----------------------------|
| <input type="checkbox"/> I | <input type="checkbox"/> II | <input type="checkbox"/> V |
| <input type="checkbox"/> III | <input checked="" type="checkbox"/> IV | |

INTERFERENZE

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

ESTRATTO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO

(Scala: 1:10000)



OBIETTIVI DI PROGETTO

L'intervento si propone di 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.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

| | |
|--|------------------------------------|
| ST - Superficie territoriale | 10388 mq |
| Superficie Lorda esistente (stima) | 5400 mq |
| Incremento capacità edificatoria (max) | + 20% S.L. esistente |
| S.L. complessiva realizzabile | 6480 mq |
| Hmax - altezza massima | 11,50 m - 3 piani abitabili |
| IC - Indice di copertura (% SF) | 60 % |
| IPF - Indice di permeabilità (% SF) | 25 % |

DESTINAZIONI FUNZIONALI

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

MODALITÀ DI INTERVENTO

- Fase preliminare di negoziazione, ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di individuare benefici pubblici e opere di compensazione aggiuntive.
- Titolo abilitativo convenzionato. Piano Urbanistico Attuativo.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista dall'art. 27 dei criteri di attuazione del Documento di Piano.
- È prevista la possibilità di attuare l'ambito di rigenerazione urbana per sub-comparti, previa presentazione di masterplan preliminare esteso all'intero ambito, a dimostrare la completa e coerente fattibilità degli interventi privati e pubblici.

DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO

| | |
|--|--|
| Fabbisogno indotto (parametri Piano dei Servizi) | 26,5 mq/abitante per destinazione residenziale. 65% - 70% S.L. per le destinazioni commerciali, terziarie, pubblici esercizi e paracommerciali. |
| Carico urbanistico indotto. Fabbisogno massimo: | 3434 mq |
| Aree di interesse pubblico da cedere (quantità minima calcolata sulla destinazione residenziale) | 2333 mq |
| Aree monetizzabili | 1101 mq |

PRESCRIZIONI PARTICOLARI - MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE, COMPENSAZIONE

- È consentita la totale demolizione degli edifici esistenti.
- È obbligatoria la verifica di assenza di ogni forma di inquinamento, con particolare attenzione alle componenti ambientali "suolo" e "acque sotterranee", da argomentare mediante apposita relazione ambientale.
- Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costruzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato, al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.
- Nella progettazione urbanistica ed ambientale, particolare attenzione dovrà essere riservata al corretto posizionamento degli edifici in progetto, nei rapporti con la viabilità esistente e con le aree libere circostanti.
- In sede di piano attuativo, in relazione alle caratteristiche dell'intervento, verrà valutata l'effettiva necessità di realizzazione della viabilità di accesso indicata nello schema progettuale, da realizzare comunque con

oneri a carico dei soggetti attuatori.

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

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

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

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

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

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

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

Trattandosi di una trasformazione a destinazione diversa rispetto alla precedente, è prescritta una verifica analitica dei terreni e della falda a garanzia del rispetto dei limiti imposti dal D.Lgs. 152/2006 (All. 5 al Titolo V – parte quarta). Di tale verifica dovrà esser redatta adeguata relazione ambientale.

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO

(Scala: 1:2000)



ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI SPAZI APERTI



Area di concentrazione
dei volumi

VIABILITÀ, PARCHEGGI E PERCORSI
CICLOPEDONALI



Aree in cessione destinate
a parcheggi pubblici o di
uso pubblico



Viabilità da definire in
sede di piano attuativo

SISTEMA DEL VERDE



Verde pubblico



Verde privato di
mitigazione

AMBITO DI RIGENERAZIONE

ARU 02

Roverbella - via Roma (ex Smalteria)



DESCRIZIONE DELL'AREA

È collocata nelle immediate vicinanze del Nucleo di Antica Formazione di Roverbella, in un contesto che vede la prevalenza di residenze, ma anche di strutture pubbliche, attività commerciali e servizi. Attualmente l'area è dismessa ed è interessata da procedimento amministrativo ai sensi della normativa ambientale (sito da bonificare). L'area è accessibile direttamente da via Roma. L'estensione, la conformazione e la sua collocazione ne fanno un'area di riconversione di interesse strategico, al fine di ricucire con destinazioni coerenti parte del tessuto urbano consolidato, prossimo al centro storico.

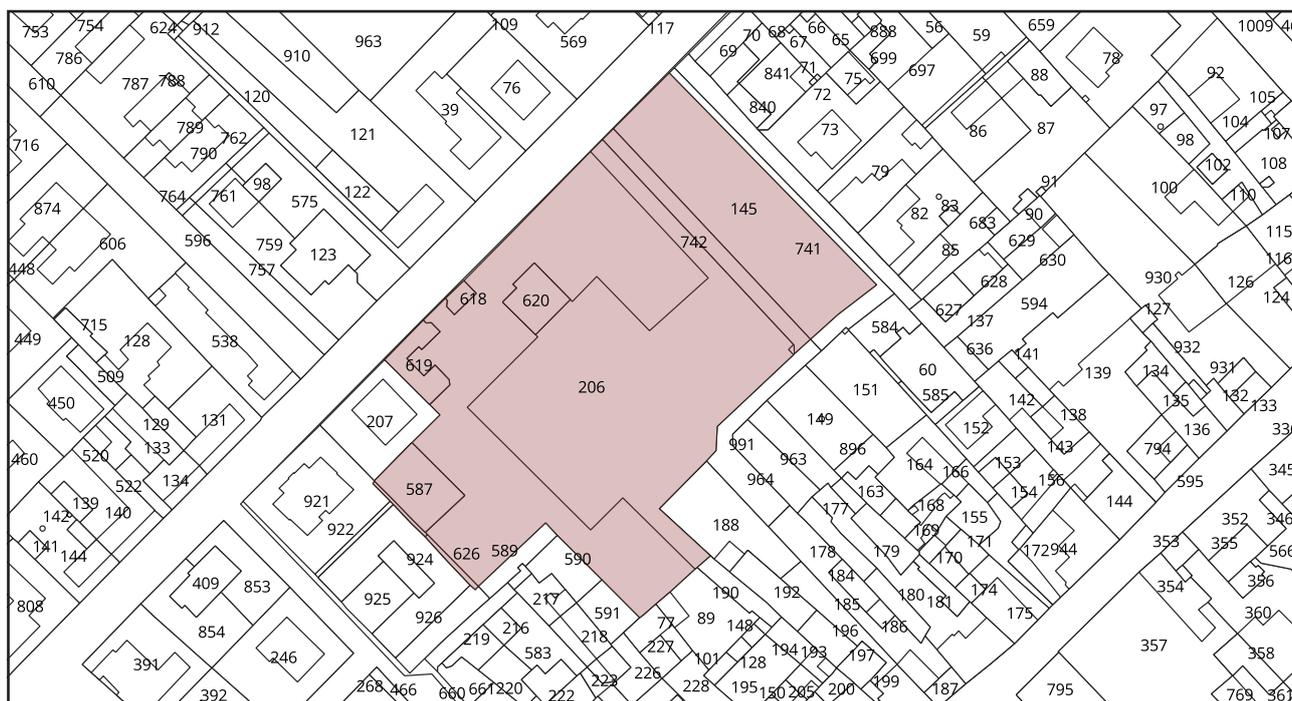
LOCALIZZAZIONE

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

FUNZIONI AL CONTORNO

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

INQUADRAMENTO CATASTALE



CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

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

CLASSI DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

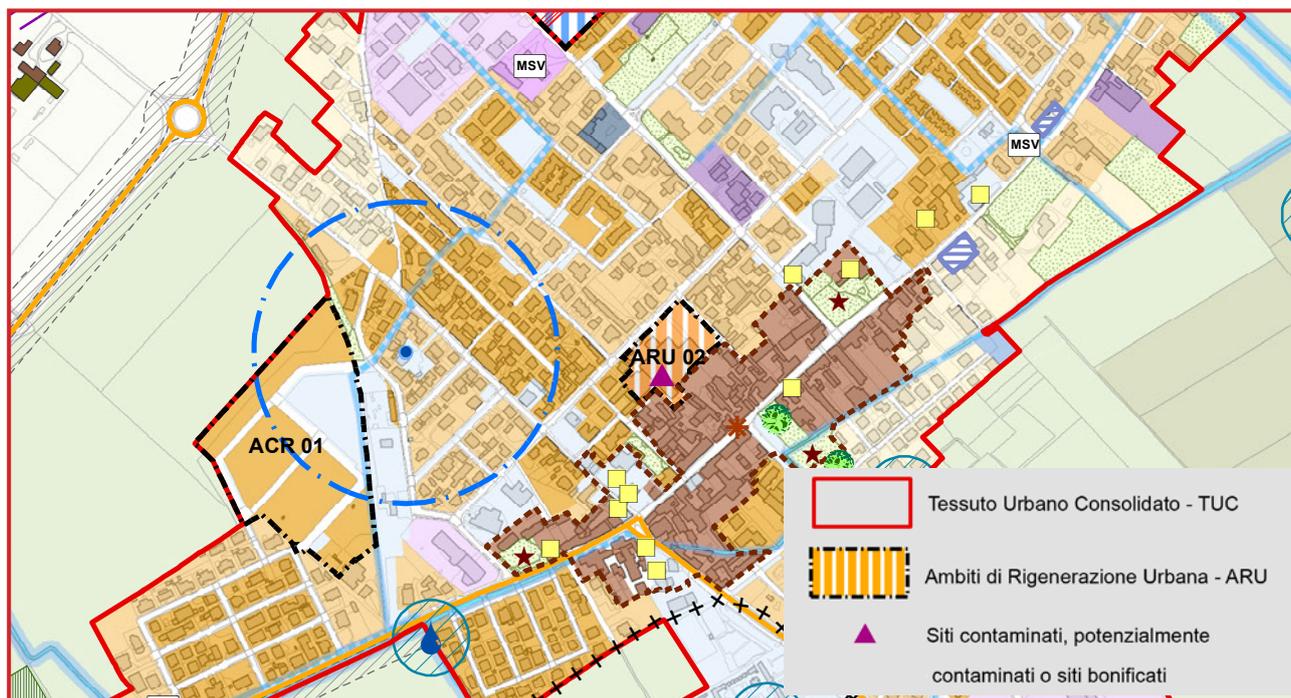
- | | | |
|------------------------------|--|----------------------------|
| <input type="checkbox"/> I | <input type="checkbox"/> II | <input type="checkbox"/> V |
| <input type="checkbox"/> III | <input checked="" type="checkbox"/> IV | |

INTERFERENZE

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

ESTRATTO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO

(Scala: 1:10000)



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.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

| | |
|--|------------------------------------|
| ST - Superficie territoriale | 9699 mq |
| Superficie Lorda esistente (stima) | 4920 mq |
| Incremento capacità edificatoria (max) | + 20% S.L. esistente |
| S.L. complessiva realizzabile | 5910 mq |
| Hmax - altezza massima | 10,50 m - 3 piani abitabili |
| IC - Indice di copertura (% SF) | 60 % |
| IPF - Indice di permeabilità (% SF) | 25 % |

DESTINAZIONI FUNZIONALI

| | |
|---------------------------|--|
| Principale | Usi Terziari. UT Uso Commerciale. UC/1 - Esercizi di vicinato, UC/2 - Media struttura di vendita di prossimità Uso Servizi Pubblici e Privati. USP/4 - Attrezzature di interesse comune e civile. USP/6 - Attrezzature culturali e sociali |
| Complementari/compatibili | Uso commerciale. UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali Uso Mobilità e Parcheggi. UM/3 - Parcheggi a raso |
| Escluse | Tutte le destinazioni non elencate in precedenza |

MODALITÀ DI INTERVENTO

- Fase preliminare di negoziazione, ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di individuare benefici pubblici e opere di compensazione aggiuntive.
- Piano Urbanistico Attuativo.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista dall'art. 27 dei criteri di attuazione del Documento di Piano.

DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO

| | |
|---|--|
| Fabbisogno indotto (parametri Piano dei Servizi) | 65% - 70% S.L. per le destinazioni terziario e commerciale |
| Carico urbanistico indotto. Fabbisogno massimo: | 3842 mq |
| Aree di interesse pubblico da cedere (quantità minima calcolata sulle destinazioni terziario e commerciale) | 2364 mq |
| Aree monetizzabili | 1478 mq |

PRESCRIZIONI PARTICOLARI - MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE, COMPENSAZIONE

- Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costruzione di un rapporto organico tra il tessuto urbano circostante e il nuovo urbanizzato, al fine di attribuire qualità e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.
- Nella progettazione urbanistica ed ambientale, particolare attenzione dovrà essere riservata al corretto posizionamento degli edifici in progetto e nei rapporti con la viabilità esistente.
- La definizione della quantità e della localizzazione delle aree di interesse pubblico verrà definita a seguito della conclusione della procedura di bonifica ambientale.
- L'intervento dovrà prevedere idonei spazi di uso pubblico, lungo il lato nord (via Roma), oltre alla riqualificazione della viabilità esistente lungo il lato est (via Voltolini).
- È prevista la realizzazione di percorsi finalizzati a garantire la permeabilità pedonale e ciclopeditone dell'area in direzione nord/sud.
- È prevista la demolizione totale degli edifici esistenti.
- Fino all'attuazione degli interventi di bonifica non potrà essere autorizzato alcun intervento edilizio.

- Il progetto complessivo delle opere di inserimento paesaggistico e di mitigazione, dovrà mirare a ricostruire un corretto rapporto con il tessuto urbano.
- Lungo i lati sud ed ovest dovranno essere realizzati adeguate opere di mitigazione ambientale (filari, siepi, ecc.) con l'obiettivo di garantire un corretto rapporto con gli edifici esistenti.
- Le aree a parcheggio a raso in progetto dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate, attraverso la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile e finalizzata al risparmio e minor consumo di risorse (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.).
- In sede di predisposizione del piano attuativo dovranno essere rispettate le indicazioni inserite all'interno del Capitolo 13 - Misure proposte per mitigare gli effetti negativi, del Rapporto Ambientale di Verifica VAS.
- Per le indicazioni relative alla realizzazione delle opere di mitigazione e di compensazione ambientale si rimanda alle norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS03 - Norme di attuazione) e appendici.

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

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

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

La gran parte dell'area è interessata anche da problematiche legate alla bassa soggiacenza della falda. Per tale motivo è vietata la realizzazione di scantinati ed opere che prevedano la posa di impianti al di sotto della quota del piano campagna attuale.

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

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

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

Trattandosi di una trasformazione a destinazione diversa rispetto alla precedente, è prescritta una verifica analitica dei terreni e della falda a garanzia del rispetto dei limiti imposti dal D.Lgs. 152/2006 (All. 5 al Titolo V – parte quarta). Di tale verifica dovrà esser redatta adeguata relazione ambientale.

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO

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.

Allo stato attuale sono stati conclusi i lavori della conferenza di servizi con l'approvazione del piano di caratterizzazione delle aree interessate; pertanto dovrà essere avviata la successiva fase di definizione dei livelli di inquinamento dell'area, con la conseguente definizione delle destinazioni funzionali da assegnare a seguito della predizposizione del progetto di bonifica delle aree interessate.

AMBITO DI RIGENERAZIONE

ARU 03

Castiglione Mantovano - via Dante



DESCRIZIONE DELL'AREA

È collocata al limite nord-est del tessuto urbano di Castiglione Mantovano, affacciata lungo la ex-SS62 e la viabilità urbana di livello locale che conduce al Castello medioevale ed alla relativa corte. Lungo i lati nord ed est, l'area è delimitata dal percorso della Roggia Molinella e lungo il lato ovest dal Condotto Prestinari. Attualmente l'area è dismessa. L'area è accessibile direttamente da via Dante. La conformazione e la sua collocazione ne fanno un'area di riconversione di interesse strategico, al fine di creare spazi di uso pubblico nelle aree in prossimità del castello medievale.

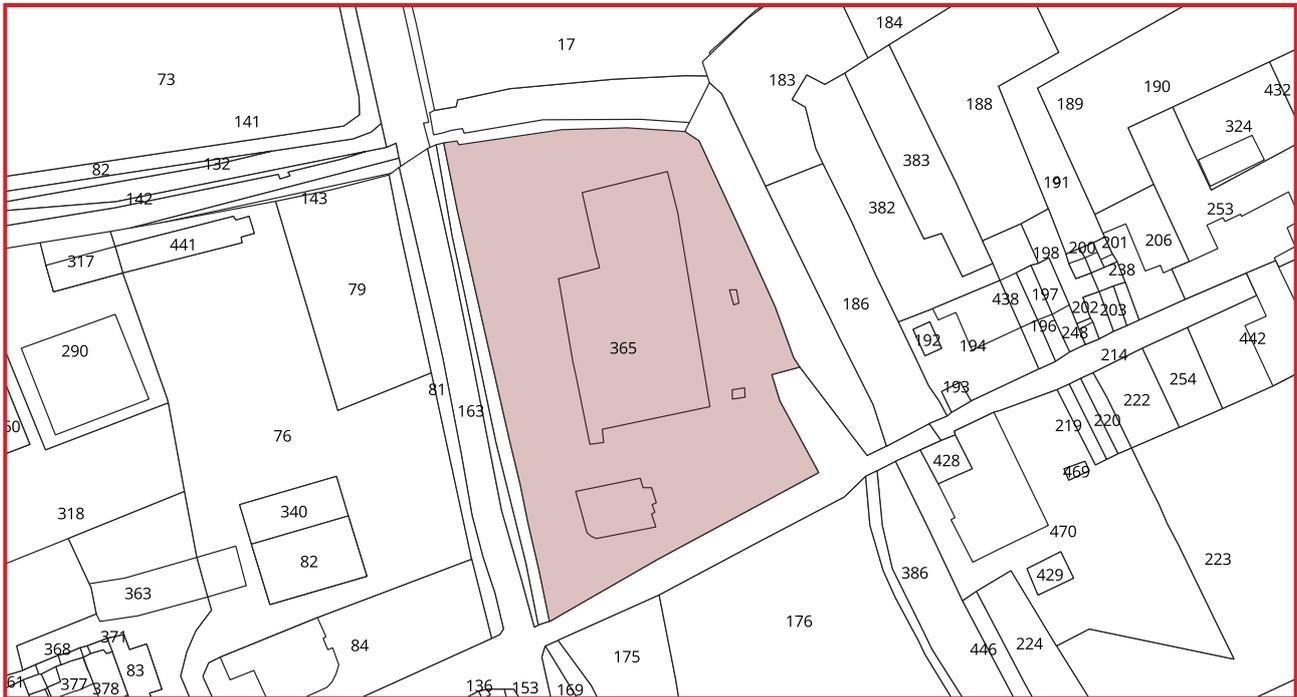
LOCALIZZAZIONE

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

FUNZIONI AL CONTORNO

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

INQUADRAMENTO CATASTALE



CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

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

CLASSI DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

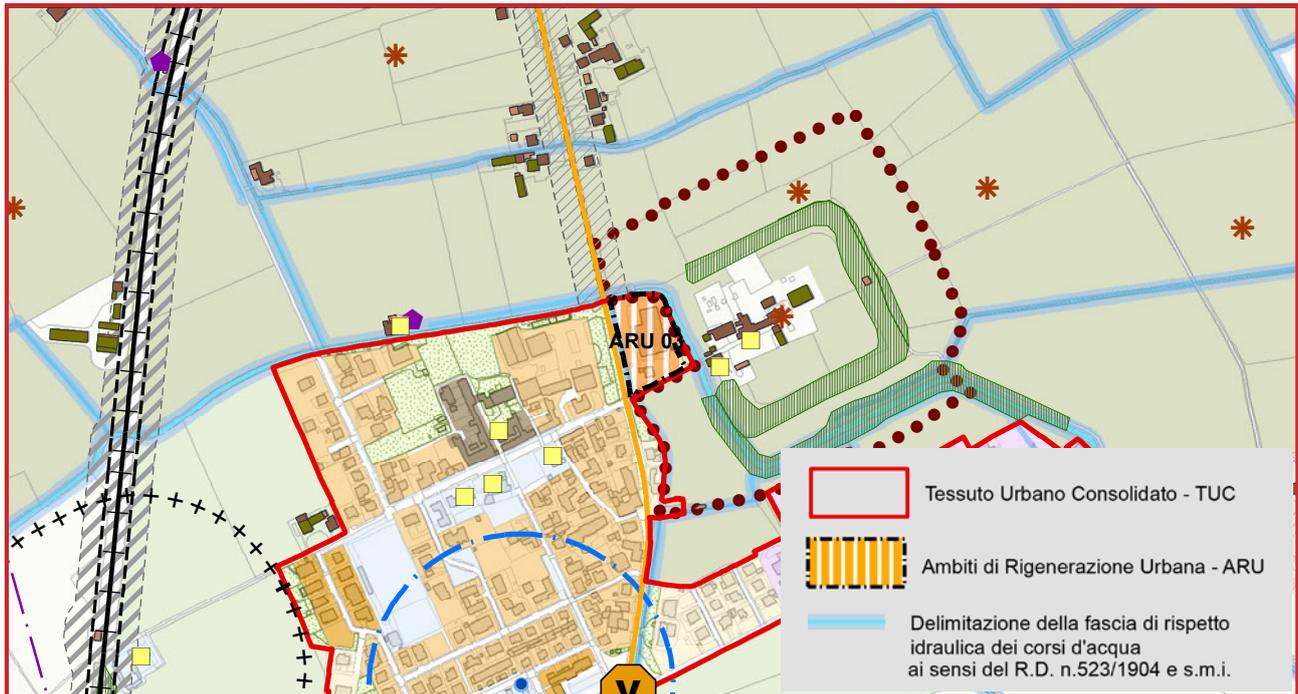
- | | | | | | |
|--------------------------|-----|-------------------------------------|----|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | I | <input type="checkbox"/> | II | <input type="checkbox"/> | V |
| <input type="checkbox"/> | III | <input checked="" type="checkbox"/> | IV | |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

INTERFERENZE

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

ESTRATTO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO

(Scala: 1:10000)



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.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

| | |
|--|-----------------------------------|
| ST - Superficie territoriale | 8267 mq 9633-mq |
| Superficie Lorda esistente (stima) | 2300 mq |
| Incremento capacità edificatoria (max) | + 10% S.L. esistente |
| S.L. complessiva realizzabile | 2530 mq |
| Hmax - altezza massima | 8,00 m - 2 piani abitabili |
| IC - Indice di copertura (% SF) | 40 % |
| IPF - Indice di permeabilità (% SF) | 20 % |

DESTINAZIONI FUNZIONALI

| | |
|---------------------------|---|
| Principale | Uso Residenziale. UR/1 - Abitazioni Uso Turistico. UTA/1 - Attrezzature ricettive Uso Commerciale. UC/1 - Negozi al dettaglio |
| Complementari/compatibili | Usi Terziari. UT Uso Commerciale. UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali |
| Escluse | Tutte quelle non indicate in precedenza |

MODALITÀ DI INTERVENTO

- Fase preliminare di negoziazione, ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di individuare benefici pubblici e opere di compensazione aggiuntive.
- Titolo abilitativo convenzionato. Piano Urbanistico Attuativo.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista dall'art. 27 dei criteri di attuazione del Documento di Piano.
- Fino all'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza modifica della destinazione d'uso.
- Qualora l'intervento edilizio non preveda l'utilizzo dell'intera capacità edificatoria assegnata, la quota rimanente potrà essere trasferita all'esterno del perimetro negli ambiti previsti dal PGT.

DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO

| | |
|--|--|
| Fabbisogno indotto (parametri Piano dei Servizi) | 26,5 mq per destinazione residenziale 65% - 70% S.L. per le destinazioni terziario e commerciale |
| Carico urbanistico indotto. Fabbisogno massimo: | 1341 mq |
| Aree di interesse pubblico da cedere (non monetizzabili) (con possibilità di monetizzazione) | 2300 mq 4500 mq |

PRESCRIZIONI PARTICOLARI - MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE, COMPENSAZIONE

- È obbligatoria la verifica di assenza di ogni forma di inquinamento, con particolare attenzione alle componenti ambientali "Suolo" e "Acque sotterranee", da argomentare mediante apposita relazione ambientale.
- Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costruzione di un rapporto corretto con le aree circostanti, prevalentemente non edificate e ad uso agricolo.
- Nella progettazione urbanistica ed ambientale, particolare attenzione dovrà essere riservata al corretto posizionamento degli edifici in progetto (previsto nella parte nord dell'area).
- L'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana dovrà prevedere la verifica di compatibilità paesistica del progetto, rispetto al contesto storico di riferimento (castello, acque, ecc.).
- Il progetto complessivo delle opere di inserimento paesaggistico e di mitigazione ambientale dovrà mirare a ricostruire e valorizzare il graduale passaggio dal tessuto urbano edificato al contesto agricolo.

- Lungo i lati nord ed est, confinanti con elementi del sistema agricolo, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico (filari, siepi, fasce tampone, ecc.), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti con le preesistenti aree agricole.
- Lungo il lato ovest e sud, è prevista la creazione di filari alberati singoli o doppi, al fine di valorizzare la presenza di infrastrutture viabilistiche di interesse storico-paesaggistico ed il loro ruolo prevalentemente urbano.
- ~~In sede di piano attuativo verrà valutata la possibilità di utilizzare l'accesso esistente da nord, direttamente dalla ex-SS 62.~~ L'accesso all'area potrà essere realizzato lungo via D. Alighieri, in prossimità dell'esistente accesso carraio.
- In sede di Piano Attuativo, in accordo con l'Amministrazione Comunale, sarà valutata la possibilità di realizzare un percorso ciclopedonale lungo il lato nord di via D. Alighieri.
- Le aree a parcheggio a raso in progetto dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate, attraverso la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile e finalizzata al risparmio e minor consumo di risorse (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.).
- In sede di predisposizione del piano attuativo dovranno essere rispettate le indicazioni inserite all'interno del Capitolo 13 - Misure proposte per mitigare gli effetti negativi, del Rapporto Ambientale di Verifica VAS.
- Per le indicazioni relative alla realizzazione delle opere di mitigazione e di compensazione ambientale si rimanda alle norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS03 - Norme di attuazione) e appendici.

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

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

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

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

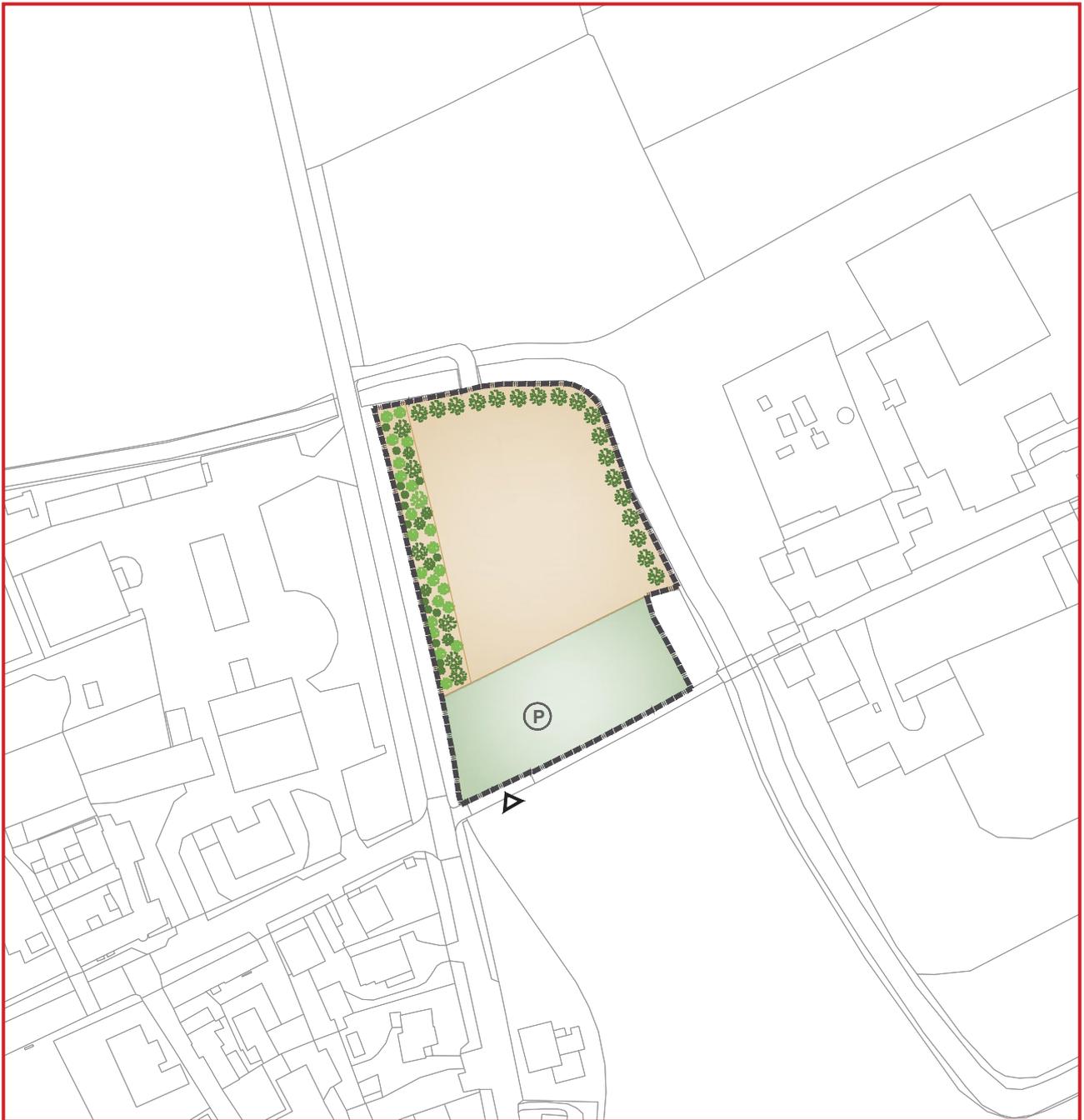
Lo scenario Z2b deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

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

Trattandosi di una trasformazione a destinazione diversa rispetto alla precedente, è prescritta una verifica analitica dei terreni e della falda a garanzia del rispetto dei limiti imposti dal D.Lgs. 152/2006 (All. 5 al Titolo V – parte quarta). Di tale verifica dovrà esser redatta adeguata relazione ambientale.

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO

(Scala: 1:2000)



ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI SPAZI APERTI



Area di concentrazione
dei volumi

VIABILITÀ, PARCHEGGI E PERCORSI
CICLOPEDONALI



Accesso area



Aree in cessione
a parcheggi pubblici o di
uso pubblico

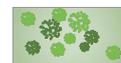
SISTEMA DEL VERDE



Verde pubblico



Verde privato di
mitigazione



Fascia boscata
arboreo-arbustiva



Filare alberato

AMBITO DI RIGENERAZIONE

ARU 04

Belvedere/ Malavicina - Sud via Piave



DESCRIZIONE DELL'AREA

È collocata all'interno del nucleo urbano di Belvedere/ Malavicina, direttamente affacciata su via Piave. Il tessuto urbano circostante è prevalentemente a destinazione residenziale con presenza di servizi. Attualmente l'area è dismessa. L'area è accessibile direttamente da via Piave.

LOCALIZZAZIONE

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

FUNZIONI AL CONTORNO

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

INQUADRAMENTO CATASTALE



CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

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

CLASSI DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

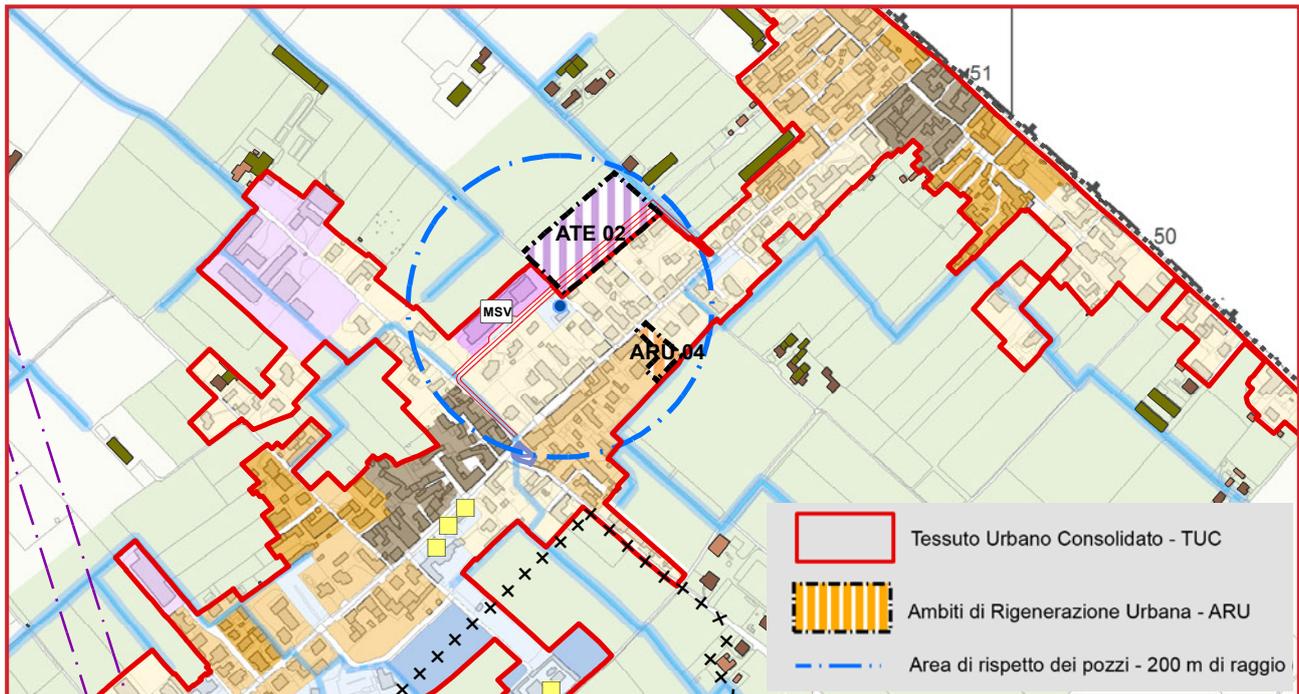
- | | | | | | |
|-------------------------------------|-----|--------------------------|----|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | I | <input type="checkbox"/> | II | <input type="checkbox"/> | V |
| <input checked="" type="checkbox"/> | III | <input type="checkbox"/> | IV | |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

INTERFERENZE

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

ESTRATTO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO

(Scala: 1:10000)



OBIETTIVI DI PROGETTO

L'intervento si propone di 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.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

| | |
|---|----------------------------|
| ST - Superficie territoriale | 1647 mq |
| It - Indice di edificabilità territoriale | 0,5 mq/mq |
| S.L. di pertinenza dell'ambito | 824 mq |
| Incremento capacità edificatoria (max) | + 10% S.L. |
| S.L. complessiva realizzabile | 906 mq |
| Hmax - altezza massima | 8,00 m - 2 piani abitabili |
| IC - Indice di copertura (% SF) | 60 % |
| IPF - Indice di permeabilità (% SF) | 30 % |

DESTINAZIONI FUNZIONALI

| | |
|---------------------------|---|
| Principale | Uso Residenziale - UR/1 |
| Complementari/compatibili | Uso Commerciale. UC/1 - Esercizi di vicinato, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali Usi Terziari. UT2 - Attività di servizio alla persona e all'impresa |
| Escluse | Tutte quelle non indicate in precedenza |

MODALITÀ DI INTERVENTO

- Fase preliminare di negoziazione, ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di individuare benefici pubblici e opere di compensazione aggiuntive.
- Titolo abilitativo convenzionato. Piano Urbanistico Attuativo.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista dall'art. 27 dei criteri di attuazione del Documento di Piano.
- Fino all'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza modifica della destinazione d'uso.
- Qualora l'intervento edilizio non preveda l'utilizzo dell'intera capacità edificatoria assegnata, la quota rimanente potrà essere trasferita all'esterno del perimetro negli ambiti previsti dal PGT.

DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO

| | |
|---|---|
| Fabbisogno indotto (parametri Piano dei Servizi) Carico urbanistico indotto. Fabbisogno massimo: | 26,5 mq/abitante per la destinazione residenziale 477 mq |
| Aree di interesse pubblico da cedere (non monetizzabili) | 500 mq |

PRESCRIZIONI PARTICOLARI - MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE, COMPENSAZIONE

- È obbligatoria la verifica di assenza di ogni forma di inquinamento, con particolare attenzione al suolo e alle acque sotterranee, da argomentare mediante apposita relazione ambientale.
- Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costruzione di un rapporto corretto con le aree circostanti edificate e non edificate ad uso agricolo.
- Il progetto complessivo delle opere di inserimento paesaggistico e di mitigazione ambientale dovrà mirare a ricostruire e valorizzare il graduale passaggio dal tessuto urbano al contesto agricolo.
- Lungo i lati sud ed est (parte), confinati con elementi del sistema agricolo, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico (filari, siepi, fasce tampone, ecc.), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti con le preesistenti aree agricole.
- Le aree a parcheggio a raso in progetto dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate, attraverso la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone.

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

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

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

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

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

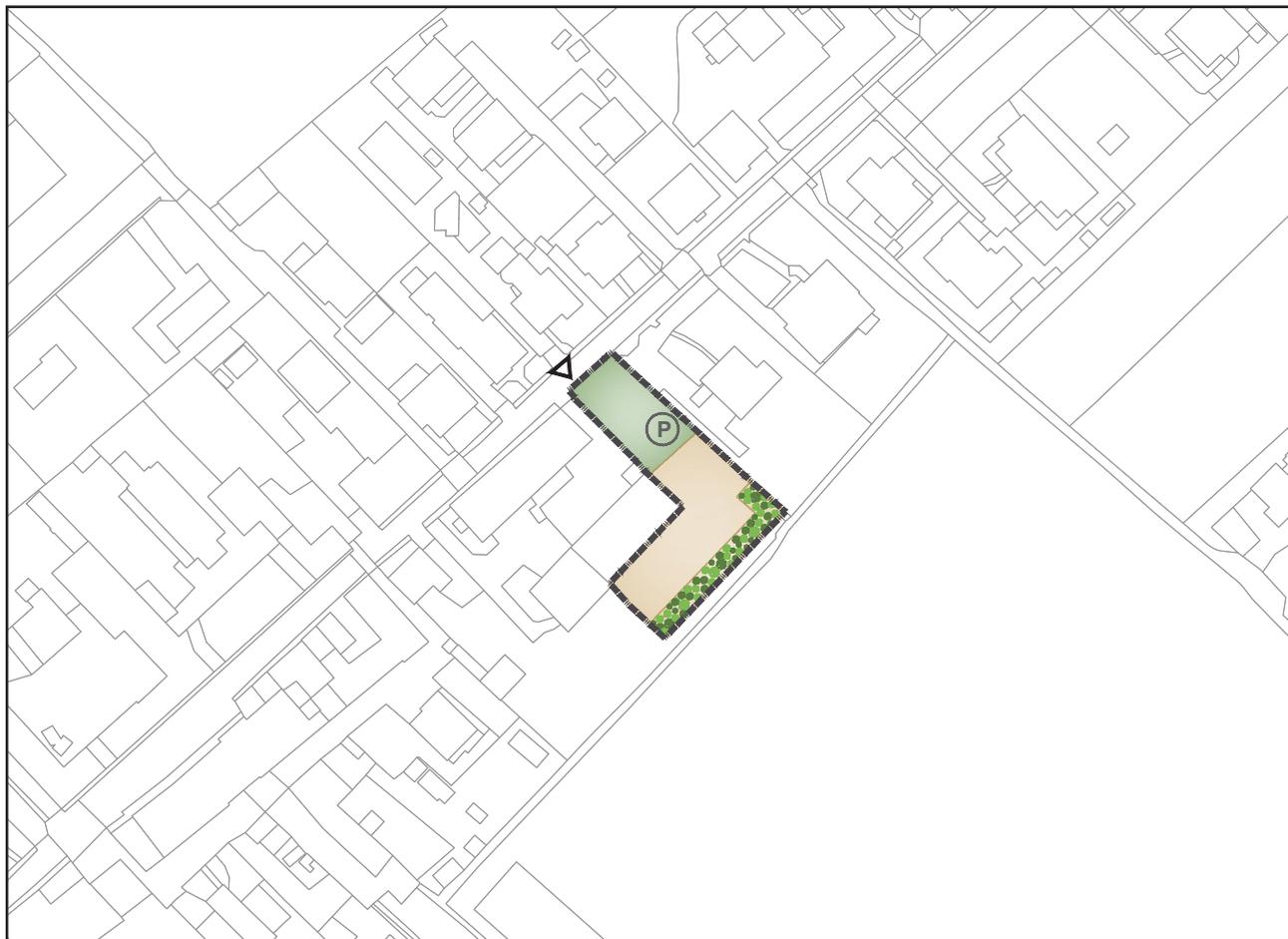
- Z4a - Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o coesivi cui conseguono fenomeni di amplificazione

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

Trattandosi di una trasformazione a destinazione diversa rispetto alla precedente, è prescritta una verifica analitica dei terreni e della falda a garanzia del rispetto dei limiti imposti dal D.Lgs. 152/2006 (All. 5 al Titolo V – parte quarta). Di tale verifica dovrà esser redatta adeguata relazione ambientale.

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO

(Scala: 1:2000)



ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E DEGLI SPAZI APERTI



Area di concentrazione dei volumi

VIABILITÀ, PARCHEGGI E PERCORSI CICLOPEDONALI



Accesso area



Aree in cessione destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico

SISTEMA DEL VERDE



Verde pubblico



Verde privato di mitigazione



Fascia boscata arboreo-arbustiva

AMBITO DI RIGENERAZIONE

ARU 05

Pellaloco - Nord Strada Pellaloco



DESCRIZIONE DELL'AREA

È collocata all'interno della frazione di Pellaloco, per coloro che provengono da Roverbella, lungo la strada omonima. È inserita in un contesto prevalentemente di carattere rurale, con prevalenza di edifici residenziali. L'area è attualmente dismessa. L'area è accessibile direttamente da Strada Pellaloco/Strada Quistello. La collocazione, l'estensione e la conformazione ne fanno un'area di riconversione di interesse strategico, al fine di ricucire con destinazioni coerenti la parte sud del tessuto urbano della frazione di Pellaloco.

LOCALIZZAZIONE

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

FUNZIONI AL CONTORNO

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

INQUADRAMENTO CATASTALE



CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

Molto bassa
 Media

Bassa
 Alta

Molto alta

CLASSI DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

I
 III

II
 IV

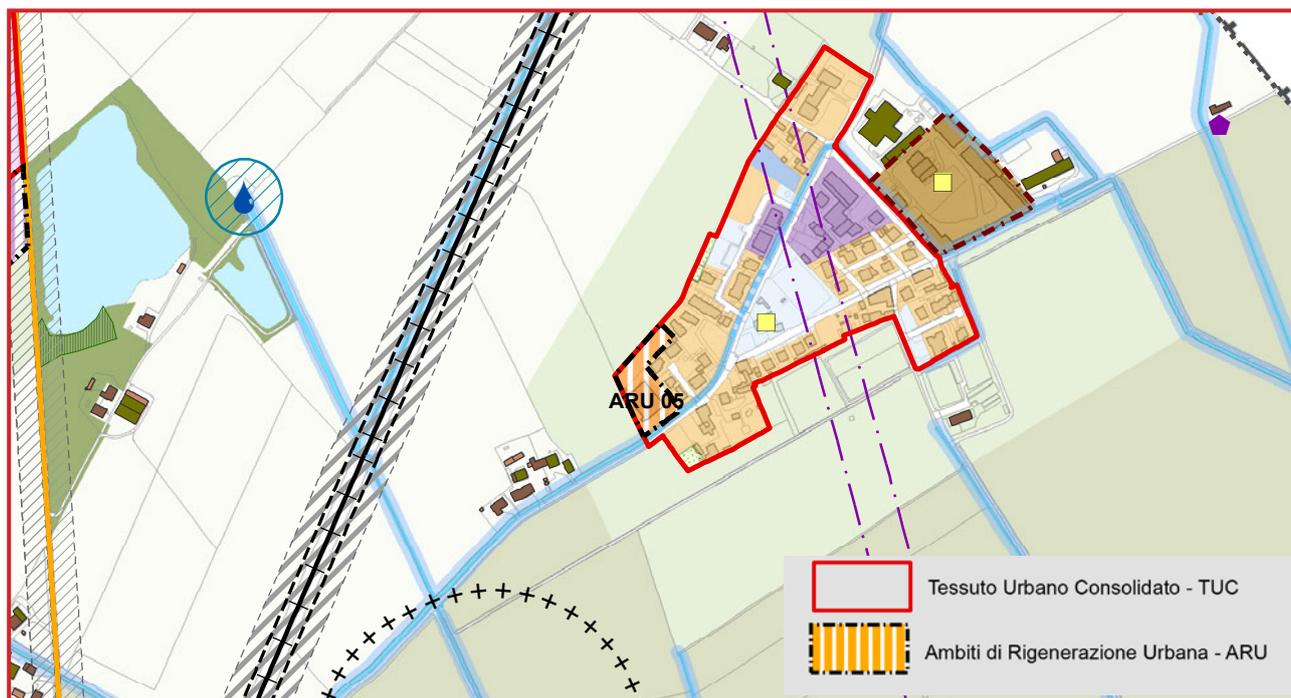
V

INTERFERENZE

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

ESTRATTO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO

(Scala: 1:10000)



OBIETTIVI DI PROGETTO

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.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

| | |
|---|-----------------------------|
| ST - Superficie territoriale | 5843 mq |
| It - Indice di edificabilità territoriale | 0,5 mq/mq |
| S.L. di pertinenza dell'ambito | 2922 mq |
| Incremento capacità edificatoria (max) | + 10% S.L. |
| S.L. complessiva realizzabile | 3214 mq |
| Hmax - altezza massima | 11,50 m - 3 piani abitabili |
| IC - Indice di copertura (% SF) | 50 % |
| IPF - Indice di permeabilità (% SF) | 25 % |

DESTINAZIONI FUNZIONALI

| | |
|---------------------------|---|
| Principale | Uso Residenziale. UR/1 Commercio al dettaglio. UC/1 - Esercizi di vicinato, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali |
| Complementari/compatibili | Usi Terziari. UT Uso Turistico. UTA/1 - Attrezzature ricettive |
| Escluse | Tutte le destinazioni non elencate in precedenza |

MODALITÀ DI INTERVENTO

- Fase preliminare di negoziazione, ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di individuare benefici pubblici e opere di compensazione aggiuntive.
- Titolo abilitativo convenzionato. Piano Urbanistico Attuativo.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista dall'art. 27 dei criteri di attuazione del Documento di Piano.

DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO

| | |
|---|--|
| Fabbisogno indotto (parametri Piano dei Servizi) | 26,5 mq/abitante per destinazione residenziale, 65%-70% per le destinazioni commerciali e pubblici esercizi. |
| Carico urbanistico indotto. Fabbisogno massimo: | 1781 mq |
| Aree da cedere all'esterno del perimetro | |
| Spazi di uso pubblico al servizio della frazione (edificio circa 150 mq) | 1980 mq |
| Aree da cedere all'interno del perimetro (eventuali spazi di uso pubblico, con edificio di circa 150 mq) | 600 mq |
| | 2580 mq |

- Il soggetto attuatore, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, anche in anticipo rispetto all'attuazione dell'intervento, si impegna a cedere l'area esterna al perimetro dell'ambito (mappale 55), da destinare alla realizzazione di un parcheggio di uso pubblico a servizio del Santuario Santa Rita da Cascia.
- A scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è prevista la realizzazione dell'edificio e degli spazi di uso pubblico al servizio dei residenti della Frazione di Pellaloco, all'interno del perimetro dell'ambito di intervento.
- **L'edificio di uso pubblico potrà essere realizzato anche in aree all'esterno del perimetro dell'Ambito ARU05. Si precisa inoltre che, qualora l'Amministrazione Comunale dovesse assumere la decisione di realizzare in via anticipata e diretta il suddetto edificio, sarà ammessa la monetizzazione a favore dell'Amministrazione Comunale mediante specifico accordo.**

PRESCRIZIONI PARTICOLARI - MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE, COMPENSAZIONE

- È obbligatoria la verifica di assenza di ogni forma di inquinamento, con particolare attenzione alle componenti "Suolo" e "Acque sotterranee", da argomentare mediante apposita relazione ambientale.
- Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costruzione di un rapporto organico tra le aree edificate e non circostanti ed il nuovo urbanizzato, al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.
- Nella progettazione urbanistica ed ambientale, particolare attenzione dovrà essere riservata al corretto

posizionamento degli edifici in progetto, nei rapporti con la viabilità esistente e, soprattutto, con le aree libere circostanti.

- Il progetto complessivo delle opere di inserimento paesaggistico e di mitigazione ambientale dovrà mirare a ricostruire e valorizzare il graduale passaggio dal tessuto urbano edificato al contesto agricolo.
- Lungo i lati nord ed ovest, confinanti con elementi del sistema agricolo, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico (filari, siepi, fasce tampone, ecc.), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti con le preesistenti aree agricole.
- Lungo il lato est, è prevista la creazione di barriere verdi a mitigazione e protezione dei nuovi edifici, rispetto al tessuto urbano consolidato esistente.
- In sede di piano attuativo, in relazione alle caratteristiche ed alle destinazioni dell'intervento, verranno valutati attentamente gli accessi all'ambito di intervento, carraio e pedonale.
- Le aree a parcheggio a raso in progetto dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate, attraverso la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile e finalizzata al risparmio e minor consumo di risorse (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.).
- In sede di predisposizione del piano attuativo dovranno essere rispettate le indicazioni inserite all'interno del Capitolo 13 - Misure proposte per mitigare gli effetti negativi, del Rapporto Ambientale di Verifica VAS.
- Per le indicazioni relative alla realizzazione delle opere di mitigazione e di compensazione ambientale si rimanda alle norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS03 - Norme di attuazione) e appendici.

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

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

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

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

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

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

Trattandosi di una trasformazione a destinazione diversa rispetto alla precedente, è prescritta una verifica analitica dei terreni e della falda a garanzia del rispetto dei limiti imposti dal D.Lgs. 152/2006 (All. 5 al Titolo V – parte quarta). Di tale verifica dovrà esser redatta adeguata relazione ambientale.

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO

(Scala: 1:2000)



ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E DEGLI SPAZI APERTI



Area di concentrazione dei volumi



Passaggio pedonale

VIABILITÀ, PARCHEGGI E PERCORSI CICLOPEDONALI



Accesso area

SISTEMA DEL VERDE



Verde pubblico



Verde privato di mitigazione

AMBITO DI RIGENERAZIONE

ARU 06

Canedole - Sud Strada Dosso (Corte Grande)



DESCRIZIONE DELL'AREA

È collocata nella parte nord della Frazione di Canedole, ed è inserita in un contesto prevalentemente agricolo-rurale, con presenza di un numero significativo di edifici dismessi e/o sottoutilizzati.

Il complesso rappresenta un significativo esempio di grande corte mantovana, che mantiene ancora un buon livello di conservazione, seppur nelle parti a ridosso dell'impianto originario sono stati realizzati edifici incoerenti con l'impianto storico.

L'area è accessibile sia da Strada Dosso, che dal nucleo centrale della Frazione (strada da piazzale XXIV Maggio). L'estensione, la collocazione e le caratteristiche degli edifici esistenti, ne fanno un'area di riconversione di interesse strategico per la Frazione di Canedole.

LOCALIZZAZIONE

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

FUNZIONI AL CONTORNO

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

INQUADRAMENTO CATASTALE



CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

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

CLASSI DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

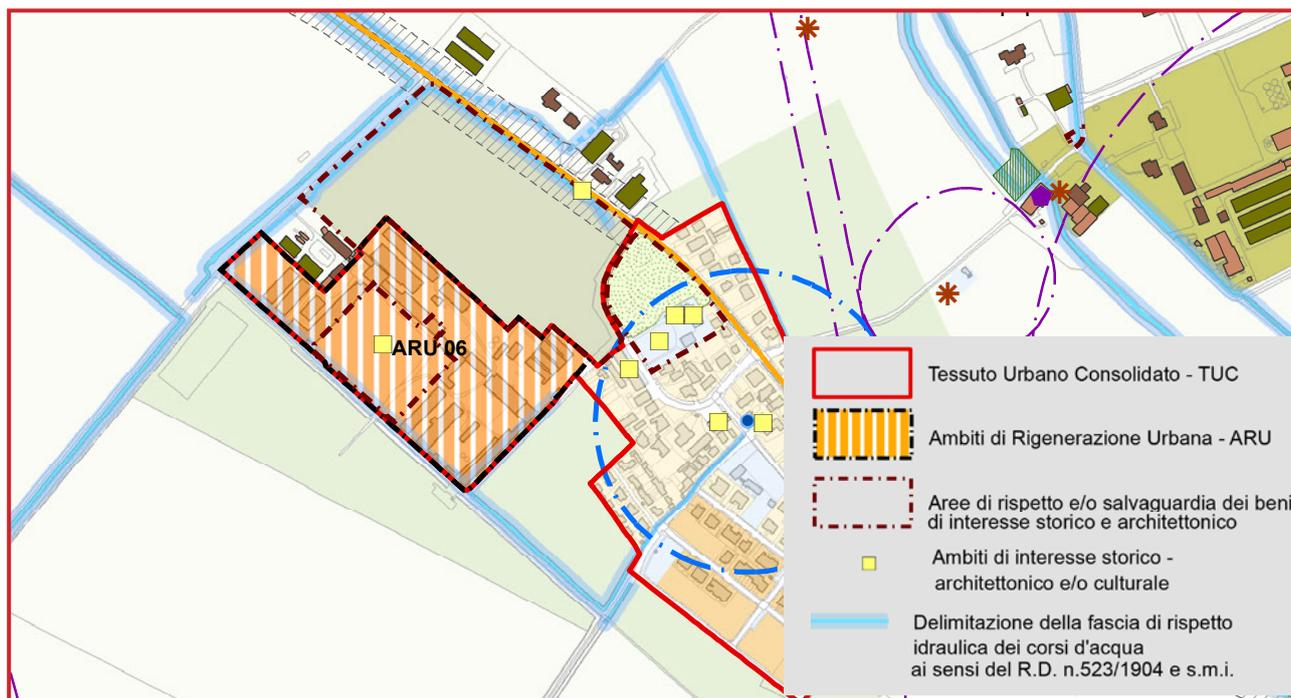
- | | | | | | |
|-------------------------------------|-----|--------------------------|----|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | I | <input type="checkbox"/> | II | <input type="checkbox"/> | V |
| <input checked="" type="checkbox"/> | III | <input type="checkbox"/> | IV | |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

INTERFERENZE

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

ESTRATTO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO

(Scala: 1:10000)



OBIETTIVI DI PROGETTO

L'intervento si propone di 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 varieguate (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.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

| | |
|--|---------------------------------|
| ST - Superficie territoriale | 75377 mq |
| Superficie Lorda esistente (stima) | 33680 mq |
| Incremento capacità edificatoria (max) | + 10% S.L. esistente |
| S.L. complessiva realizzabile | 37048 mq |
| Hmax - altezza massima | = agli edifici esistenti |
| IC - Indice di copertura (% SF) | 50 % |
| IPF - Indice di permeabilità (% SF) | 30 % |

DESTINAZIONI FUNZIONALI

| | |
|---------------------------|---|
| Principale | Uso Terziario. UT Uso Turistico-Alberghiero. UTA Uso Servizi Privati di uso pubblico. USP |
| Complementari/compatibili | Uso Residenziale.UR Uso Commerciale. UC/1 - Negozi al dettaglio, UC/7 - Pubblici esercizi |
| Escluse | Tutte le destinazioni non elencate in precedenza |

MODALITÀ DI INTERVENTO

- Fase preliminare di negoziazione, ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di individuare benefici pubblici e opere di compensazione aggiuntive.
- Piano Urbanistico Attuativo.
- In sede di avvio della fase di negoziazione dovrà essere presentata una relazione di approfondimento e valutazione dei caratteri storico-architettonici degli edifici esistenti sulla base di quanto riportato nella Tavola PR07.b e nell'Elaborato PR02.3.
- Le modalità di intervento sugli edifici esistenti dovranno rispettare le indicazioni di cui all'Elaborato PR02.3, alla Tavola PR07.B, all'Appendice A, all'Appendice B delle norme tecniche del Piano delle Regole.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista dall'art. 27 dei criteri di attuazione del Documento di Piano.
- È prevista la possibilità di attuare l'ambito di rigenerazione per sub-comparti, previa presentazione di masterplan preliminare esteso all'intero ambito, a dimostrare la completa e coerente fattibilità degli interventi privati e pubblici.
- Fino all'intervento di rigenerazione urbana, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza modifica della destinazione d'uso.

DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO

| | |
|--|---|
| Fabbisogno indotto (parametri Piano dei Servizi) | 26,5 mq/ab. per la destinazione residenziale, 70% S.L. per la destinazione commerciale e 65% S.L. per la destinazione turistico-ricettiva, terziario e servizi privati ad uso pubblico |
| Carico urbanistico indotto. Fabbisogno massimo: | 23554 mq |
| Aree da cedere (quantità minima calcolata sulle destinazioni terziaria e ricettiva) | 15500 mq |
| Aree monetizzabili | 8054 mq |

La valutazione delle quantità e delle qualità delle aree di interesse pubblico verrà valutata in sede di fase di negoziazione, con la possibilità di una maggiore monetizzazione, oppure l'individuazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico, da convenzionare ai servizi della normativa del Piano dei Servizi.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI - MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE, COMPENSAZIONE

- È obbligatoria la verifica di assenza di ogni forma di inquinamento, con particolare attenzione alle componenti ambientali "Suolo e sottosuolo" e "Acque sotterranee", da argomentare mediante apposita relazione ambientale.
- L'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana dovrà prevedere la verifica di compatibilità paesistica del progetto, rispetto al contesto rurale, ed all'eventuale presenza di elementi di rilievo.

- Ai fini dell'inserimento paesistico, la progettazione dovrà essere orientata alla costruzione di un rapporto corretto con le aree circostanti, non edificate e ad uso agricolo.
- Nella progettazione urbanistica ed ambientale, particolare attenzione dovrà essere riservata al corretto posizionamento degli edifici di nuova realizzazione ed alla progettazione degli spazi circostanti gli edifici da mantenere, con particolare riferimento alla valorizzazione della corte principale prospettante lungo il lato ovest del complesso edilizio "Corte Grande" di maggior rilievo architettonico e morfo-tipologico.
- Lungo i lati nord, ovest e sud, confinanti con elementi del sistema agricolo, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico (filari, siepi, fasce tampone, ecc.), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti con le preesistenti aree agricole.
- Dovrà essere predisposto apposito studio relativo ai caratteri e alla minimizzazione degli effetti paesaggistici, alla funzione ed alla tipologia degli spazi aperti, finalizzato a valorizzare il ruolo degli edifici esistenti ed in progetto, la permeabilità/ percorribilità degli spazi aperti e la qualificazione del verde. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione per il Paesaggio.
- In sede di piano attuativo verrà valutata la possibilità di realizzare un numero ridotto di accessi all'area, considerando prioritariamente l'utilizzo ed il mantenimento di quelli esistenti, oltre ad una verifica delle caratteristiche della viabilità di accesso, da dimensionare in relazione alla destinazione d'uso prevista.
- Le aree a parcheggio a raso in progetto dovranno essere opportunamente ombreggiate e mitigate, attraverso la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai principi di architettura sostenibile ed ecocompatibile e finalizzata al risparmio e minor consumo di risorse (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc.).
- In sede di predisposizione del piano attuativo dovranno essere rispettate le indicazioni inserite all'interno del Capitolo 13 - Misure proposte per mitigare gli effetti negativi, del Rapporto Ambientale di Verifica VAS.
- Per le indicazioni relative alla realizzazione delle opere di mitigazione e di compensazione ambientale si rimanda alle norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS03 - Norme di attuazione) e appendici.

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

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

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

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

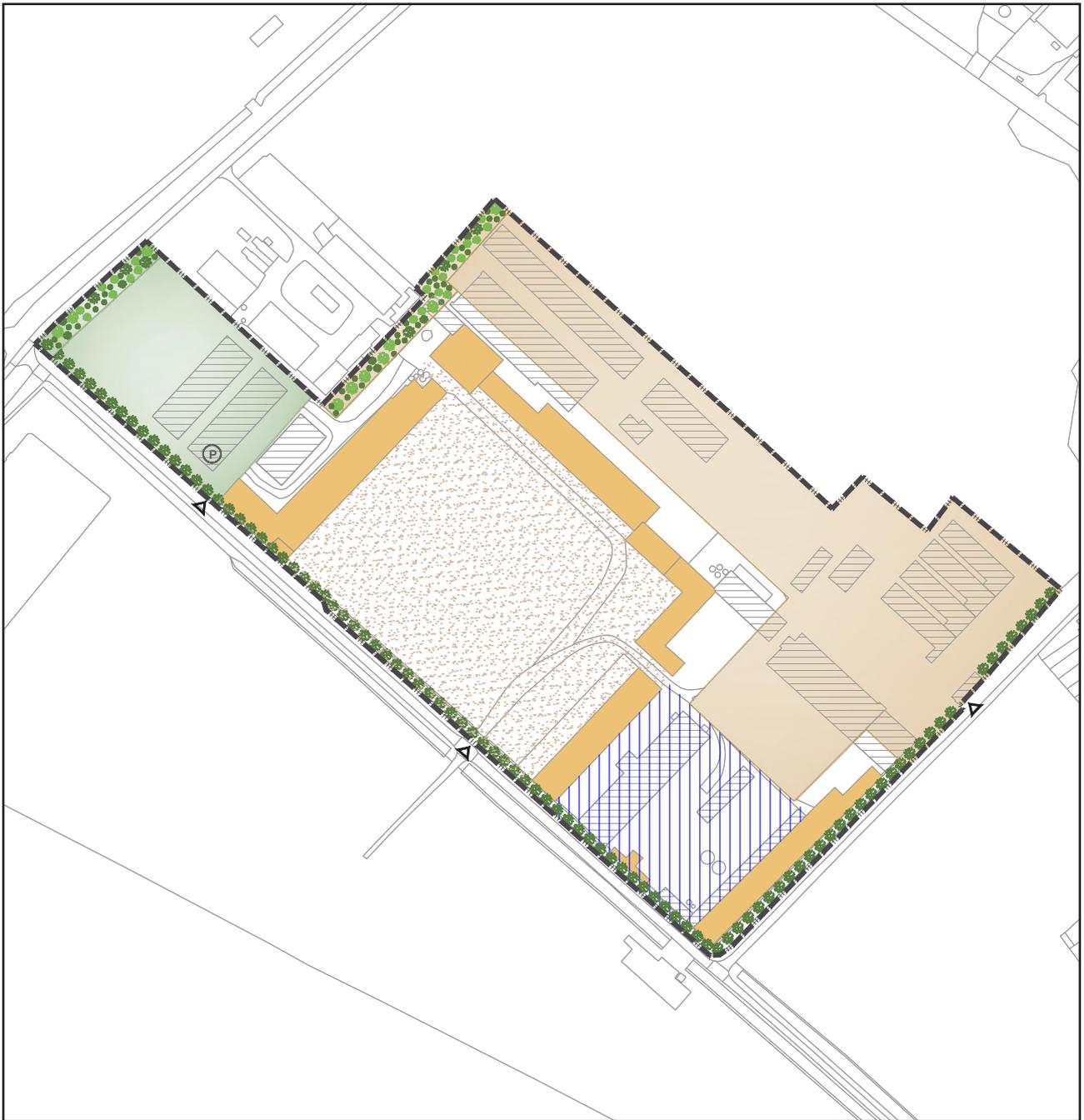
Lo scenario Z2b deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

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

Trattandosi di una trasformazione a destinazione diversa rispetto alla precedente, è prescritta una verifica analitica dei terreni e della falda a garanzia del rispetto dei limiti imposti dal D.Lgs. 152/2006 (All. 5 al Titolo V – parte quarta). Di tale verifica dovrà esser redatta adeguata relazione ambientale.

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO

(Scala: 1:3000)



MODALITÀ DI INTERVENTO SU
EDIFICI ESISTENTI

-  Edifici da mantenere
-  Edifici da demolire

ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI SPAZI APERTI

-  Aree in cessione destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico
-  Area di concentrazione dei volumi
-  Area di ricucitura urbana
-  Conservazione e valorizzazione del cortile esistente

SISTEMA DEL VERDE

-  Verde pubblico
-  Fascia boscata arboreo-arbustiva
-  Filare alberato da mantenere
-  Verde privato di mitigazione

AMBITO DI COMPLETAMENTO

ACE 01

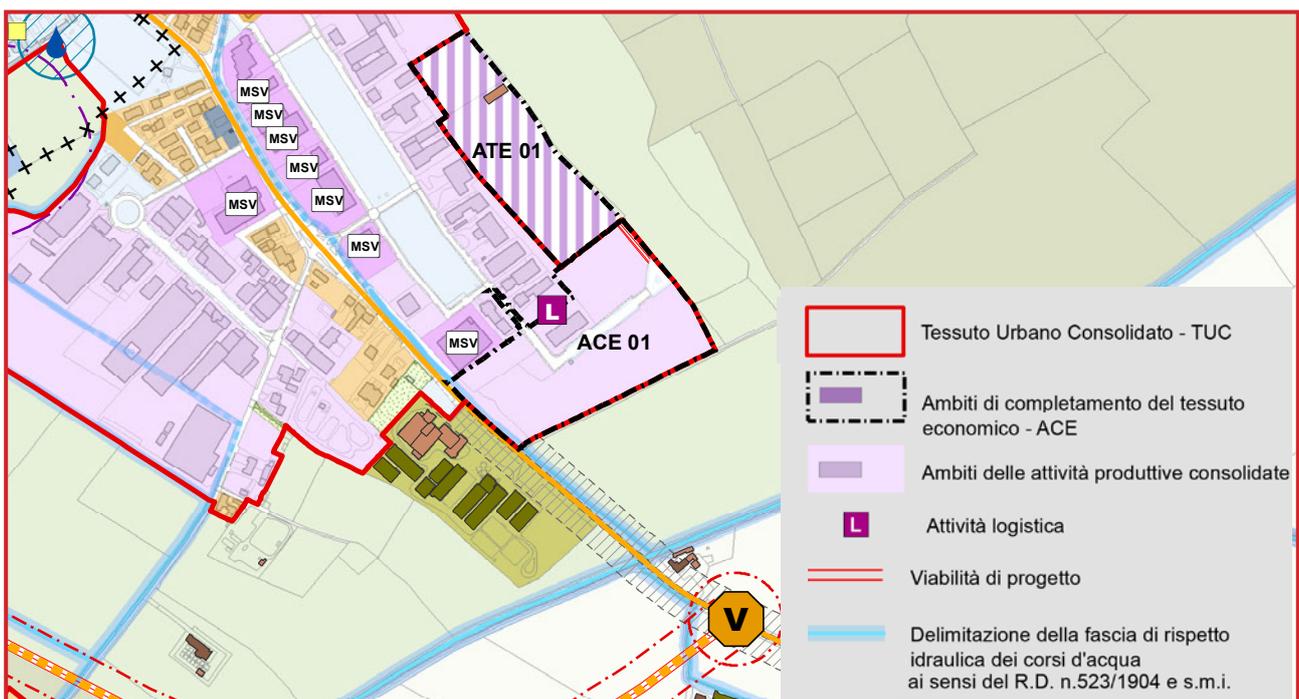
Roverbella - via Fontane (ex PL_15_2p)

INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO



ESTRATTO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO

(Scala: 1:10000)



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Convenzione sottoscritta in data 25 dicembre 2016

| | |
|------------------------------|------------|
| ST - Superficie territoriale | 48555 mq |
| SF - Superficie fondiaria | 41491 mq |
| IF - Indice fondiario | 1,00 mq/mq |
| S.L. in progetto | 41491 mq |

DESTINAZIONI FUNZIONALI

| | |
|---------------------------|---|
| Principale | Uso Secondario. US/1 - Industria e artigianato, US/2 - Artigianato di servizio, US/4 - Deposito a cielo aperto e magazzini, US/8 - Attività logistica |
| Complementari/compatibili | Uso Terziario. UT Uso Commerciale. UC/1 - Esercizi di vicinato, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali |
| Escluse | Tutte quelle non indicate in precedenza |

MODALITÀ DI INTERVENTO

- Titolo edilizio diretto.
- Eventuali modifiche al piano urbanistico approvato potranno essere presentate mediante variante urbanistica, da definire con l'Amministrazione Comunale durante la fase preliminare di negoziazione, ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di individuare benefici pubblici e opere di compensazione aggiuntive.

DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO

| | |
|---------------------------|------------|
| Urbanizzazioni primarie | 4098,00 mq |
| Urbanizzazioni secondarie | 2965,00 mq |
| Aree già monetizzate | 450,19 mq |
| Dotazione complessiva | 7513,19 mq |

AMBITO DI COMPLETAMENTO

ACE 02

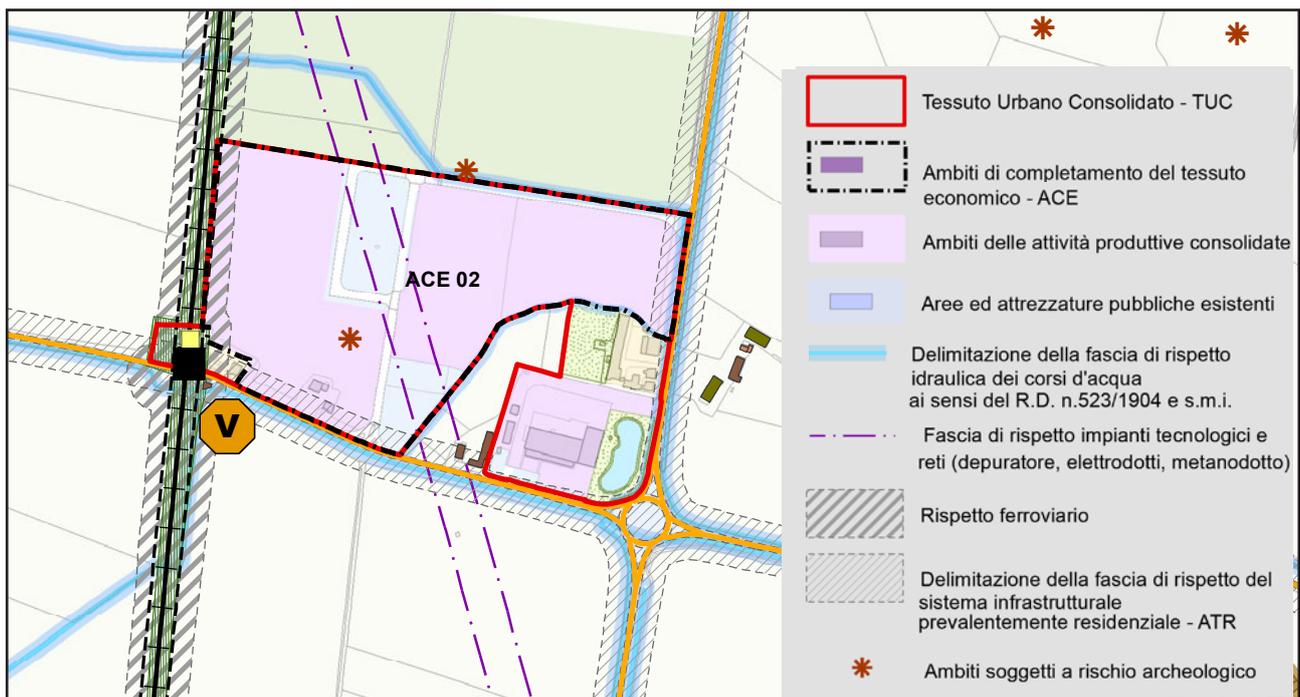
Castiglione Mantovano - Nord SP249
(ex PL_Stazione)

INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO



ESTRATTO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO

(Scala: 1:10000)



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Convenzione sottoscritta in data 15 ottobre 2015

| | |
|------------------------------|------------|
| ST - Superficie territoriale | 156122 mq |
| SF - Superficie fondiaria | 121298 mq |
| IF - Indice fondiario | 0,94 mq/mq |
| S.L. in progetto | 113930 mq |

DESTINAZIONI FUNZIONALI

| | |
|---------------------------|--|
| Principale | Uso Secondario. US/1 - Industria e artigianato, US/2 - Artigianato di servizio, US/4 - Deposito a cielo aperto e magazzini |
| Complementari/compatibili | Uso Terziario. UT Uso Commerciale. UC/1 - Esercizi di vicinato, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali |
| Escluse | Tutte quelle non indicate in precedenza |

MODALITÀ DI INTERVENTO

- Titolo edilizio diretto.
- Eventuali modifiche al piano urbanistico approvato potranno essere presentate mediante variante urbanistica, da definire con l'Amministrazione Comunale durante la fase preliminare di negoziazione, ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di individuare benefici pubblici e opere di compensazione aggiuntive.

DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO

| | |
|---------------------------|-------------|
| Urbanizzazioni primarie | 11889,00 mq |
| Urbanizzazioni secondarie | 22935,00 mq |
| Monetizzazioni | 1325,00 mq |
| Dotazione complessiva | 36149,00 mq |

AMBITO DI COMPLETAMENTO

ACE 03

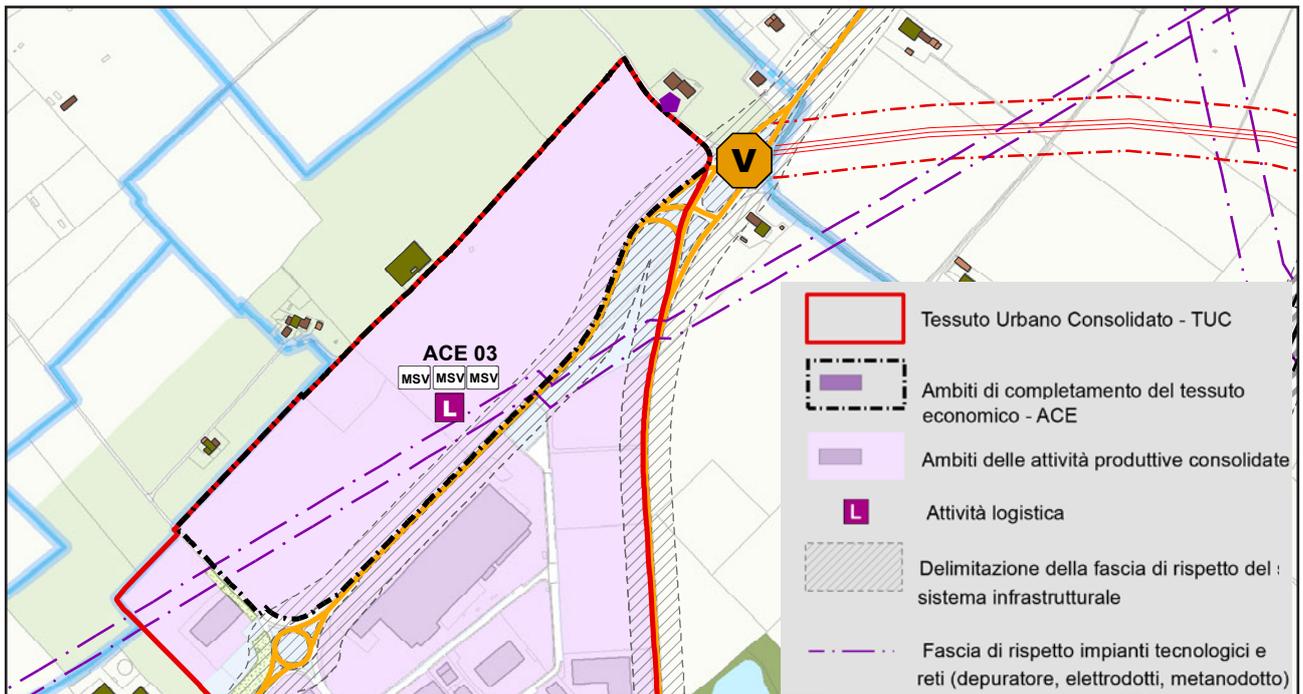
Roverbella - Incrocio SP17/SS62
(ex PL_ Stazione)

INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO



ESTRATTO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO

(Scala: 1:10000)



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Convenzione sottoscritta in data 18 luglio 2017

| | |
|------------------------------|-------------|
| ST - Superficie territoriale | 168504 mq |
| SF - Superficie fondiaria | 145011 mq |
| IF - Indice fondiario | 0,60 mq/mq |
| S.L. in progetto | 87006,60 mq |

DESTINAZIONI FUNZIONALI

| | |
|---------------------------|---|
| Principale | Uso Secondario. US/1 - Industria e artigianato, US/2 - Artigianato di servizio , US/4 - Deposito a cielo aperto e magazzini, US/8 - Attività logistica Uso Commerciale. UC/2 - Commercio al dettaglio. Media struttura di vendita di prossimità, UC/3 - Commercio al dettaglio. Media struttura di vendita di rilevanza locale |
| Complementari/compatibili | Uso Terziario. UT Uso Commerciale. UC/1 - Esercizi di vicinato, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali |
| Escluse | Tutte quelle non indicate in precedenza |

È previsto l'insediamento di n°2 Medie strutture di vendita nel lotto 1 e 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.

MODALITÀ DI INTERVENTO

- Titolo edilizio diretto.
- Eventuali modifiche al piano urbanistico approvato potranno essere presentate mediante variante urbanistica, da definire con l'Amministrazione Comunale durante la fase preliminare di negoziazione, ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di individuare benefici pubblici e opere di compensazione aggiuntive.

DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO

| | |
|---------------------------|-------------|
| Urbanizzazioni primarie | 5792,00 mq |
| Urbanizzazioni secondarie | 17701,00 mq |
| Monetizzazioni | 8850,50 mq |
| Dotazione complessiva | 32343,50 mq |

AMBITO DI COMPLETAMENTO

ACR 01

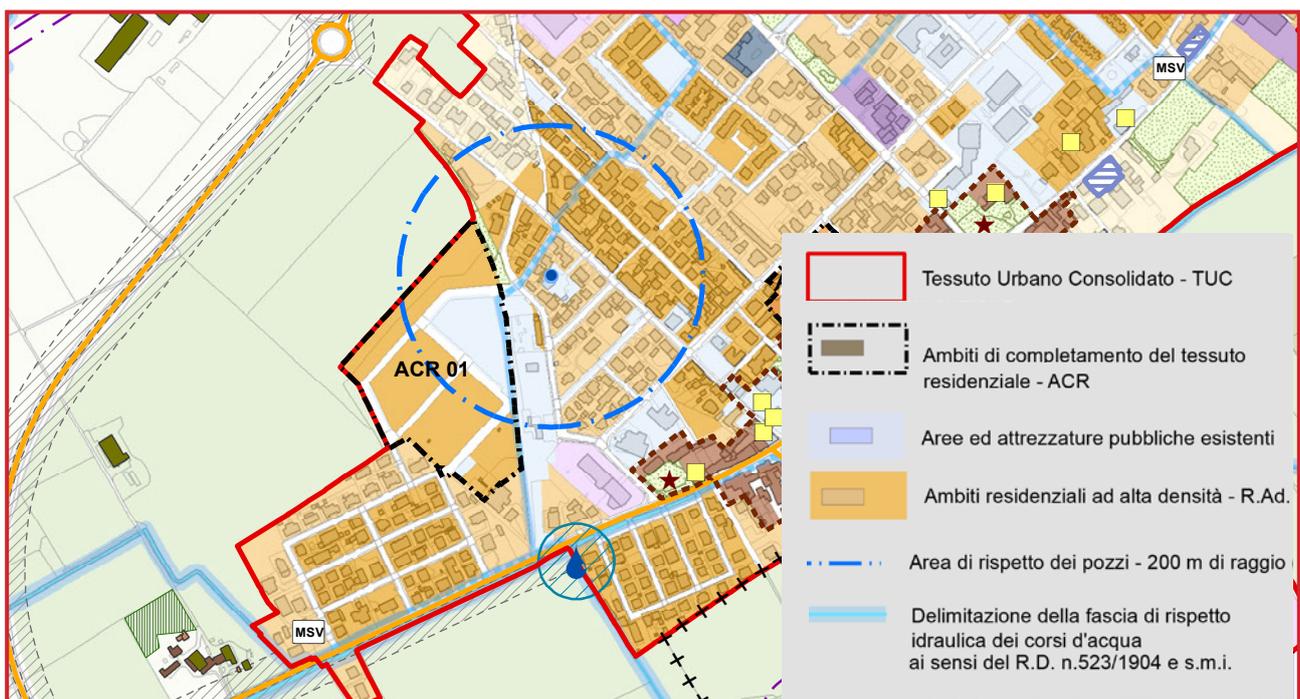
Roverbella - Ovest via della Circonvallazione
(ex PL_04_2r)

INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO



ESTRATTO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO

(Scala: 1:10000)



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Convenzione sottoscritta in data 02 agosto 2021

| | |
|------------------------------|--------------------|
| ST - Superficie territoriale | 50153,30 mq |
| SF - Superficie fondiaria | 32153,49 mq |
| IF - Indice fondiario | 0,56 mq/mq |
| S.L. in progetto | 18112,00 mq |

DESTINAZIONI FUNZIONALI

| | |
|---------------------------|---|
| Principale | Uso Residenziale. UR/1 - Abitazioni |
| Complementari/compatibili | Uso Commerciale. UC/1 - Esercizi di vicinato, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali |
| Escluse | Tutte quelle non indicate in precedenza |

MODALITÀ DI INTERVENTO

- Titolo edilizio diretto.
- Eventuali modifiche al piano urbanistico approvato potranno essere presentate mediante variante urbanistica, da definire con l'Amministrazione Comunale durante la fase preliminare di negoziazione, ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di individuare benefici pubblici e opere di compensazione aggiuntive.

DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Urbanizzazioni primarie | 8274,00 mq |
| Urbanizzazioni secondarie | 9726,00 mq |
| Dotazione complessiva | 18000,00 mq |

AMBITO DI COMPLETAMENTO

ACR 02

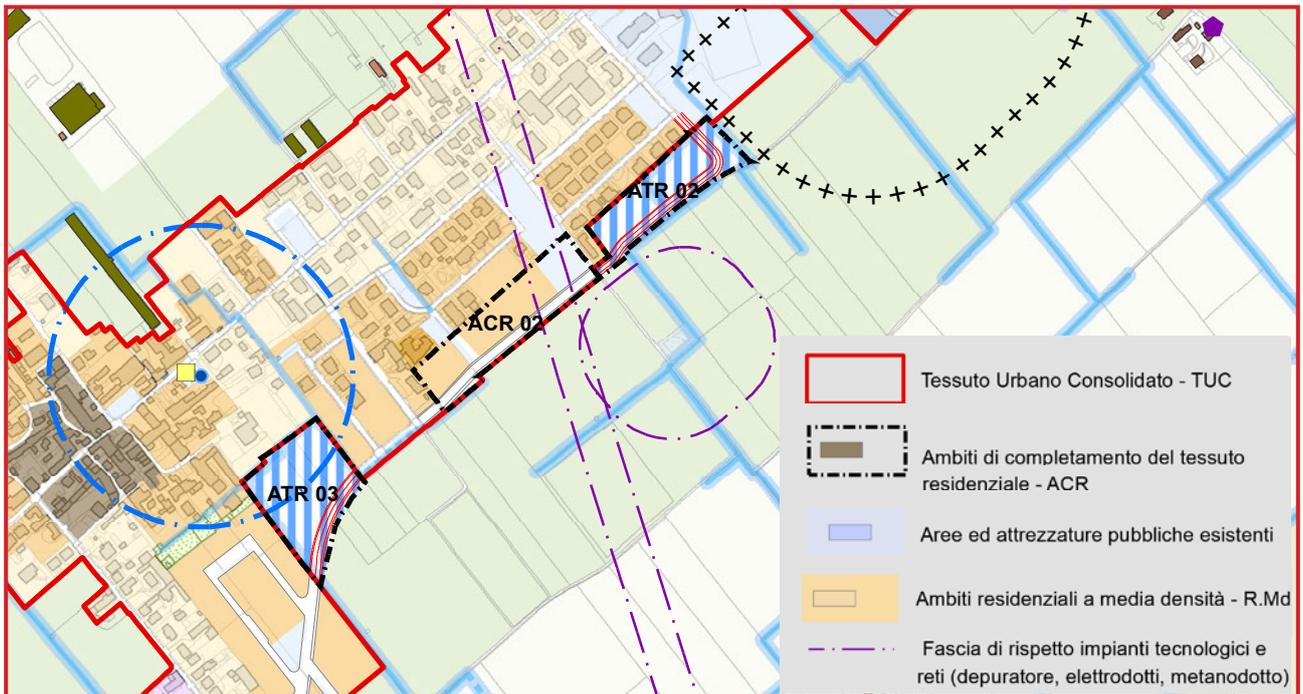
Belvedere/Malavicina - Sud via Sturzo
(ex PL_06_3r)

INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO



ESTRATTO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO

(Scala: 1:10000)



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Convenzione sottoscritta in data 22 marzo 2019

| | |
|------------------------------|-------------|
| ST - Superficie territoriale | 18139,00 mq |
| SF - Superficie fondiaria | 9756,00 mq |
| IF - Indice fondiario | 0,60 mq/mq |
| S.L. in progetto | 5853,60 mq |

DESTINAZIONI FUNZIONALI

| | |
|---------------------------|---|
| Principale | Uso Residenziale. UR/1 - Abitazioni |
| Complementari/compatibili | Uso Commerciale. UC/1 - Esercizi di vicinato, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali |
| Escluse | Tutte quelle non indicate in precedenza |

MODALITÀ DI INTERVENTO

- Titolo edilizio diretto.
- Eventuali modifiche al piano urbanistico approvato potranno essere presentate mediante variante urbanistica, da definire con l'Amministrazione Comunale durante la fase preliminare di negoziazione, ai sensi dell'art. 13 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano, al fine di individuare benefici pubblici e opere di compensazione aggiuntive.

DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO

| | |
|---------------------------|------------|
| Urbanizzazioni primarie | 0,00 mq |
| Urbanizzazioni secondarie | 3103,00 mq |
| Dotazione complessiva | 3103,00 mq |