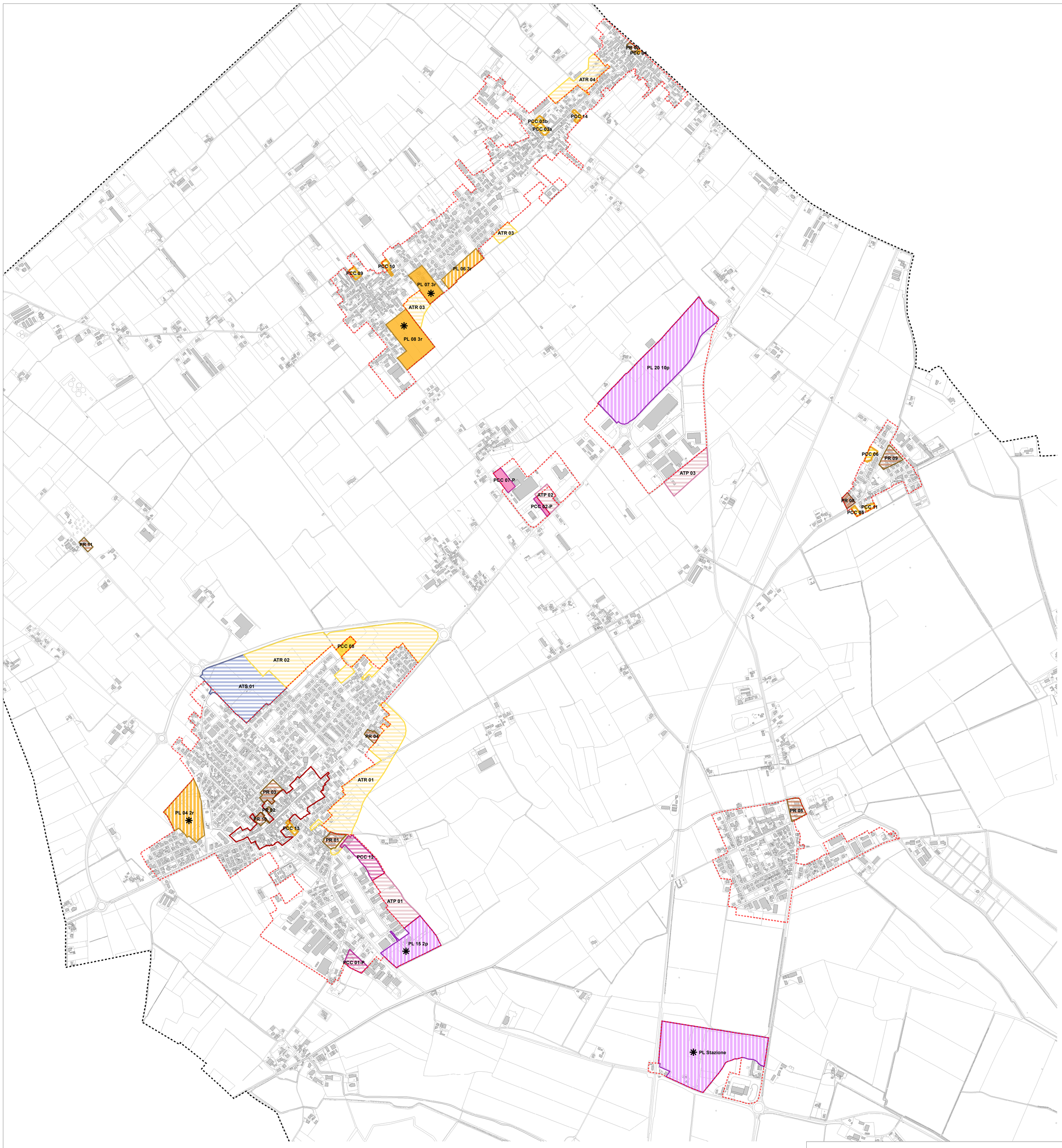


ELENCO PIANI URBANISTICI ATTUATI E IN CORSO DI ATTUAZIONE NEL PERIODO DI VALIDITA' DEL PGT2013 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE, PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI E PIANI DI RECUPERO - Aggiornamento a marzo 2023

Denominazione - Soggetto Attuatore Localizzazione	Stato di attuazione del P.A.	Dati Amministrativi (data convenzione, collaudo opere pubbliche, cessione aree pubbliche)	Destinazione funzionale	Dati quantitativi: Superficie Territoriale (mq)	Superficie Fondiaria (mq)	Indice Fondiario (mq/mq)	Superficie Lorda (mq)	Abitanti Teorici (n°)
PL_04_2r - "Il Chiosco" Roverbella	In corso	1 Convenzione in data 22 settembre 2009 2 Convenzione in data 02 agosto 2021	Residenza	50153,30	32153,49	0,5633	18112,06	362,24
PL_06_3r - "Sartori Fratelli s.a.s." Frazione Belvedere	In corso	Convenzione in data 22 marzo 2019	Residenza	18139,00	9756,00	0,60	5853,60	117,07
PL_07_3r - Edilvalbusa s.r.l." Frazione Belvedere	Attuato	Convenzione in data 27 ottobre 2011 Atto di cessione aree al Comune in data 20 settembre 2013	Residenza	20348,00	15277,00	0,60	9166,20	183,32
PL_08_3r - "Banca Sella" Frazione Belvedere	Attuato	1 Convenzione in data 12 luglio 2012 2 Convenzione in data 21 aprile 2015 Delibera di accoglimento delle aree - G.C.n° 59 del 29 maggio 2021 e determina n° 170 del 3 agosto 2021 Atto di cessione aree al Comune n° 7056 del 15 dicembre 2021	Residenza	45820,00	29947,00	0,56	16770,32	335,41
		TOTALE SUPERFICI DESTINATE A FUNZIONI RESIDENZIALI		**134460,30**	**87133,49**		**49907,18**	**998,04**
PL_Stazione - "Immobiliare EDILSIRMIONE s.r.l." e "ROVERSCALO s.r.l."	In corso	1 Convenzione in data 27 dicembre 2004 2 Convenzione in data 04 maggio 2009 3 Convenzione in data 15 ottobre 2015	Produttivo e compatibili	156122,00	121298,00	0,94	113930,00	
PL_15_2p - "FOLOX s.r.l." Frazione Belvedere	In corso	Convenzione in data 15 dicembre 2016 Collaudo Amministrativo in data 27 ottobre 2021	Produttivo e compatibili	48555,00	41491,00	1,00	41491,00	
PL_20_10p "Supermercati Martinelli s.r.l." e "Frutta C2 S.p.A."	In corso	Convenzione in data 18 luglio 2017	Commerciale, Artigianale e Produttivo (1)	168504,00	145011,00	0,60	87006,60	
		TOTALE SUPERFICI DESTINATE AD ATTIVITA' ECONOMICHE		**373181,00**	**307800,00**		**242427,60**	

(1) Il Piano è suddiviso in due lotti. Lotto 1 con una S.L. di 35.696 mq, di cui 4.000 mq Commerciale e 31.696 mq Produttivo
Lotto 2 con una S.L. di 51.310 mq, di cui 6.000 mq Commerciale e 45.310 mq Produttivo

PCC02 - sig. Cordioli V. e altri Località Paesa	Attuato	Ambito e 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 e 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 = 7303 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	
PC008 - 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 fidejussoria di 44.372,84 euro	
P108 - Sig.ri Coghi P./Perina L. Località Pellalocco	Proposta preliminare	Delibera di Giunta Comunale n° 137 del 21 dicembre 2019 Superficie Territoriale e Superficie Fondiaria = 3.690 mq Superficie Lorda in progetto = 1.291,43, di cui Residenza = 416,23 mq; Commerciale = 327,74 mq; Artigianato di servizi = 547,52 mq Standards 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	

DOTAZIONI DI INTERESSE PUBBLICO DEGLI INTERVENTI IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PGT2013 - Aggiornamento Marzo 2023

Denominazione Piano Urbanistico Attuativo	Urbanizzazioni primarie: Viabilità, marciap. e piste ciclabili (mq)	Attrezzature tecnologiche (mq)	Totale (mq)	Urbanizzazioni secondarie: Parcheggi (mq)	Verde (mq)	Totale (mq)	Monetizzazioni: Superficie (mq)	Importo (€)	NOTE
PL_04_3r	8274,00	0,00	8274,00	1823,00	7903,00	9726,00	-	-	
PL_06_3r	-	-	-	760,00	2343,00	3103,00	-	-	
PL_07_3r	4543,00	26,00	4569,00	502,00	0,00	502,00	3305,00	221763,87	
PL_08_3r	7687,00	28,00	7715,00	1885,00	4432,00	6317,00	-	-	
Totale Aree di Interesse Pubblico Ambiti Residenziali	**20504,00**	**54,00**	**20558,00**	**4970,00**	**14678,00**	**19648,00**	**3305,00**	**221763,87**	
PL_Stazione	11839,00	50,00	11889,00	6065,00	16870,00	22935,00	1325,00	27083,00	
PL_15_2p	4046,00	52,00	4098,00	650,50	2314,50	2965,00	450,19	22509,50	Una superficie pari a 1261,5 mq attualmente destinata a verde pubblico, dovrà essere destinata a viabilità. Parte delle aree da monetizzare, pari a 524,90 mq era già stata intercettata
PL_20_10p	5792,00	0,00	5792,00	9257,50	8443,50	17701,00	8850,50	442525,00	A carico dei soggetti attuatori è prevista la riqualificazione extaoria ex-S562, SP17 e Strada Comunale Palazzino
Totale Aree di Interesse Pubblico Ambiti Produttivi	**21677,00**	**102,00**	**21779,00**	**15973,00**	**27628,00**	**43601,00**	**10625,69**	**492117,50**	
Totale Aree di Interesse Pubblico	**42181,00**	**156,00**	**42337,00**	**20943,00**	**42306,00**	**63249,00**	**13930,69**	**713881,37**	

ELENCO PIANI URBANISTICI NON ATTUATI NEL PERIODO DI VALIDITA' DEL PGT2013 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE, PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI E PIANI DI RECUPERO - Aggiornamento a marzo 2023

Denominazione - Localizzazione	Superficie Territoriale (mq)	Classificazione da PGT vigente	Indice di edific. (mq/mq)	Destinazione funzionale - Superficie Lorda realizzabile (mq): Residenza	Produttivo	Totale	Abitanti Teorici insediabili (n°)	Note
ATR_01 - Roverbella	107024	Ambito di Trasformazione	0,30	32107,20	-	32107,20	642,1	L'ambito è suddiviso in 3 comparti. Incentivo pari al 20% della capacità edificatoria
ATR_02a	25118		0,313	7861,93	-	7861,93	157,2	Indice territoriale: 0,233 mq/mq + Indice aggiuntivo: 0,08 mq/mq
ATR_02b1	42376		0,313	13263,69	-	13263,69	265,3	Indice territoriale: 0,233 mq/mq + Indice aggiuntivo: 0,08 mq/mq
ATR_02b2	16039		0,0667	1069,80	-	1069,80	21,4	Solo Indice compensativo pari a 0,067 mq/mq
ATR_02c1	35463		0,313	11099,92	-	11099,92	222,0	Indice territoriale: 0,233 mq/mq + Indice aggiuntivo: 0,08 mq/mq
ATR_02c2	19323		0,0667	1288,84	-	1288,84	25,8	Solo Indice compensativo pari a 0,067 mq/mq
ATR_02d1	30667		0,313	9598,77	-	9598,77	192,0	Indice territoriale: 0,233 mq/mq + Indice aggiuntivo: 0,08 mq/mq
ATR_02d2	25764		0,0667	1718,46	-	1718,46	34,4	Solo Indice compensativo pari a 0,067 mq/mq
ATR_02	194750	Ambito di Trasformazione	-	45901,42	-	45901,42	918,0	L'ambito è suddiviso in 4 comparti. Incentivo pari al 20% della capacità edificatoria
ATR_03 - Belvedere	26242	Ambito di Trasformazione	0,30	7872,60	-	7872,60	157,5	L'ambito è suddiviso in 2 comparti. Incentivo pari al 20% della capacità edificatoria
ATR_04 - Malavicina	29388	Ambito di Trasformazione	0,30	8816,40	-	8816,40	176,3	L'ambito è suddiviso in 2 comparti. Incentivo pari al 20% della capacità edificatoria
Totale Residenza	**357604**			**94697,62**	-	**94697,62**	**1893,95**	
ATP_01 - Roverbella	34935	Ambito di Trasformazione	0,80	-	27948	27948,00	-	Incentivo pari al 15% della S.L. realizzata
ATP_02 - Paesa	11763	Ambito di Trasformazione	0,80	-	9410,4	9410,40	-	Incentivo pari al 15% della S.L. realizzata
ATP_03 - Paesa	27323	Ambito di Trasformazione	0,80	-	21858,4	21858,40	-	Incentivo pari al 15% della S.L. realizzata
Totale Attività Economiche	**74021**			-	**59216,80**	**59216,80**	-	
ATS_01 - Roverbella	**102231**	Ambito a Servizi	-	-	-	-	-	Comparto destinato a servizi di interesse pubblico
Totale Ambito a Servizi	**102231**		-	-	-	-	-	
Totale Ambiti di Trasformazione	**533656**		-	**94697,62**	**59216,80**	**153914,42**	**1893,95**	

Denominazione - Localizzazione	Superficie Territoriale (mq)	Classificazione da PGT vigente (1)	Indice di edific. (mq/mq) (2)	Destinazione funzionale - Superficie Lorda realizzabile (mq): Residenza	Produttivo	Totale	Abitanti Teorici insediabili (n°)	Note
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 - Pellaloco	1532	Ambito Residenziale - MD	0,60	735,36		735,36	14,7	
PCC06 - Pellaloco	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 - Pellaloco	2136	Ambito Residenziale - MD	0,60	1025,28		1025,28	20,5	
PCC12 - Roverbella	24056	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): Residenza	Commerciale	Totale	Abitanti Teorici insediabili (n°)	Note
PR01 - Roverbella	7150	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 In caso di trasferimento del volume è previsto un incremento
PR07 - Belvedere - Malavicina	1825	Ambito Residenziale - AD	0,667	973,82		973,82	19,5	pari a 3 volte il volume demolito
PR09 - Pellaloco	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

PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

	Consolidato	In corso	Approvazione proposta preliminare	Non attuato
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO				
Residenziale - Piano di Recupero				
Residenziale - Piano di Lottizzazione				
Residenziale - Permesso di Costruire Convenzionato				
Attività Economiche - Piano di Lottizzazione				
Attività Economiche - Permesso di Costruire Convenzionato				

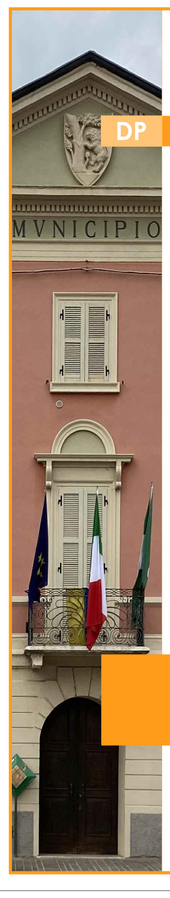
AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- ATR - Ambiti di Trasformazione Residenziali
- ATP - Ambiti di Trasformazione Produttivi
- ATS - Ambiti di Trasformazione per Servizi

Ambiti attuati o in corso di attuazione al 2 dicembre 2014 ✱

BASE CARTOGRAFICA

- Confine Comunale
- Tessuto Urbano Consolidato - TUC
- Nuclei di Antica Formazione - Centro storico Roverbella (fonte: PGT 2013)



Piano di Governo del Territorio

PGT22

DP DOCUMENTO DI PIANO

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 Morlaggi

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

Stato di attuazione del vigente PGT

DP 04.1

SCALA: 1:10.000

DATA: DICEMBRE 2023
AGG:

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

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

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

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.