



# AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA : INDIVIDUAZIONE E REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE

Ai sensi dell'art. 8 bis della l.r. 12/2005 e smi



<b>1</b>	<b>PREMESSA</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE</b>	<b>4</b>
2.1	Definizioni	4
2.2	Partecipazione	6
2.3	Coerenza con la pianificazione	10
	<i>PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 e PTCP</i>	10
	<i>PGT vigente</i>	11
2.4	Descrizione degli ambiti di rigenerazione	12
	<i>Areale della rigenerazione di interesse regionale</i>	12
	<i>Ambiti di rigenerazione territoriale</i>	13
	<i>CORRIDOIO DI RICOMPOSIZIONE ECOLOGICA E PAESAGGISTICA A SUD DI MANTOVA</i>	13
	<i>CORRIDOIO DI RICOMPOSIZIONE ECOLOGICA E PAESAGGISTICA A NORD DI MANTOVA</i>	13
	<i>AMBITO DI RICOMPOSIZIONE E CONNESSIONE AL PARCO PERIURBANO</i>	14
	<i>Ambiti di rigenerazione urbana</i>	14
	<i>MANTOVA HUB</i>	14
	<i>BORGOCHIESANUOVA</i>	14
	<i>SCALO FERROVIARIO E AREE CONTERMINI ALLA STAZIONE FERROVIARIA</i>	15
	<i>CITTADELLA E PORTA MULINA</i>	15
	<i>PALAZZO TE E AREE A SERVIZIO CONTERMINI</i>	15
	<i>DISTRETTO DELLE BOTTEGHE DEL CENTRO E DEGLI ASSI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA DISMISSIONE</i>	15
<b>3</b>	<b>ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE</b>	<b>16</b>
3.1	Obiettivi degli ambiti di rigenerazione	16
	<i>Areale regionale del SIN, del Porto di Valdaro e del polo produttivo sovralocale</i>	18
	<i>Ambiti di rigenerazione territoriale</i>	19
	<i>CORRIDOIO DI RICOMPOSIZIONE ECOLOGICA E PAESAGGISTICA A SUD DI MANTOVA</i>	19
	<i>CORRIDOIO DI RICOMPOSIZIONE ECOLOGICA E PAESAGGISTICA A NORD DI MANTOVA</i>	19
	<i>AMBITO DI RICOMPOSIZIONE E CONNESSIONE AL PARCO PERIURBANO</i>	19
	<i>Ambiti di rigenerazione urbana</i>	20
	<i>MANTOVA HUB</i>	20
	<i>BORGOCHIESANUOVA</i>	20
	<i>SCALO FERROVIARIO E AREE CONTERMINI ALLA STAZIONE FERROVIARIA</i>	20
	<i>CITTADELLA E PORTA MULINA</i>	21
	<i>PALAZZO TE E AREE A SERVIZIO CONTERMINI</i>	21
	<i>DISTRETTO DELLE BOTTEGHE DEL CENTRO E ASSI COMMERCIALI</i>	21
3.2	Semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale	22
	<i>Strumenti attuativi e incentivi</i>	22
	<i>Atti di programmazione negoziata regionale e accordi di programma</i>	22



<i>Atti di pianificazione attuativa e procedimenti edilizi</i> .....	22
<i>Interventi di forestazione, di connessione ecologica e di sviluppo degli spazi verdi urbani e periurbani</i> .....	23
<i>Interventi sul patrimonio edilizio dismesso da più di 5 anni con criticità</i> .....	23
<i>Interventi sugli edifici rurali dismessi o abbandonati</i> .....	24
<i>Localizzazione di funzioni di interesse pubblico</i> .....	24
<i>Indifferenza funzionale</i> .....	24
<i>Usi temporanei</i> .....	25
<i>Bonifica di siti contaminati</i> .....	25
<i>Bonifica delle coperture di amianto</i> .....	26
<i>Compensazione e incentivazione urbanistica</i> .....	26
<b>Supporto tecnico amministrativo e semplificazione</b> .....	<b>27</b>
<i>Conferenza di servizi</i> .....	27
<i>Protocollo immediato</i> .....	27
<i>Accompagnamento tecnico</i> .....	27
<i>Progetto "parla con noi"</i> .....	27
<i>Tempi di rilascio degli atti edilizi</i> .....	27
<b>Riduzione dei costi</b> .....	<b>28</b>
<i>Premialità regionali</i> .....	28
<i>Fiscalità comunale</i> .....	28
<i>Contributo di costruzione e monetizzazione</i> .....	28
<i>Studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria</i> .....	29



## 1 PREMESSA

La presente relazione definisce, ai sensi degli art. 8 e 8-bis, comma 1 della L.R. n. 12/2005, gli ambiti di rigenerazione del Comune di Mantova di prima individuazione, nonché gli obiettivi specifici per questi e nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal P.G.T.:

- le azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
- gli incentivi per gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
- gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51-bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
- lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

## 2 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE

### 2.1 Definizioni

Gli **ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale** sono, ai sensi dell'art. 8 lettera e-quinquies) della l.r. 12/2005 e smi, quelli per i quali i comuni prevedono specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

La rigenerazione è definita inoltre, nell'art. 2 comma 1 lettere e ed e bis della l.r. 31/2014 e smi, come:

- **rigenerazione urbana:** insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;
- **rigenerazione territoriale:** insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali.

Il PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 e smi, inoltre, nella specificazione delle modalità per la costruzione della Carta del Consumo di suolo (criteri del PTR 31 – art. 4.2), indica che le aree della rigenerazione possono insistere su aree di “superficie urbanizzata”, “superficie urbanizzabile” o “superficie agricola o naturale” e *“presentano una o più delle seguenti caratteristiche:*



- a) *aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico<sup>1</sup>;*
- b) *aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;*
- c) *singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;*
- d) *siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'art. 240 del D. Lgs 152/06;*
- e) *aree esterne o ai margini del TUC/centro edificato abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.);*
- f) *altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;*
- g) *gli ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare.*

*Le Aree della rigenerazione individuate conformemente ai criteri di cui sopra dovranno essere classificate, ai fini della loro rigenerazione anche mediante il supporto di puntuali valutazioni di carattere tecnico ed economico secondo le seguenti condizioni omogenee:*

- a) *aree che per collocazione nel contesto territoriale e condizioni di accessibilità, quest'ultima da generare anche mediante azioni di pianificazione e programmazione pubblica, risultano adeguate ad essere riutilizzate per funzioni produttive ovvero aree che, essendo incluse nel contesto delle città, presentano una vocazione ad essere riconvertite a funzioni residenziali, commerciali e direzionali o ad altre destinazioni di carattere urbano;*
- b) *aree che in considerazione della specifica collocazione territoriale, situazione ambientale e caratteristiche precipue, anche in seguito alle modificate condizioni del contesto urbanistico non risultano mostrare condizioni adeguate alla loro rigenerazione edilizia, affacciando piuttosto un'opportunità di ricostruzione di ecosistemi e rinaturalizzazione dell'ambiente, anche con finalità di ricomposizione del paesaggio rurale e rimboschimento."*

Gli **areali della rigenerazione di interesse regionale** sono definiti come "ambiti in cui i caratteri strategici e le potenzialità della rigenerazione assumono una rilevanza di scala regionale e in cui è opportuna una visione d'insieme delle aree della rigenerazione, affinché le strategie di sviluppo e riqualificazione, così come gli interventi, si inquadrino in un programma organico e sinergico di sviluppo e riorganizzazione territoriale" (criteri del PTR 31 - art. 5.1).

---

<sup>1</sup> Ex art. 97bis, comma 3 della l.r. 12/05



## 2.2 Partecipazione

La norma dispone che il Comune individui gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi.

Con DGC n. 37 del 12 febbraio 2020, il Comune di Mantova ha pertanto approvato un atto di indirizzo per individuazione ambiti della Rigenerazione dando mandato al Settore Territorio e Lavori Pubblici di procedere:

- all'individuazione degli ambiti da sottoporre a Rigenerazione della città ai sensi degli artt. 8 e 8-bis della Legge Regionale 12 e s.m.i.
- alla predisposizione e pubblicazione di una manifestazione di interesse finalizzata alla presentazione di idee progettuali per l'individuazione degli ambiti da sottoporre a processi di Rigenerazione, coerenti con le linee di mandato e con le seguenti tematiche e progettualità d'interesse prioritario per il Comune di Mantova:

### *RIGENERAZIONE DEL COSTRUITO:*

*Progetti di recupero e rifunzionalizzazione di edifici privati e/o pubblici esistenti che non comportino consumo di suolo;*

*Progetti di housing sociale che non comportino consumo di suolo;*

### *EFFICIENTAMENTO ENERGETICO*

*Progetti di efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente con l'obiettivo di ridurre i consumi di combustibili fossili e le emissioni di CO2 in atmosfera, perseguendo il traguardo degli edifici a consumo quasi Zero;*

*Progetti che incrementino FER sul patrimonio edilizio esistente, anche in riferimento al Catasto Solare del Comune di Mantova*

### *SOSTENIBILITA':*

*Progetti finalizzati alla riqualificazione ambientale e paesaggistica;*

*Progetti innovativi di creazione e sviluppo di nuova impresa e nuova occupazione in campo ambientale;*

*Progetti che prevedano interventi di bonifica delle aree contaminate, anche da presenza di amianto*

### *RESILIENZA E ADATTAMENTO CLIMATICO*

*Progetti rivolti alla riduzione del rischio di formazione di isole di calore nel periodo estivo (es: utilizzo di materiali freddi, incremento aree verdi, miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, ecc);*

*Progetti che incrementino la permeabilità dei suoli con interventi anche puntuali che consentano il rallentamento del deflusso delle acque in caso di eventi meteorici estremi (tetti verdi, parcheggi drenanti o soluzioni naturali innovative ecc);*

### *INFRASTRUTTURE VERDI E BLU:*

*Progetti finalizzati allo sviluppo di pratiche di ammodernamento e valorizzazione del sistema verde e del reticolo idrico superficiale;*

### *INFRASTRUTTURE E MOBILITA':*

*Progetti volti alla promozione della mobilità sostenibile nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale anche intermodale.*

A seguito di tale atto, con determinazione n. 440/2020 è stato quindi approvato l'avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni di interesse con il fine di individuare possibili partner di progetto favorendo la più ampia partecipazione da parte di altri soggetti pubblici e privati.



La scadenza della manifestazione di interesse, a seguito dell'emergenza COVID, è stata prorogata dalla prima scadenza del 30 marzo al 19 giugno 2020.

Alla manifestazione di interesse hanno partecipato i seguenti soggetti con le relative proposte:

ID e PG	Richiedente	Oggetto e Ubicazione	Descrizione intervento	Tipologia
1 19846 del 2020	Fondazione onlus Mons. A. Mazzali	fabbricato A - via Trento n.10	miglioramento strutturale ed energetico dei locali utilizzati da degenti, parenti in visita ed operatori sanitari e in particolare miglioramento sismico e coibentazione della copertura del fabbricato che ospita due reparti di RSA, la riabilitazione con palestra, ambulatori, uffici, zone ricreative e servizi generali dell'ente	Rigenerazione del costruito
1a 19849 del 2020	Fondazione onlus Mons. A. Mazzali	fabbricato A: androne - via Trento n.10	ristrutturazione androne con problemi di obsolescenza degli impianto di riscaldamento, raffrescamento, illuminazione e delle barriere architettoniche (piattaforma elevatrice di collegamento dei due livelli presenti) finalizzata ad ampliare lo spazio utilizzato dai degenti	Rigenerazione del costruito
2 19868 del 2020	Fondazione onlus Mons. A. Mazzali	ex cappella Palazzo del Mago - via Trento n.10	recupero e rifunzionalizzazione per servizi culturali e sociali (conferenze, rappresentazioni teatrali e canore, corsi, ecc.) della ex cappella del Palazzo del Mago di proprietà del Comune di Mantova (con rifacimento degli impianto elettrico, audio-video, sostituzione del palcoscenico e interventi sulle pareti per miglioramento acustico)	Rigenerazione del costruito + Efficientam. energetico
3 20727 del 2020	ASST Mantova	ex distretto sanitario - via Trento n.6	riqualificazione (con redistribuzione interna, miglioramento sismico, energetico ed architettonico) per realizzazione "centro servizi" socio-sanitario con centro prelievi, riabilitazione fisica, ambulatori specialistici, residenza protetta e residenza di sollievo (mini alloggi per anziani singoli o coppie)	Rigenerazione del costruito
4 28727 del 2020	Fiorini ing. Isaac	aree verdi - Forte Fossamana + Campo Canoa	riqualificazione dell'area verde Sparafucile-Bus dal gat-Parco periurbano con creazione di nuovi sentieri nel bosco con cartellonistica base; creazione percorsi naturalistici	Sostenibilità

			per biker e runners con sali-scendi + area bikepark con circuito tecnico mtb; possibilità futura di recupero del Forte con ricarica fotovoltaica di bike elettriche, riparazioni bici e bar	
5 29201 del 2020	Bigi Matteo	riserva regionale Vallazza	posa di arnie e successive analisi di prodotti bottinati dalle api, monitoraggio e manutenzione in funzione della realizzazione di un centro di ricerca per biomonitoraggio delle matrici ambientali della Riserva Regionale Vallazza tramite api come bioindicatori attivi del territorio; rifunzionalizzazione di aree pubbliche e valorizzazione del retico idrico superficiale	Infrastrutture verdi e blu
6 31230 del 2020	Teatro Magro coop. soc. onlus	capannone (parte) - via Brescia n.2/c	ristrutturazione interna di parte di capannone (attraverso sgombero materiali di magazzino, opere murarie, coibentazione copertura, impianti elettrico, ed idraulico, arredi) da recuperare a spazio di creazione artistica e aggregazione con foresteria (n.4 posti letto con angolo cottura e bagno); eventi anche per scuole superiori-università o per anziani	Rigenerazione del costruito
7 38153 del 2020	Gandini Renzo - Mantovana Immobiliare srl	stralcio PA 2.3 Circonvallazione Sud (ex serre) - str. Circonvallazione Sud	recupero di un area che versa da lungo tempo in stato di dismissione e degrado, con presenza di serre per fiori e piante ora fatiscenti, con bonifica di amianto ed altri rifiuti e realizzazione di residenze con tipologia villette a schiera	Rigenerazione del costruito

Le proposte giunte nell'ambito della manifestazione hanno concorso all'individuazione dei presenti ambiti di rigenerazione, unitamente alle indicazioni sovralocali e ai progetti strategici già contenuti nel PGT.

L'amministrazione Comunale si riserva la possibilità di indire ulteriori azioni partecipative di consultazione delle comunità e degli eventuali operatori privati finalizzate a dettagliare gli interventi di rigenerazione da realizzare e/o ad individuare ulteriori ambiti di rigenerazione, anche a seguito di bandi di finanziamento, masterplan, studi di fattibilità o progetti redatti dall'amministrazione e/o elaborati nell'ambito di concorsi di architettura o di collaborazioni con le università.









### 2.3 Coerenza con la pianificazione

Costituiscono riferimento per l'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale gli indirizzi e i progetti strategici già individuati negli atti di pianificazione sovraordinata (del PTR in particolare) e comunale.

PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 e PTCP

Il PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 riconosce un **areale della rigenerazione di interesse regionale** (l'areale n°9) nell'ambito territoriale che comprende il Sito contaminato di Interesse Nazionale, l'ambito portuale e il polo produttivo sovralocale di Olmolungo – Valdarò.

In particolare, per l'areale n°9 rappresentato nella tavola 05.D4, il PTR 31 indica elevate *potenzialità di rigenerazione, che possono assumere un ruolo di rilievo in relazione al rango Mantova, polo di rilevanza regionale e alla loro diretta vicinanza con le previsioni infrastrutturali di livello regionale. Le pressioni e le aspettative di trasformazione delle aree, oggi non elevate, potrebbero accentuarsi per effetto dei nuovi gradi di accessibilità indotti dalle previsioni infrastrutturali di livello strategico (terza corsia dell'A22, autostrada Tirreno-Brennero – TIBRE, collegamento Cremona-Mantova interconnesso con TIBRE e A22) interconnesse con gli elementi del sistema infrastrutturale esistente (A22 del Brennero, porto fluviale di Mantova-Valdarò, Canale Navigabile Mantova/Adriatico, Centro Intermodale Valdarò).* (criteri del PTR 31 – allegato: criteri per l'ATO del Mantovano)

Per tale ambito la Provincia di Mantova, anche in relazione all'istanza approvata con D.G.C. n. 220 del 25 settembre 2019 e formulata dal Comune in fase di avvio della revisione del PTCP, ha avviato la redazione del Masterplan quale progetto strategico del PTCP nel quale, in una logica di co-pianificazione, potrà definire:

- *“gli obiettivi di interesse territoriale da perseguire;*
- *uno schema territoriale di riferimento, in relazione alle finalità di cui alla lettera e) comma 1 art. 2 l.r. 31/2014, per gli interventi strategici alla scala provinciale o di CM;*
- *i contenuti essenziali di eventuali strumenti e accordi negoziali, comprensivi degli strumenti di semplificazione e incentivazione, dell'eventuale perequazione e compensazione territoriale anche in riferimento agli Ato, nonché dei possibili elementi di gestione economica degli interventi ipotizzati;*
- *le modalità di confronto e partecipazione con i Comuni e con i soggetti sociali ed economici coinvolti;*
- *i contenuti prioritari delle ipotesi di intervento e dei possibili accordi convenzionali;*
- *i contenuti essenziali in riferimento alla riqualificazione degli spazi aperti e all'implementazione del sistema verde (parchi regionali, PLIS, ambiti agricoli strategici) e della rete ecologica provinciale.”* (criteri del PTR 31 – art. 5.2)



PGT vigente

Il Pgt vigente individua alcuni **progetti strategici di lungo periodo** i cui obiettivi di riqualificazione sono assimilabili agli obiettivi della rigenerazione (Tavola DP4 Strategie di piano e Relazione del Documento di Piano, capitolo 5.4 progetti).

Nello specifico, i progetti strategici del PGT sono suddivisi in *progetti di paesaggio e di servizi* e *progetti di infrastrutture*, e sono:

- P1. L'ISOLA DI PALAZZO TE, con riferimento al progetto Unesco "il parco culturale dei laghi di Mantova"
- P2. IL PAIOLO E IL PARCO AGRICOLO DELLA BONIFICA E DEL TRINCERONE, con riferimento al progetto Unesco "il parco culturale dei laghi di Mantova" e ad alcuni studi del Politecnico di Milano;
- P3. FIERA CATENA E SAN NICOLO', oggi in attuazione con nome di Mantova Hub;
- P4. PARCO PERIURBANO, volto al completamento del Parco Perirubano almeno in riva sinistra del Lago Inferiore, ovvero per l'acquisizione delle aree e la loro sistemazione con affacci, punti belvedere, luoghi attrezzati, percorsi ciclabili e pedonali in sintonia e continuità con il realizzato;
- P5. SISTEMA MANTOVA MINCIO, volto alla valorizzazione e fruizione delle sponde dei Laghi e in particolare della Sponda destra del Mincio e del Lago Superiore con funzioni ludico-ricreative, turistico-alberghiere, servizi per il tempo libero e il sociale armonizzate con la Riserva Valli del Mincio e con i diversi habitat vegetazionali unici nella zona;
- P6. LA CITTADELLA DELLO SPORT, volto alla realizzazione di una struttura sportiva sovra locale che concili le esigenze di carattere sportivo a sud della città di Mantova a confine con il Comune di Borgovirgilio;
- P7. VALDARO, volto al potenziamento del polo logistico e produttivo di Valdaro attraverso l'adeguamento dello scalo intermodale, la sistemazione della Conca di navigazione, il completamento dei comparti già oggi destinati alla produzione e la valorizzazione del Porto;
- P8. MOBILITA' SU FERRO, che intende migliorare le connessioni ferroviarie merci e passeggeri e liberalizzare le intere tratte ferroviarie cittadine. Per i passeggeri, si propone il potenziamento tramite metropolitana leggera del collegamento della città di Mantova con Verona mentre per le merci si ipotizza la connessione diretta del polo di Valdaro con Verona;
- P9. VIABILITA' E PARCHEGGI volto alla razionalizzazione del sistema di accesso alla città storica attraverso la previsione della cosiddetta tangenziale ovest (già esclusa dalle previsioni dal PUMS poi approvato) e la realizzazione in prossimità della cinta della città alcuni parcheggi scambiatori ("Virgilio" (Piazza Virgiliana) di 377 posti auto; "Gonzaga" (Lungolago Gonzaga) di 252 posti auto; "V.Emanuele" (Corso V.Emanuele/Via Bonomi) di 335 posti auto);
- P10. MOBILITA' CICLABILE che prevede di incentivare la mobilità ciclabile attraverso la pianificazione della rete e il coordinamento degli interventi conseguenti.

Alcuni di questi progetti possono essere inquadrati quali progetti di rigenerazione:

Rigenerazione territoriale	Rigenerazione urbana
P1. L'ISOLA DI PALAZZO TE	P3. FIERA CATENA E SAN NICOLO'
P2. IL PAIOLO E IL PARCO AGRICOLO DELLA BONIFICA E DEL TRINCERONE	P9. VIABILITA' E PARCHEGGI (in casi specifici)
P4. PARCO PERIURBANO	
P7. VALDARO	



## 2.4 Descrizione degli ambiti di rigenerazione

Nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale individuati nel presente atto sono:

### Areale della rigenerazione di interesse regionale

In coerenza con il PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 è riconosciuto quale areale della rigenerazione di interesse regionale l'ambito territoriale che comprende il Sito contaminato di Interesse Nazionale, l'ambito portuale e il polo produttivo sovralocale di Olmolungo – Valdaro.

In questo insistono, in particolare:

- il piano per gli insediamenti produttivi PIP di Valdaro, approvato e prorogato in ultima istanza con DCC n. 30 del 28 maggio 2018;
- il piano attuativo PA 13 Olmolungo, riapprovato in ultima istanza con DGC n. 30 del 28 maggio 2018<sup>2</sup>;

---

<sup>2</sup> Entrambi i piani discendono da una lunga storia pianificatoria che si riassume brevemente come segue:

#### Piano per gli insediamenti produttivi PIP di Valdaro

- con D.G.R. n. 33248 del 1997 è stato approvato il PIP Terra acqua poi ricompreso nel PIP di Valdaro;
- con D.C.C. n. 23 del 14.2.2005 è stato approvato il piano attuativo denominato “Piano Attuativo 5.1 Comparto di Valdaro di cui all'art. 36.5.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. 2004” poi modificato con D.C.C. n. 83 del 30.9.2008 (Approvazione della Variante al Piano Regolatore Generale per la realizzazione di una nuova intersezione a rotatoria e viabilità di accesso a Formigosa di Mantova);
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 21.11.2012 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova che individua “Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato” a norma dell'art. D23 delle Norme di PGT;
- con determinazione n. 1491 del 18.8.2015 è stato prorogato il termine di validità del Piano Attuativo 5.1 Comparto di Valdaro come previsto dall'art. 30, comma 3-bis della legge 09.08.2013 n. 98 di conversione del D.L. 21.06.2013 n. 69 (Decreto del Fare), stabilendo la nuova scadenza per l'attuazione del Piano stesso al 14.02.2018;
- con D.G.C. n. 160 del 30.06.2016 è stata approvata la variante al piano attuativo 5.1 Comparto di Valdaro in conformità al PGT volta a rilocalizzare parte delle aree per servizi e ad apportare modifiche e correzioni normative;

#### Piano attuativo PA 13 Olmolungo

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 21.11.2012 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova che, a norma dell'art. D22 delle NTA del Piano delle Regole e dell'allegato 4, individua il comparto da assoggettare a pianificazione attuativa P.A. 13, poi modificato nel perimetro con D.C.C. n. 30 del 28.05.2018;
- la prevalenza degli immobili facenti parte del comparto P.A. 13 rientravano nel perimetro del piano di lottizzazione denominato Olmo Lungo disciplinato dalle convenzioni urbanistiche sottoscritte:
  - in data 17.4.2000, Notaio Araldi n. 56274 di repertorio e n. 10465 di raccolta, registrato a Suzzara il 4 maggio 2000 al n. 184;
  - in data 21.7.2004, Notaio Araldi n. 66462 di rep. e 22.7.2004 n. 66468/14699 di rep. Registrato a Mantova il 6 agosto 2004 n. 5393 S1T ivi trascritto in data 7 agosto 2004 nn. 12388/7551;
  - in data 14.4.2005, Notaio Araldi n. 67731 di rep. Registrato a Mantova il 2 maggio 2005 n. 902 S1T ivi trascritto in data 12 maggio 2005 nn. 6958/4219;

#### Procedure ambientali

- il progetto complessivo di sviluppo territoriale e infrastrutturale dell'area è stato valutato nell'ambito di un procedimento di VIA conclusosi con giudizio di compatibilità ambientale di Regione Lombardia (Decreto n. 2486 del 22/2/2002 e successivo Decreto n. 8056 21/07/2008);
- il Decreto di esclusione dalla VIA approvato con Atto Dirigenziale provinciale n° PD 1297 del 16/10/2017 relativo al Progetto “Piattaforma logistica e centro di magazzinaggio per il Gruppo alimentare Rossetto” (Atto Dirigenziale n. PD/1297 del 10/10/2017) ha evidenziato la necessità, ancorché in presenza di una VIA complessiva ancora vigente, di verificare e programmare eventuali ulteriori opere di mitigazione in funzione delle potenziali criticità relative agli effetti dell'inquinamento da traffico sulla salute della popolazione;



- le aree produttive assoggettate a PIP nel Comune di San Giorgio;
- le aree produttive di Virgiliana, rispetto alle quali è necessario verificare eventuali presenze di immobili dismessi da rifunionalizzare;
- le aree del Sito di Interesse Nazionale “Laghi di Mantova e Polo Chimico”, inserito (in relazione alle caratteristiche del sito, alle quantità e pericolosità degli inquinanti presenti) nel Programma Nazionale di Bonifica con Legge n. 179 del 13 luglio 2002 ed oggetto di Accordo di Programma per il SIN “Laghi di Mantova e Polo Chimico”. Con Decreto del Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare n. 308 del 26 novembre 2006 (a modificazione del Decreto Ministeriale n. 468 del 18 settembre 2001) sono state assegnate apposite risorse finanziarie per il completamento degli interventi di messa in sicurezza e di bonifica;
- le aree del Porto di Valdaro, già identificati nell’ambito del layout del Porto dell’allora Autorità Portuale e nella proposta di Piano Regolatore Portuale adottato dalla Provincia ormai nel 2014 e in attesa di essere approvato da Regione Lombardia che declina gli obiettivi di trasformazione e infrastrutturazione delle aree portuali e retroportuali;
- la frazione di Formigosa con i necessari interventi di mitigazione;
- le aree naturali e agricole poste fra gli ambiti lacuali e quelli urbanizzati e che hanno, nel caso specifico, un’importante funzione di corridoio ecologico.

L’ambito è interessato dall’istanza n. 5.

#### Ambiti di rigenerazione territoriale

In coerenza con i Progetti strategici del PGT vigente, si individuano quali ambiti di rigenerazione territoriale i seguenti:

##### *CORRIDOIO DI RICOMPOSIZIONE ECOLOGICA E PAESAGGISTICA A SUD DI MANTOVA*

Comprende le aree agricole e a servizi, delimitate a nord dall’abitato e a sud dalla tangenziale sud che vanno dal Lago Superiore a quello Inferiore comprensive del Migliaretto, del parco agricolo del Paiolo, di via Parma e delle aree residuali da recuperare a corridoio ecologico lungo la tangenziale sud. Si tratta di un sistema vasto e complesso che va valorizzato in chiave ecosistemica e in una logica di potenziamento e diffusione di una rete ecologica multifunzionale, inserendo meglio anche le infrastrutture e le attività presenti.

##### *CORRIDOIO DI RICOMPOSIZIONE ECOLOGICA E PAESAGGISTICA A NORD DI MANTOVA*

Comprende le aree agricole ma anche quelle fortemente urbanizzate che ruotano attorno al Canale Diversino e alla tangenziale nord. Se nel caso precedente si tratta di dare una lettura unitaria ad ambiti che hanno un carattere paesaggistico e identitario di qualità, connettendo, riqualificando e mitigando i residuali ambiti di degrado, in questo caso la rigenerazione interessa invece ambiti, se non di degrado diffuso, almeno di diffusa

- 
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 12.07.2018 è stato approvato il protocollo d’intesa fra Provincia di Mantova, Comune di Mantova e Comune di San Giorgio per lo sviluppo in condizioni di sostenibilità dell’area sovracomunale Valdaro e Olmo Lungo e delle relative infrastrutture volto a:
    - procedere in forma condivisa con la Provincia di Mantova e il Comune di San Giorgio alla definizione di misure compensative e mitigative e di corretta gestione delle aree, condividendone gli obiettivi di sviluppo e coordinando a tal fine le risorse umane e strumentali;
    - chiarire quale sia l’ipotesi localizzativa condivisa della piattaforma intermodale in linea con gli approfondimenti effettuati dalla Provincia di Mantova connessi alla fattibilità tecnica ed economica del progetto, anche ai fini di coerenza i procedimenti urbanistici, autorizzativi e di programmazione delle opere pubbliche.



banalizzazione del paesaggio con un progetto attento di ricucitura delle aree marginali, di riqualificazione dell'area del centro commerciale La Favorita per incrementarne l'equipaggiamento verde e la resilienza e di valorizzazione di Villa Favorita e della relativa area di rispetto.

#### *AMBITO DI RICOMPOSIZIONE E CONNESSIONE AL PARCO PERIURBANO*

Comprende le aree già a verde del parco periurbano nonché le aree di estremo valore paesaggistico del forte di Fossamana e di quello di Lunetta, ma anche le aree edificate sviluppatesi in modo disordinato attorno a Via Legnago e quelle dell'Ex Piano attuativo Lagocastello. Tali aree, oggetto di un contestato piano attuativo poi revocato, sono state oggetto di un decreto di vincolo paesaggistico e sono state indicate da Regione Lombardia nel Parere al PGT vigente come aree non soggette a trasformazione. Si tratta oggi di reinserirle, in modo non casuale, in un progetto più vasto di ampliamento ideale del Parco Periurbano e del bosco ivi presente.

L'ambito è interessato dall'istanza n. 4.

Questi ultimi due ambiti sono contigui ma vengono tenuti distinti esprimendo vocazioni e obiettivi molto diversi.

#### *Ambiti di rigenerazione urbana*

In coerenza con i Progetti strategici del PGT vigente, nonché con i progetti di rigenerazione già portati avanti in questi anni si individuano quali ambiti di rigenerazione urbana i seguenti:

#### *MANTOVA HUB*

Comprende l'ambito già interessato dal progetto di rigenerazione così denominato, finanziato con il Bando periferie, e le aree contermini fino a Porto Catena a nord e le aree verdi di Valletta Valsecchi a sud. In questo caso l'individuazione è volta a riconoscere il progetto e i relativi obiettivi di rigenerazione già consolidati nella pianificazione e nella progettualità del comune di Mantova. Come indicato nelle relazioni che lo presentano, il progetto di Mantova Hub *“rappresenta una riflessione strategica sulla natura dello spazio tra la città di Mantova e l'acqua del Lago Inferiore. Riqualificando un sistema di spazi sottoutilizzati, abbandonati e degradati, il progetto individua un nuovo “territorio di mezzo” tra la città e l'acqua, costituito da una sequenza di spazi collettivi, ciascuno connotato da una precisa funzione urbana e pubblica, grazie a una forte alleanza pubblico-privata. L'area oggetto di intervento è individuata dal Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente come un insieme di aree pubbliche con funzioni di interesse pubblico generale soggette a interventi di riqualificazione del tessuto urbano consolidato. Ripensare questi spazi significa articolarli in modo da accogliere e collegare i caratteri dei sistemi urbani e naturali circostanti, senza affermare il primato degli uni sugli altri. Le quattro nuove piazze previste dal progetto non costituiscono solo un inedito sistema di spazi collettivi per Mantova, ma riassumono alcune delle principali caratteristiche e valori del territorio mantovano: il suo rapporto con l'acqua, con la terra, la presenza della natura e della cultura. Il nuovo “territorio di mezzo” si relaziona infatti – anche su vasta scala – sia con la città, sia con l'acqua: con la vita quotidiana della città, con i suoi percorsi culturali e produttivi.*

#### *BORGOCHIESANUOVA*

Il quartiere di Borgochiesanuova, in particolare nella porzione a sud, è stato oggetto nel tempo di programmi di recupero (il PRU Borgochiesanuova, il contratto di Quartiere di Via indipendenza) o piani attuativi che però,



contrariamente a quanto avvenuto nel quartiere di Lunetta, non hanno visto completa attuazione né per le parti pubbliche né per quelle private lasciando sul territorio edifici dismessi, mai finiti o aree vuote. Si tratta quindi, attraverso anche la localizzazione in tale ambito di funzioni pubbliche come già fatto in parte con la realizzazione del Palazzetto dello sport voluto dall'Amministrazione Comunale, di ridefinire le funzioni delle aree già urbanizzate, di meglio connettere quartieri separati dalla ferrovia in termini di permeabilità ciclabile e pedonale (anche con interventi minuti), di ridare valore e forma urbana allo spazio pubblico e di incentivare i progetti privati di riqualificazione delle aree degradate e dei vuoti urbani.

L'ambito è interessato dall'istanza n. 7.

#### *SCALO FERROVIARIO E AREE CONTERMINI ALLA STAZIONE FERROVIARIA.*

Il Comune di Mantova ha, in questi anni, avviato una fruttuosa collaborazione con RFI per ammodernare il servizio ferroviario e per riqualificare le aree urbane contermini alla ferrovia e alla stazione in particolare (convenzione fra il Comune di Mantova e RFI per il riordino funzionale delle aree esterne alla stazione ferroviaria di Mantova e successivi atti). Il complesso degli interventi previsti, che avranno tempi di attuazione differenziati, potrà portare anche ad un ripensamento delle aree interessate dallo scalo ferroviario che diverrà sempre più dismesso ed obsoleto. La posizione di questo, prossima ad un territorio estremamente delicato e di valore e nevralgica rispetto al sistema delle connessioni e dei flussi di trasporto esistenti e potenziali pone infatti la necessità di ripensarne la funzione all'interno della città, anche attraverso ulteriori accordi con RFI.

#### *CITTADELLA E PORTA MULINA*

Lo sviluppo urbano del dopoguerra è stato spesso caratterizzato da progetti parziali e frammentari che comunicano, oggi, un senso di disordine e di incompiuto. La porta di ingresso e uscita da Mantova lungo via Verona ne è un esempio. Sviluppata a nord con interventi residenziali oggi in parte fatiscenti, interventi commerciali posti in un'area densamente costruita ma realizzati come se fossero isolati, distributori di carburante in uso o dismessi, spazi e funzioni pubbliche anche di qualità, e a sud con importanti funzioni pubbliche ma anche spazi indefiniti, necessita di una riqualificazione complessiva volta a rendere meglio accessibili e connesse le funzioni pubbliche e/o attrattive, a eliminare gli aspetti di degrado con particolare riferimento agli immobili incongrui, e, per quanto attiene in particolare Porta Mulina, a fare i conti con la riorganizzazione in corso delle funzioni sanitarie.

L'ambito è interessato dalle istanze n. 1 e 1a, 2, 3 e 6

#### *PALAZZO TE E AREE A SERVIZIO CONTERMINI*

Palazzo Te rappresenta una delle eccellenze architettoniche ed artistiche più rilevanti sul territorio comunale. Storicamente isolato rispetto a contro della città è oggi attorniato da funzioni pubbliche che non sempre si sono espresse con un disegno di qualità. La recente operazione "Esselunga" ha riportato alla proprietà pubblica, dopo che la pianificazione urbanistica le aveva alienate per localizzarvi funzioni commerciali, le aree dell'Ex Palazzetto dello Sport ora demolito. Si tratta quindi ora di ripensare l'intero ambito e le funzioni pubbliche ivi presenti come un grande parco multifunzione a servizio della città.

#### *DISTRETTO DELLE BOTTEGHE DEL CENTRO E DEGLI ASSI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA DISMISSIONE*

Il rischio della desertificazione commerciale è un problema sempre più complesso che i comuni, piccoli e medi in particolare, sono chiamati ad affrontare. Le numerose crisi economiche che stiamo vivendo, l'eccesso



di spazi, i livelli di affitto non più sostenibili, il cambiamento delle abitudini dei consumatori (con la vendita online sempre più competitiva), il mancato ricambio generazionale o le difficoltà burocratiche o normative mettono, infatti, a dura prova il comparto commerciale. A riguardo, il comune di Mantova ha partecipato al bando STO@2020 promosso da Regione Lombardia nel quale sono state effettuate (dall'Osservatorio Spazi Sfitti presso Confcommercio Mantova) quattro specifiche mappature degli spazi fisici sfitti presenti all'interno del perimetro del DUC di Mantova. All'interno dello stesso progetto è stato redatto un primo documento di analisi e proposta delle *“strategie di riduzione della desertificazione commerciale - Linee guida per interventi di rigenerazione urbana nel Distretto Urbano del Commercio di Mantova”*. In ragione di ciò, e in linea con gli obiettivi declinati nel documento citato, si individua pertanto l'area del distretto del commercio delle Botteghe del Centro e gli assi commerciali caratterizzati da dismissione come ambito della rigenerazione.

Si precisa che, ancorché, la definizione grafica dell'ambito qui individuata coincida con il Distretto del Commercio come riconosciuto da Regione, si intendono incluse in tale ambito di rigenerazione anche le aree e gli assi commerciali caratterizzate da una discreta presenza di locali commerciali o paracommerciali dismessi come dal rilievo effettuato.

### 3 ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE

#### 3.1 Obiettivi degli ambiti di rigenerazione

Obiettivo generale della rigenerazione è garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

Ai sensi del PTR 31/2014 inoltre *“gli obiettivi generali, per gli interventi ricompresi negli Areali di programmazione della rigenerazione territoriale e nelle Aree di rigenerazione di scala di interesse strategico, fanno riferimento alle finalità di cui al comma 1 art. 2, l.r. 31/14 e sono quelli di seguito indicati*

*Obiettivi territoriali:*

- *la riduzione del consumo di suolo attraverso la risposta ai fabbisogni, con il recupero delle grandi aree dismesse e il riuso di quartieri obsoleti con particolare riferimento a quelli pubblici compresi nel territorio;*
- *l'ottimizzazione del rapporto tra mobilità e assetti urbanistici rigenerati (aree della rigenerazione e quartieri);*
- *la rigenerazione della componente naturale di scala territoriale attraverso la rinaturalizzazione di grandi aree urbane interstiziali, la ricomposizione del paesaggio dell'agricoltura periurbana, la rinaturalizzazione del reticolo idrografico, lungo le direttrici territoriali continue e connesse ai parchi regionali e ai PLIS, ove esistenti;*
- *la riqualificazione delle reti tecnologiche di scala sovracomunale, in particolare connesse alle grandi aree della rigenerazione e ai quartieri da rigenerare;*
- *la riqualificazione di zone urbane con carattere di periferia marginale, con possibile attivazione di politiche e strumenti di rigenerazione intercomunale per le situazioni di confine o comunque incidenti in modo sensibile sull'assetto di più comuni.*

*Obiettivi socioeconomici:*





- *il sostegno ai caratteri competitivi e innovativi espressi o esprimibili dal territorio regionale;*
- *il sostegno ai distretti produttivi locali, alla formazione di nuove imprese e alla crescita dell'occupazione qualificata;*
- *l'individuazione e il soddisfacimento di specifici fabbisogni esogeni rispetto ai Comuni (ad esempio, fabbisogno residenziale di edilizia pubblica o sociale, fabbisogno di aree e servizi per le attività produttive e del fabbisogno di servizi pubblici e di interesse pubblico di scala sovra comunale ritenuti essenziali per lo specifico territorio);*
- *l'individuazione di specifiche condizioni di spreco energetico e di particolari opportunità di contenimento del consumo energetico a scala territoriale."*

In linea con la l.r. 12/2005 e smi gli interventi negli ambiti di rigenerazione perseguano inoltre le seguenti finalità, per le quali sono definiti – ai sensi di legge e come dettagliato nel seguente capitolo – specifici procedimenti e incentivi:

- promozione dell'efficientamento energetico al fine di ridurre i consumi di combustibili fossili e le emissioni di CO<sub>2</sub> in atmosfera, nonché incrementare FER sul patrimonio edilizio esistente e loro stoccaggio;
- aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
- riduzione del rischio sul patrimonio pubblico e privato derivante da fenomeni ventosi improvvisi ed estremi;
- tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di soluzioni naturali (es. coperture a verde), interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Ecologica;
- rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, e conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
- realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità coerentemente con il Piano urbano mobilità sostenibile;
- demolizione di opere edilizie incongrue, anche con riferimento agli "elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione" di cui all'art. D42 e parte III delle NTA del Piano delle Regole (PGT);
- sviluppo di servizi diffusi e infrastrutture digitali a beneficio dei cittadini;
- bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, anche da presenza di amianto;
- interventi volti alla riduzione degli impatti da isole di calore coerentemente con le linee guida per l'adattamento climatico del Comune di Mantova;
- transizione verso un'economia circolare favorendo una gestione sostenibile delle risorse.

In particolare, sono di seguito dettagliati, in ragione delle criticità rilevate, gli obiettivi per i singoli ambiti di rigenerazione verso i quali devono essere in fase attuativa orientati gli interventi proposti. La norma prevede infatti, da una parte, che gli ambiti di rigenerazione vengano individuati in conformità allo strumento urbanistico e, dall'altra, dispone numerose possibilità derogatorie, incentivati o comunque modificative della pianificazione urbanistica. Ferma restando l'applicazione della norma, gli obiettivi qui definiti costituiscono



elemento di orientamento per una lettura unitaria dello sviluppo e della rigenerazione degli ambiti anche in difformità allo strumento urbanistico.

#### Areale regionale del SIN, del Porto di Valdaro e del polo produttivo sovralocale

Gli obiettivi specifici per tale ambito, da dettagliare e specificare nell'atto di programmazione territoriale in fase di stesura da parte della Provincia di Mantova, sono:

- bonifica dei suoli contaminati, con riferimento al Sito di Interesse Nazionale "Laghi di Mantova e Polo Chimico", inserito nel Programma Nazionale di Bonifica con Legge n. 179 del 13 luglio 2002 ed oggetto di Accordo di Programma per il SIN "Laghi di Mantova e Polo Chimico" come da successivi decreti (DM 468/2001 e 308/2006);
- sostegno allo sviluppo economico riconoscendo l'ambito, in ragione delle sue caratteristiche localizzative e infrastrutturali) quale polo sovracomunale nel quale concentrare l'insediamenti di attività produttive e logistiche, valorizzando sia le aree libere e che quelle già trasformate (e in parte utilizzate e in parte dismesse) anche ai fini degli incentivi previsti dalla legge;
- contenimento degli effetti ambientali degli insediamenti economici, con particolare riferimento alle emissioni prodotte dal traffico e alla vocazione intermodale dell'area. A tal fine è prioritaria la previsione della piattaforma intermodale per lo scambio ferro-gomma-acqua, realizzabile solo in questo particolare contesto urbanistico visto il collegamento con il Porto di Valdaro;
- realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità coerentemente con il Piano urbano mobilità sostenibile;
- definizione delle condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni (recupero e/o nuova edificazione), nel rispetto delle prescrizioni dei decreti VIA citati in premessa e delle più recenti normative e disposizioni in materia ambientale, tenuto conto delle nuove problematiche ambientali connesse al cambiamento climatico in atto e delle conseguenti normative in materia. In particolare:
  - riduzione degli impatti da isole di calore coerentemente con le linee guida per l'adattamento climatico del Comune di Mantova;
  - riduzione del rischio derivante da fenomeni ventosi improvvisi ed estremi;
  - promozione dell'efficientamento energetico al fine di ridurre i consumi di combustibili fossili e le emissioni di CO<sub>2</sub> in atmosfera, nonché incrementare FER sul patrimonio edilizio esistente e loro stoccaggio;
  - aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
  - rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, e conseguimento del drenaggio urbano sostenibile con particolare attenzione alla rete dei canali presenti;
  - transizione verso un'economia circolare favorendo una gestione sostenibile delle risorse.
- riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree tampone con utilizzo di soluzioni naturali, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Ecologica.

Ai sensi del PTR 31/2014, l'atto provinciale (coadiuvato dalle eventuali necessarie varianti urbanistiche) definirà inoltre i contenuti prioritari delle ipotesi di intervento e dei possibili accordi convenzionali e i contenuti essenziali in riferimento alla riqualificazione degli spazi aperti e all'implementazione del sistema verde (parchi regionali, PLIS, ambiti agricoli strategici) e della rete ecologica provinciale.



## Ambiti di rigenerazione territoriale

### *CORRIDOIO DI RICOMPOSIZIONE ECOLOGICA E PAESAGGISTICA A SUD DI MANTOVA*

Gli obiettivi specifici per tale ambito, da dettagliare e specificare anche in successivi atti di programmazione territoriale, sono:

- riqualificazione ambientale e paesaggistica con utilizzo di soluzioni naturali e con interventi di forestazione (in particolare nelle aree agricole di interazione definite nel PGT), interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile in attuazione della Rete Ecologica;
- valorizzazione in un disegno complessivo di qualità delle aree pubbliche presenti, anche con inserimento di nuove funzioni;
- realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità coerentemente con il Piano urbano mobilità sostenibile;
- demolizione di opere edilizie incongrue, anche con riferimento agli “elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione” di cui PGT e mitigazione delle attività esistenti presenti nell’area attraverso un più opportuno inserimento paesaggistico delle stesse.

### *CORRIDOIO DI RICOMPOSIZIONE ECOLOGICA E PAESAGGISTICA A NORD DI MANTOVA*

Gli obiettivi specifici per tale ambito, da dettagliare e specificare anche in successivi atti di programmazione territoriale, sono:

- ricostruzione di un disegno urbano intervenendo sia sugli immobili esistenti che sulle aree marginali (in particolare quelle delle reti infrastrutturali esistenti), riqualificazione con funzione ambientale e paesaggistica delle aree tampone con utilizzo di soluzioni naturali e di forestazione (in particolare nelle aree agricole di interazione definite nel PGT), anche in attuazione della Rete Ecologica;
- realizzazione di interventi destinati alla ciclabilità e agli itinerari di fruizione turistica, coerentemente con il Piano urbano mobilità sostenibile;
- riduzione degli impatti da isole di calore coerentemente con le linee guida per l’adattamento climatico del Comune di Mantova, in particolare nelle aree già fortemente impermeabilizzate;
- promozione dell'efficientamento energetico al fine di ridurre i consumi di combustibili fossili e le emissioni di CO2 in atmosfera, nonché incrementare FER sul patrimonio edilizio esistente e loro stoccaggio;
- demolizione di opere edilizie incongrue, anche con riferimento agli “elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione” di cui al PGT, e mitigazione degli elementi di degrado esistenti.

### *AMBITO DI RICOMPOSIZIONE E CONNESSIONE AL PARCO PERIURBANO*

Gli obiettivi specifici per tale ambito, da dettagliare e specificare anche in successivi atti di programmazione territoriale, sono:

- riqualificazione ambientale e paesaggistica con utilizzo di soluzioni naturali e con interventi di forestazione, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile in attuazione della Rete Ecologica;



- realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità coerentemente con il Piano urbano mobilità sostenibile;
- demolizione di opere edilizie incongrue, anche con riferimento agli “elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione” e alle “aree a verde di mitigazione” del PGT;
- tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004 e miglioramento dell'accessibilità di questi e delle aree pubbliche presenti, anche in un più ampio circuito di fruizione e valorizzazione dei servizi pubblici.

## Ambiti di rigenerazione urbana

### *MANTOVA HUB*

Gli obiettivi specifici per tale ambito, da dettagliare e specificare anche in successivi atti di programmazione territoriale, sono:

- definizione, anche con funzioni pubbliche e di interesse pubblico, di nuove polarità in grado di attivare processi di rigenerazione diffusa e riconnessione alla città di Porto Catena;
- demolizione di opere edilizie incongrue, anche con riferimento agli “elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione” e alle operazioni già avviate;
- attivazione dei processi di sviluppo delle aree oggi dismesse con densificazione edilizia;
- realizzazione di interventi destinati alla ciclabilità e alla pedonalità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità coerentemente con il Piano urbano mobilità sostenibile;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica con utilizzo di soluzioni naturali e con interventi di forestazione, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile in attuazione della Rete Ecologica nonché del principio di invarianza idraulica e idrologica.

### *BORGOCHIESANUOVA*

Gli obiettivi specifici per tale ambito, da dettagliare e specificare anche in successivi atti di programmazione territoriale, sono:

- definizione, anche con funzioni pubbliche e di interesse pubblico, di nuove polarità in grado di attivare processi di rigenerazione diffusa;
- valorizzazione in un disegno complessivo di qualità delle aree pubbliche presenti, anche con inserimento di nuove funzioni;
- attivazione dei processi di sviluppo delle aree dismesse o sottoutilizzate con densità edilizia adeguata al contesto territoriale e anche in riduzione rispetto alle volumetrie già assegnate dalla pianificazione urbanistica;
- demolizione di opere edilizie incongrue, anche con riferimento agli “elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione” e alle operazioni già avviate;
- realizzazione di interventi destinati alla ciclabilità e alla pedonalità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità coerentemente con il Piano urbano mobilità sostenibile.

### *SCALO FERROVIARIO E AREE CONTERMINI ALLA STAZIONE FERROVIARIA*

Gli obiettivi specifici per tale ambito, da dettagliare e specificare anche in successivi atti di programmazione territoriale, sono:



- realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità coerentemente con il Piano urbano mobilità sostenibile;
- attivazione dei processi di sviluppo delle aree oggi dismesse o non completate con densificazione edilizia;
- demolizione di opere edilizie incongrue, anche con riferimento agli “elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione”, e a quelle che interferiscono con la rete ferroviaria;
- realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità coerentemente con il Piano urbano mobilità sostenibile.

#### *CITTADELLA E PORTA MULINA*

Gli obiettivi specifici per tale ambito, da dettagliare e specificare anche in successivi atti di programmazione territoriale, sono:

- valorizzazione in un disegno complessivo di qualità delle aree e delle funzioni pubbliche e di interesse pubblico presenti, anche con la loro rifunzionalizzazione;
- demolizione di opere edilizie incongrue, anche con riferimento agli “elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione” e nell’ambito di un più generale processo di ridefinizione urbana delle porte della città;
- sviluppo delle aree dismesse o sottoutilizzate con densità edilizia e funzioni adeguate al contesto territoriale;
- realizzazione di interventi destinati alla ciclabilità e alla pedonalità, anche in riferimento al Camminamento di ronda, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità coerentemente con il Piano urbano mobilità sostenibile.

#### *PALAZZO TE E AREE A SERVIZIO CONTERMINI*

Gli obiettivi specifici per tale ambito, da dettagliare e specificare anche in successivi atti di programmazione territoriale, sono:

- valorizzazione in un disegno complessivo di qualità delle aree e delle funzioni pubbliche e di interesse pubblico presenti, anche con la loro rifunzionalizzazione;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica con utilizzo di soluzioni naturali e con interventi di forestazione, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile in attuazione della Rete Ecologica nonché del principio di invarianza idraulica e idrologica;
- realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità coerentemente con il Piano urbano mobilità sostenibile.

#### *DISTRETTO DELLE BOTTEGHE DEL CENTRO E ASSI COMMERCIALI*

Gli obiettivi specifici per tale ambito, da dettagliare e specificare anche in successivi atti di programmazione territoriale, sono:



- contrastare la desertificazione commerciale sostenendo il settore attraverso la concentrazione dell’offerta;
- valorizzare lo spazio pubblico di qualità in modo da supportare l’attrattività del distretto commerciale.

### 3.2 Semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale

Poiché la rigenerazione urbana e territoriale costituisce obiettivo primario degli strumenti di governo del territorio per realizzare, ai sensi dell’art. 1 comma 3-bis della l.r. 12/2005 e smi, un modello di sviluppo territoriale sostenibile da attuarsi anche mediante gli strumenti di partenariato pubblico-privato e di programmazione negoziata previsti dalla normativa regionale, si propongono di seguito gli strumenti attuativi, gli incentivi, gli strumenti di semplificazione e accelerazione dei procedimenti, nonché di riduzione dei costi disponibili per l’attuazione degli ambiti di rigenerazione.

La definizione del procedimento si basa su criteri di leale collaborazione, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, collaborazione, flessibilità, compensazione ed efficienza.

#### Strumenti attuativi e incentivi

Negli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale individuati sono incentivati gli interventi coerenti con il raggiungimento degli obiettivi indicati al punto precedente, da realizzarsi attraverso i più adeguati procedimenti urbanistici, edilizi e ambientali, nonché utilizzando strumenti derogatori al PGT introdotti dalla l.r. 18/2014. Di seguito il richiamo alle ormai molteplici possibilità di intervento (e i relativi incentivi) previste dalla legislazione vigente.

#### *Atti di programmazione negoziata regionale e accordi di programma*

Gli strumenti di programmazione negoziata di interesse regionale, qualora utili alla realizzazione condivisa degli obiettivi di rigenerazione e delle linee programmatiche regionali individuate nel Programma regionale di sviluppo, nel Documento di economia e finanza regionale e negli altri piani e programmi regionali di settore, nonché gli accordi di programma o gli accordi fra pubbliche amministrazioni di cui all’art. 15 del D.Lgs 241/1990 possono costituire strumento attuativo degli obiettivi declinati per gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale.

#### *Atti di pianificazione attuativa e procedimenti edilizi*

Gli interventi negli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale, coerenti con gli obiettivi per questi declinati, sono attuati attraverso gli strumenti già previsti dalla normativa vigente e in particolare:

- I piani attuativi comunque denominati e specificatamente i piani attuativi conformi o in variante al PGT come disciplinato dall’art. 14 della l.r. 12/2005 e smi;
- gli stralci funzionali per l’attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni urbanistiche ovvero negli accordi similari, ai sensi dell’art. 28 comma 6 bis della L. 1150/1942 e smi nonché dell’art. 12 comma 1 della l.r. 12/2005 e smi;
- le proroghe o i differimenti ai tempi di realizzazione degli interventi previsti nelle convenzioni urbanistiche ovvero negli accordi similari, ai sensi dell’art. 93 comma 1 ter della l.r. 12/2005 e smi;



- la formazione anche parziale di comparti o comprensori del piano particolareggiato decaduto da due anni, non costituente variante urbanistica e approvata dal consiglio comunale, ai sensi dell'art. 17 comma 3 della L. 1150/1942 e smi;
- il permesso di costruire convenzionato come disciplinato dall'articolo 28-bis del d.P.R. 380/2001 in luogo del piano attuativo conforme al PGT all'interno del tessuto urbano consolidato e nel caso di lotti non liberi, ai sensi dell'art. 14 comma 1bis della l.r. 12/2005 e smi;
- il permesso di costruire in deroga come disciplinato dall'art. 14 del Dpr 380/2001 nonché dall'art. 40 della l.r. 12/2005 e smi;
- I titoli edilizi comunque denominati come disciplinati dalla legislazione vigente compresi i permessi di costruire convenzionanti;
- gli accordi integrativi e sostitutivi di provvedimento amministrativo come disciplinati dall'art. 11 della L. 241/1990.

#### *Interventi di forestazione, di connessione ecologica e di sviluppo degli spazi verdi urbani e periurbani*

Gli interventi di forestazione, rimboschimento e di ricostruzione delle connessioni ecologiche concorrono all'attuazione degli obiettivi degli ambiti di rigenerazione e possono essere finanziati nell'ambito del PSR 2014-2020 (FEASR).

In particolare, è incentivata realizzazione di boschi, foreste e filari a potenziamento e diffusione di una rete ecologica multifunzionale anche attraverso la collaborazione con soggetti privati proprietari di aree che intendano mettere a disposizione per la realizzazione di boschi, foreste e filari o disponibili a finanziare gli interventi anche con donazioni.

Ai sensi dell'art. 6 della L. 10/2013, il Comune inoltre promuove lo sviluppo degli spazi verdi urbani e periurbani tramite:

- *la riduzione dell'impatto edilizio e il rinverdimento dell'area oggetto di nuova edificazione o di una significativa ristrutturazione edilizia;*
- *l'incremento, la conservazione e la tutela del patrimonio arboreo esistente nelle aree scoperte di pertinenza di tali edifici;*
- *la realizzazione di coperture a verde, di cui all'articolo 2, comma 5, del regolamento di cui al D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59, quali strutture dell'involucro edilizio atte a produrre risparmio energetico, al fine di favorire, per quanto possibile, la trasformazione dei lastrici solari in giardini pensili;*
- *il rinverdimento delle pareti degli edifici, sia tramite il rinverdimento verticale che tramite tecniche di verde pensile verticale;*
- *la previsione e la realizzazione di grandi aree verdi pubbliche nell'ambito della pianificazione urbanistica, con particolare riferimento alle zone a maggior densità edilizia;*
- *la previsione di capitolati per le opere a verde che prevedano l'obbligo delle necessarie infrastrutture di servizio di irrigazione e drenaggio e specifiche schede tecniche sulle essenze vegetali;*
- *la creazione di percorsi formativi per il personale addetto alla manutenzione del verde, anche in collaborazione con le università, e alla sensibilizzazione della cittadinanza alla cultura del verde attraverso i canali di comunicazione e di informazione.*

#### *Interventi sul patrimonio edilizio dismesso da più di 5 anni con criticità*

Gli interventi sul patrimonio edilizio dismesso con criticità, come disciplinato dall'art. 40 bis della l.r. 12/2005 e smi eventualmente presente negli ambiti di rigenerazione concorrono all'attuazione degli obiettivi per





questi declinati e godono degli incentivi già previsti dalla normativa vigente. Nello specifico, ai sensi di legge, il patrimonio edilizio con criticità:

- è esentato dal reperimento di dotazione aree a servizi (a eccezione di quelle da reperire nei comparti edificatori),
- può usufruire di un incremento del 20% dell'indice di edificabilità se il progetto è presentato entro 3 anni dall'individuazione (e in caso di demolizione resta valido per un periodo di 10 anni ed è perequabile),
- può usufruire di un ulteriore incremento del 5% in caso di deimpermeabilizzazione parziale,
- gli interventi possono essere realizzati in deroga alle norme quantitative, funzionali, morfologiche, sulle tipologie di intervento,
- il recupero di tali edifici costituisce attività di pubblico interesse ai fini dell'applicazione della deroga alle previsioni dei piani urbanistici generali.

#### *Interventi sugli edifici rurali dismessi o abbandonati*

Gli interventi sugli edifici rurali dismessi o abbandonati, come disciplinato dall'art. 40 ter della l.r. 12/2005 e smi, eventualmente presenti negli ambiti di rigenerazione concorrono all'attuazione degli obiettivi per questi declinati e godono degli incentivi già previsti dalla normativa vigente. Nello specifico, ai sensi di legge, gli edifici rurali dismessi o abbandonati da più di tre anni:

- è ammesso l'ampliamento nel limite del 20 per cento della superficie lorda esistente e l'uso diverso da quello agricolo con esclusione di quelle produttivo-industriali e commerciali, a eccezione degli esercizi di vicinato,
- il recupero di tali edifici costituisce attività di pubblico interesse ai fini dell'applicazione della deroga alle previsioni dei piani urbanistici generali.

#### *Localizzazione di funzioni di interesse pubblico*

Le nuove funzioni di interesse pubblico sono preferibilmente localizzate negli ambiti di rigenerazione per favorire l'attrattività e il rinnovamento delle aree e del loro contesto, costituendo un presidio pubblico che permetta una maggiore coesione sociale tra le parti di città.

#### *Indifferenza funzionale*

L'applicazione del principio di indifferenza funzionale, anche in deroga al PGT vigente e ai sensi dell'art. 50 della l.r. 12/2005 e smi, concorre all'attuazione delle aree di rigenerazione. Nello specifico, ai sensi di legge:

- sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT, le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda,
- nella superficie urbanizzata, come definita nel PTR, all'interno delle categorie: residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, e rurale è sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, in deroga alle indicazioni del PGT ma fatte salve le destinazioni esplicitamente escluse da questo, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale,





- nei distretti del commercio, il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga al PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico,
- nelle ipotesi di cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, i comuni verificano la sufficienza della dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere con riferimento, in particolare, a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio e definiscono le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione, potendo dunque soltanto pretendere la dotazione di aree corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse.

Per quanto riguarda il Comune di Mantova, tali disposizioni innovano in particolare la disciplina urbanistica dei piani attuativi vigenti, oltre a rendere non applicabili alcune limitazioni dimensionali presenti nel PGT.

#### *Usi temporanei*

Gli usi temporanei, come disciplinati dall'art. 51 bis della l.r. 12/2005 e smi, concorrono all'attuazione degli obiettivi declinati per gli ambiti di rigenerazione e godono delle semplificazioni previste dalla normativa vigente. Nello specifico, ai sensi di legge, gli usi temporanei possono essere autorizzati anche in deroga al vigente strumento urbanistico su aree o edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati finalizzato alla realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali. L'uso temporaneo è assentibile:

- previa stipula di apposita convenzione,
- nel rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza,
- con o senza opere edilizie o installazione di impianti e attrezzature tecnologiche,
- purché non comprometta le finalità anche funzionali previste dal PGT,
- per una sola volta e per tre anni, prorogabili di altri due.

L'uso temporaneo non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari.

Il comune nella convenzione può comunque definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto e funzionali al raggiungimento degli obiettivi di rigenerazione fissati, anche a scomputo di interventi futuri.

#### *Bonifica di siti contaminati*

Ai sensi dell'art. 21 bis della l.r. 26/2003 sono disposti i seguenti incentivi per la bonifica di siti contaminati:

*“1. Al fine di favorire la bonifica delle aree contaminate incluse nell'anagrafe regionale di cui al comma 11 dell'articolo 21 in aree oggetto di recupero e riqualificazione urbanistica, possono essere concessi incentivi al proprietario non responsabile della contaminazione, secondo i criteri previsti dai commi 2, 3, 4, 5 e 6.*

*2. Nelle aree oggetto della procedura di cui all'articolo 242 del d.lgs. 152/2006, finalizzata alla bonifica di siti contaminati, esclusa la fattispecie di cui all'articolo 21, comma 15, può essere concesso al proprietario non responsabile della contaminazione un incremento fino al 30 per cento della volumetria e della superficie ammessa, nel caso in cui il PGT preveda il recupero, anche in funzione della loro vocazione, e la riqualificazione urbanistica dell'area finalizzata al suo riutilizzo e non precluda l'attivazione dell'agevolazione per tale area. Il comune può altresì prevedere forme incentivanti per la bonifica di aree agricole o verdi, anche attraverso l'attribuzione di indici volumetrici trasferibili in altre aree appositamente individuate nel PGT.”*



#### *Bonifica delle coperture di amianto*

Ai sensi dell'art. 73 bis comma 4 della l.r. 12/2005 e gli interventi comportanti la completa rimozione e smaltimento delle coperture in cemento amianto di edifici produttivi, eseguiti interamente a carico del proprietario e senza contributi pubblici, è concesso un bonus incrementativo pari al 10 per cento della superficie di copertura in cemento amianto rimossa, con il limite massimo di metri quadrati cinquecento, da realizzare all'interno della sagoma dell'edificio con funzioni anche terziarie, fatte salve le norme di carattere igienico-sanitario e di sicurezza delle strutture e degli impianti.

#### *Compensazione e incentivazione urbanistica*

In linea con l'art. 11 comma 5 della l.r. 12/2005 e smi, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20 per cento, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale poi modulabili dai comuni, ove perseguano le finalità indicate al medesimo articolo.

I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione, nonché quelli attribuiti ai sensi dell'art. 11, comma 5 della L.R. n. 12/2005, sono commerciabili e vengono collocati privilegiando gli ambiti di rigenerazione urbana.

In attuazione dell'art. 11, comma 2-ter della L.R. n. 12/2005, ai fini del reperimento e dell'acquisto dei diritti edificatori di cui ai commi precedenti è possibile ricorrere, se già attuate, alle forme di perequazione territoriale intercomunale di cui agli accordi stipulati dal Comune con altri enti territoriali.

Il Comune istituisce il registro delle cessioni dei diritti edificatori, prevedendo altresì le modalità di aggiornamento e di pubblicità dello stesso.



### Supporto tecnico amministrativo e semplificazione

Per l'attuazione degli ambiti di rigenerazione, si confermano gli impegni già assunti dal Comune di Mantova in accordo con i principali ordini professionali, collegi ed associazioni, rappresentanti il mondo economico e delle professioni, nell'ambito del progetto di rilancio della città denominato "Piano Mantova":

#### *Conferenza di servizi*

Il Comune di Mantova si impegna a ricorrere all'indizione ed alla convocazione di conferenze di servizi ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/1990 a scadenza quindicinale, con il coinvolgimento della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Cremona, Lodi e Mantova

#### *Protocollo immediato*

Il Comune si impegna a protocollare una pratica in ingresso nel giro di due giorni lavorativi. Su tutte le pratiche verrà fatta agli interessati comunicazione del numero di protocollo di riferimento, tranne nel caso delle Comunicazioni di inizio lavori asseverate (per le quali verrà emessa, onde evitare la proliferazione di comunicazioni, entro una settimana circa una presa d'atto contenente anche il numero di protocollo) e le comunicazioni di inizio e fine lavori, e in generale per le integrazioni a pratiche già aperte alle quali sia già stato assegnato un numero di protocollo

#### *Accompagnamento tecnico*

Relativamente ai procedimenti edilizi e delle attività produttive, il Comune si è impegnato a:

- Raddoppiare i tempi di ricevimento al pubblico, estendendo anche al mattino la fascia oraria dedicata
- Effettuare l'attività di erogazione delle informazioni attraverso appuntamenti in videoconferenza
- Estendere l'orario di ricevimento per appuntamento anche ai consulenti per la sismica e per l'invarianza idraulica
- Introdurre un servizio sms per il recall degli appuntamenti
- introdurre la possibilità di dialogare in tempo reale con un tecnico comunale via chat, tre mattine a settimana

Il Comune si è impegnato inoltre a mettere a disposizione dei professionisti la piattaforma TEAMS per effettuare videochiamate con possibilità di condividere documenti online, sia per gli appuntamenti dedicati all'edilizia, sia per quelli dedicati alle Attività Produttive ed a svolgere le sedute della Commissione Paesaggio con le stesse modalità

#### *Progetto "parla con noi"*

Il Comune si impegna a sviluppare il progetto "PARLA CON NOI", attraverso la creazione di un banner od una forma che consenta a cittadini, imprese e professionisti di proporre elementi di miglioramento del servizio, che verranno presi in considerazione e mensilmente discussi con gli ordini professionali

#### *Tempi di rilascio degli atti edilizi*

Il Comune si è impegnato a dimezzare i tempi di rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e i tempi di istruttoria per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, per quanto di competenza comunale.



## Riduzione dei costi

Per gli interventi funzionali al raggiungimento degli obiettivi declinati per gli ambiti di rigenerazione, sono disposti, ai sensi di legge le seguenti riduzioni di costi.

### *Premialità regionali*

Agli interventi connessi con le politiche di rigenerazione urbana previste nei PGT, è riconosciuta una premialità nella concessione dei finanziamenti regionali di settore, anche a valere sui fondi della programmazione comunitaria, sempre che gli interventi abbiano le caratteristiche per poter essere finanziati su tali fondi, in particolare se riferiti al patrimonio pubblico e agli interventi di bonifica delle aree contaminate, qualora gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione.

Inoltre, ai sensi dell'art. 12 comma 1 della l.r. 18/2019 per le finalità connesse alla rigenerazione Regione Lombardia ha istituito un fondo regionale 'Incentivi per la rigenerazione urbana' destinato a enti locali e a loro forme associative o organizzazioni rappresentative per:

*“a) la realizzazione di interventi pubblici, anche mediante contribuzione in conto capitale nell'ambito di contratti di partenariato pubblico-privato di cui all'articolo 180, comma 8, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici), funzionali all'avvio di processi di rigenerazione urbana e per la redazione dei relativi studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria, riferiti agli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), della l.r. 12/2005, con priorità per quelli a carattere sovracomunale;*

*b) le spese di demolizione o messa in sicurezza sostenute per il recupero del patrimonio edilizio dismesso a elevata criticità di cui all'articolo 40 bis della l.r. 12/2005, qualora il comune abbia attivato l'intervento in via sostitutiva.”*

### *Fiscalità comunale*

Ai sensi dell'art. 15 comma 2 del Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria, *“sono esenti dall'imposta gli immobili concessi in comodato d'uso gratuito registrato al Comune di Mantova, utilizzati esclusivamente per l'esercizio delle attività istituzionali dell'ente. Tale esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le predette condizioni”*.

Le attività svolte dal comune negli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale utili al raggiungimento degli obiettivi per questi declinati sono considerate, ai fini dell'applicazione del regolamento e in ragione dell'art. 1 comma 3 bis della l.r. 12/2005 e smi, attività istituzionali dell'ente.

### *Contributo di costruzione e monetizzazione*

Per il calcolo del contributo di costruzione nonché per la monetizzazione sostitutiva nei titoli edilizi si rimanda alle apposite deliberazioni del Comune di Mantova, alle quali si applicano le maggiorazioni e le riduzioni previste dalla normativa vigente, e in particolare:

- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti nell'ambito degli ambiti di rigenerazione, il contributo di costruzione è ridotto del 50 per cento, salva la facoltà per i comuni di prevedere ulteriori riduzioni (art. 44 della l.r. 12/2005 e smi);
- in caso di insediamento di medie strutture di vendita nei centri abitati dei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, mediante il recupero di edificato esistente, previo accertamento di



idonee condizioni di accessibilità pubblica e pedonale, la dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico può essere definita da apposita convenzione con il comune, anche in deroga alle dotazioni minime di cui al PGT e con l'individuazione di parcheggi limitrofi sostitutivi per l'utenza (art. 150 comma 5 bis della l.r. 6/2010 e smi);

- o la Giunta regionale definirà criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione con deliberazione e attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale riduzione, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguono una o più delle finalità indicate all'art. 43 comma 2-quinquies della l.r. 12/2005 e smi (art. 43 comma 2-quinquies della l.r. 12/2005 e smi).

#### *Studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria*

La valutazione economico-finanziaria degli interventi nelle aree di rigenerazione, come indicata in norma, è finalizzata alla definizione, mediante atto convenzionale, di eventuali riduzioni o aumenti dei contributi dovuti al Comune, in una logica di trasparenza nel rapporto fra pubblico e privato, assorbimento dell'eventuale plusvalore a favore della comunità, equilibrio e uniformità di trattamento.

La valutazione economico finanziaria degli interventi riconosce i costi tecnici, finanziari e operativi associati alla rigenerazione di aree, in prevalenza già utilizzate o urbanizzate, che sono tipicamente maggiori rispetto alla trasformazione di aree non già urbanizzate, considera le differenti fasi della trasformazione (acquisizione dell'area, fase di concertazione con la PA e gli eventuali finanziatori, fase operativa di realizzazione degli interventi; allocazione sul mercato degli immobili), assume il rischio di impresa a carico del privato ed è proposta dall'operatore.

La valutazione economico-finanziaria è costruita, in linea generale, analizzando, oltre ai dati urbanistici, i seguenti costi e ricavi della trasformazione:

#### Costi della trasformazione:

- Costo dell'area
- Bonifica e altri costi di preparazione dell'area/immobile (recinzioni, pulizia area, rimozione rifiuti, messa in sicurezza)

---

- Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria e opere a scomputo oneri
- Opere di urbanizzazione aggiuntive non a scomputo oneri
- Contributo commisurato al costo di costruzione
- Dotazioni territoriali: aree per servizi, monetizzazione, realizzazione diretta di attrezzature e servizi
- Altri oneri compensativi – tipo ex D.G.R. 1193/2013 (per realizzazione di GSV)
- Oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari

---

- Costi per la realizzazione dell'intervento edilizio
- Allacciamenti
- Costi di gestione
- Costi per attività di partecipazione e coinvolgimento degli stakeholder/cittadini
- Costi di progettazione e degli studi specialistici

---

- Oneri finanziari e di garanzia

#### Ricavi della trasformazione



- Ipotesi di ricavi per funzione:
  - vendita e locazione
- 

Analisi dei risultati: ricavi – costi o metodo secondo il criterio finanziario