



# VARIANTE A PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI DEL P.G.T. VIGENTE

ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

## RELAZIONE TECNICA

### **Servizio urbanistica**

Arch. Giovanna Michielin (dirigente)  
Pianificatore Territoriale Francesca Painsi  
Arch. Annalisa Zanellini  
Geom. Massimiliano Guernieri (collaboratore)

### **SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE Servizio Urbanistica**

Via Roma 39 46100 Mantova  
T. +39 0376 338256/425 F.+39 0376 2738027  
- territorio@pec.comune.mantova.it  
[www.comune.mantova.gov.it](http://www.comune.mantova.gov.it)



Il Comune di Mantova è Registrato EMAS  
e certificato ISO 9001:2015 e ISO 14001:2015



## Sommario

Sommario .....	2
PREMESSA.....	3
ISTANZE PERVENUTE .....	4
PROPOSTA DI VARIANTE.....	5
<b>Assunzione nel tessuto consolidato dei piani attuativi già realizzati .....</b>	<b>5</b>
<i>Piano di recupero “Via Concezione” .....</i>	<i>6</i>
<i>Piano attuativo “Via Isabella D’Este” .....</i>	<i>8</i>
<i>Piano attuativo “Via Salandri” .....</i>	<i>10</i>
<i>Piano di recupero urbano “Chiesanuova” – comparto 1 .....</i>	<i>14</i>
<i>Piano attuativo “Ponte Rosso” .....</i>	<i>17</i>
<i>Programma integrato di intervento “Colle Aperto” .....</i>	<i>24</i>
<i>Piano Particolareggiato “PP Nodari Pesenti” .....</i>	<i>31</i>
<i>Piano attuativo “via Boldrini A” .....</i>	<i>35</i>
<i>Piano attuativo “Ex Schirolli” .....</i>	<i>40</i>
<i>Titolo edilizio convenzionato “Fiordiloto” .....</i>	<i>43</i>
<b>Semplificazioni normative e flessibilità funzionale .....</b>	<b>46</b>
<i>Artigianato di servizio .....</i>	<i>47</i>
<i>Distributori di carburante .....</i>	<i>48</i>
<i>Rigenerazione commerciale.....</i>	<i>50</i>
<i>Foresterie ad uso aziendale.....</i>	<i>51</i>
<i>Superfetazioni ed edifici incongrui nei nuclei di antica formazione .....</i>	<i>53</i>



## PREMESSA

Il Comune di Mantova è dotato di PGT approvato con D.C.C. n. 60 del 21/11/2012 e vigente dal 02/01/2013 poi aggiornato con atti successivi. Il Documento di Piano è stato prorogato con D.C.C. n. 3 del 2018.

In attesa della revisione complessiva dello strumento urbanistico che dovrà fare seguito all'entrata in vigore del Piano Territoriale Regionale integrato ai sensi della l.r. 31/2014 e del conseguente aggiornamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in fase di redazione, è opportuno mantenere il PGT aggiornato con le trasformazioni avvenute e le normative di semplificazione subentrate.

Il PGT ha assunto, infatti, come aree in trasformazione nel tessuto consolidato sia i piani attuativi approvati in forza del previgente strumento urbanistico che i permessi di costruire convenzionati, facendone salvi i contenuti. Alcuni di questi hanno completato le urbanizzazioni e adempiuto agli impegni previsti in convenzione consolidando l'appartenenza al tessuto urbano consolidato come disciplinato nel PGT vigente.

Inoltre, la l.r. 18/2019 *“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12”* ha definito strumenti di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione comprensivi di un'articolata disciplina per la flessibilità funzionale che rende obsolete alcune specificazioni funzionali presenti nel PGT.

La variante, operando esclusivamente su aree già urbanizzate all'interno del tessuto urbano consolidato, non comporta nuovo consumo di suolo in base ai disposti della L.r. n. 31/2014 e riguarda il Piano delle Regole e il Piano dei servizi, nonché una definizione presente nella normativa comune.



## ISTANZE PERVENUTE

A seguito dell'avviso di avvio al procedimento sono giunte le seguenti istanze:

- Prot. 78921 del 4.11.2020, presentata dal sig. Daniele Cuizzi residente in via Pellegrino Salandri n. 9, che in sintesi chiede la chiusura del procedimento del Piano attuativo via Salandri in cui è posta la residenza del richiedente;
- Prot. 80882 del 10.11.2020, presentata dal sig. Mario Mazzola, quale rappresentante legale della Mazzola & Bignardi spa, e proprietario del distribuzione carburanti (con area di servizio) sito in via Brennero n. 31/33, in relazione comma 6 dell'art. D35 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente, chiede che venga eliminata la frase "...che non potranno superare una superficie lorda complessiva di 300 mq.". In via subordinata che venga meglio specificato che il limite del superamento della superficie lorda complessiva di 300 mq. vigente non trova applicazione per gli impianti esistenti;
- Prot. 96629 del 22.12.2020, presentata dal sig. Gilberto Fava, quale rappresentante legale della MAEVI immobiliare di Fava Gilberto e c. s.a.s. e proprietaria dei mappali 1, 385, 400 del foglio 26 del comune di Mantova e inclusi nel piano particolareggiato denominato PP Nodari Pesenti, chiede che venga revocato il suddetto piano e prevista la possibilità di presentare un piano attuativo che interessi esclusivamente le aree indicate in allegato alla richiesta, prevedendo la molteplicità di funzioni del centro storico e le volumetrie precedentemente assegnate a tutte le aree di proprietà.

Tutte le istanze presentate trovano riscontro in quanto segue.



## PROPOSTA DI VARIANTE

### ***Assunzione nel tessuto consolidato dei piani attuativi già realizzati***

In coerenza con lo stato di fatto dei luoghi e le trasformazioni avvenute, si propone la riclassificazione dei seguenti piani attuativi:

- Piano di recupero “Via Concezione”;
- Piano attuativo “Via Isabella D’Este”;
- Piano attuativo “Via Salandri”;
- Piano di recupero urbano “Chiesanuova” – comparto 1;
- Piano attuativo “Ponte Rosso”;
- Piano Particolareggiato “PP Nodari Pesenti”;
- Piano attuativo “via Boldrini A”;
- Piano attuativo “Ex Schirolli”
- Titolo edilizio convenzionato “Fiordiloto”.

## Piano di recupero “Via Concezione”

Il piano attuativo “Via Concezione” è stato approvato con D.C.C. n. 34/2003 e la convenzione è stata sottoscritta il 30.09.2003 (n. 33599 rep. e 6680 racc. Notaio Vaini).

### Previsione del piano attuativo

Il piano attuativo ha recuperato un immobile del centro storico destinandolo in parte a residenza libera (mq 663,01) e in parte a funzioni speciali – GF VI, ovvero a residenza speciale destinata a studenti, anziani e persone assistite dai servizi pubblici (mq 184,19).

### Avvenuta attuazione

L’immobile, parte del tessuto del centro storico, è da tempo realizzato ed è stato completamente attuato il recupero previsto dal piano. Lo *standard* dovuto per la funzione residenziale è stato monetizzato e versato alla stipula della convenzione. La superficie destinata a Gf VI, considerata essa stessa servizio, non ha versato monetizzazione.

### Proposta di variante

In linea con la limitrofa destinazione prevalente si propone di classificare l’area come “Tessuto residenziale dei nuclei di antica formazione – Suburbio della prima e seconda cerchia” ai sensi dell’art. D15 delle norme tecniche di Piano delle Regole mantenendo l’indicazione grafica che rimanda a “funzioni speciali” (Gf VIb), sino al loro completo svincolo.

Il vigente Piano di Governo del Territorio consente infatti la rimozione del vincolo di destinazione per le unità immobiliari vincolate a funzioni speciali GF VI. La rimozione, da attuarsi secondo quanto indicato dall’art. C11 delle Norme del Piano Servizi di PGT, è subordinata all’integrazione della dotazione di servizi, anche tramite monetizzazione.

Una unità immobiliare compresa nel piano attuativo è già stata svincolata.

La variante non comporta incremento degli indici urbanistici.

Figura 1 - Foto aerea con individuazione del comparto



Figura 2 - Estratto catastale

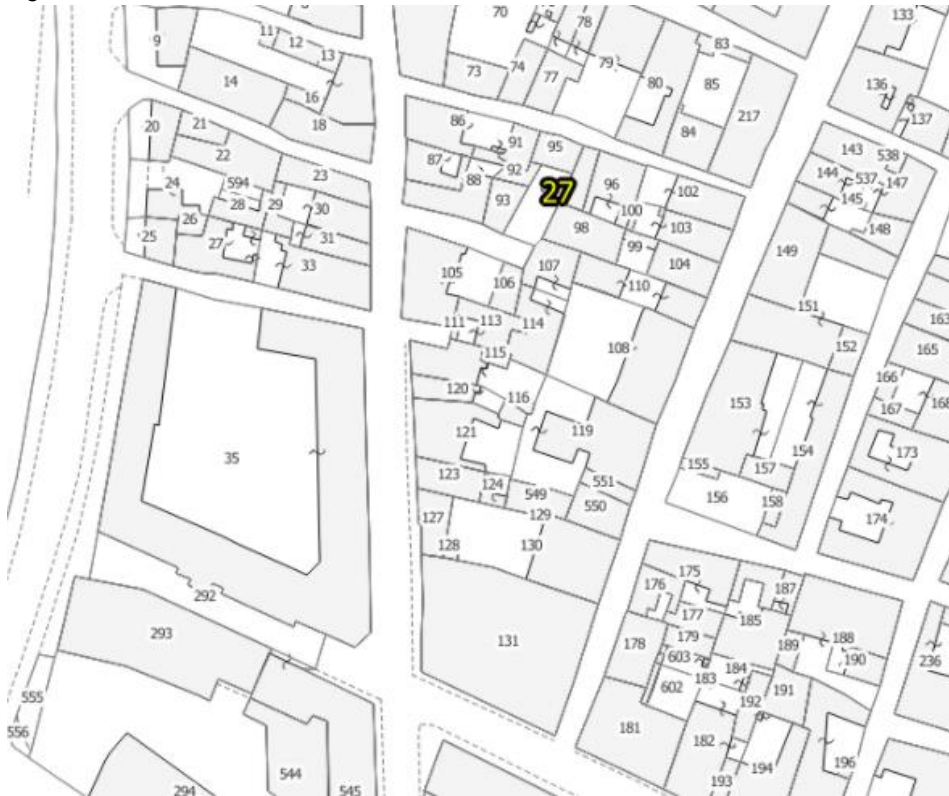
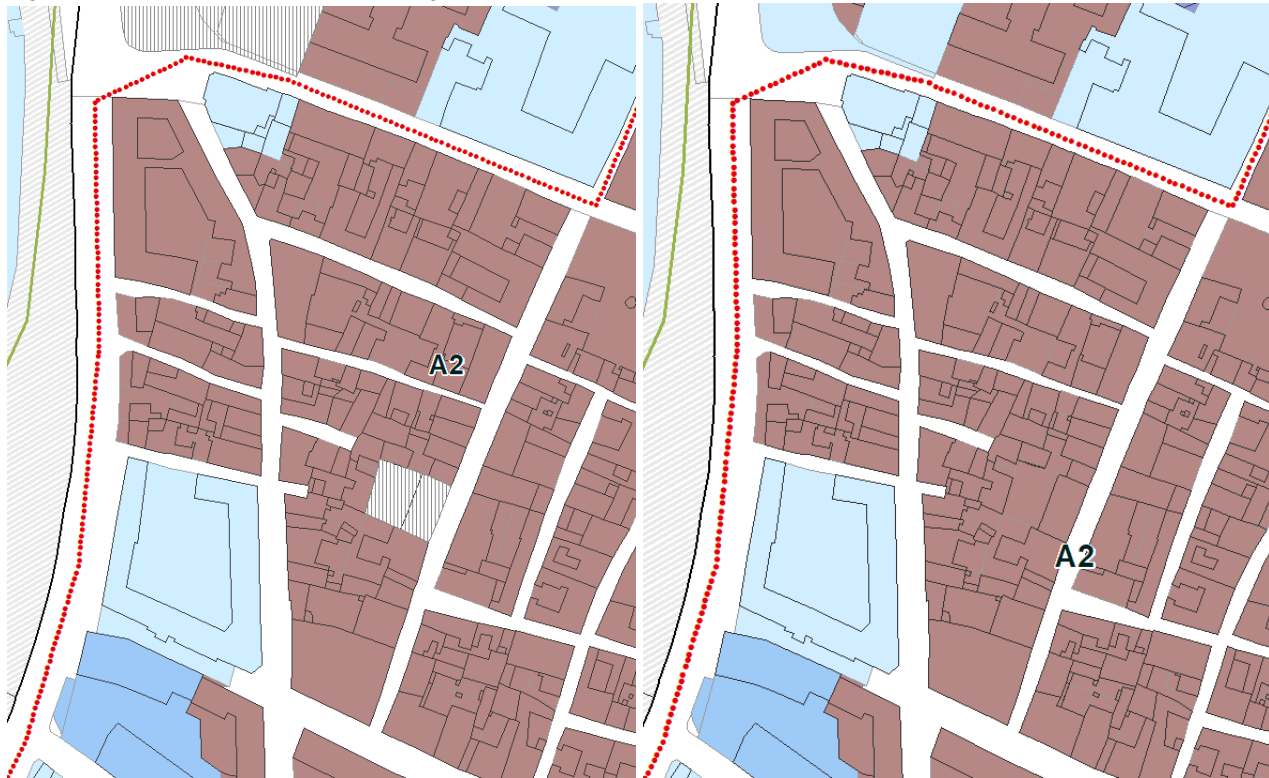


Figura 3 - Estratti della Tavola PR1 vigente e variante



## Piano attuativo “Via Isabella D’Este”

Il piano attuativo “Via Isabella d’Este” è stato approvato con D.C.C. n° 17/2002 e la convenzione è stata sottoscritta il 16.05.2002 (n. 28023 rep. e n.1863 racc. Notaio Paola Galassi).

### Previsione del piano attuativo

La destinazione prevista dal piano per immobile è funzioni speciali – GF VI, ovvero residenza speciale destinata a studenti, anziani e persone assistite dai servizi pubblici.

### Avvenuta attuazione

Il piano ha previsto la trasformazione di un immobile esistente. Tutti gli interventi di recupero dell’immobile a carico degli attuatori privati sono da anni conclusi.

La superficie destinata a Gf VI, considerata essa stessa servizio, non ha versato monetizzazione.

### Proposta di variante

In linea con la destinazione limitrofa prevalente si propone di classificare l’area come “Tessuto residenziale dei nuclei di antica formazione – Suburbio della prima e seconda cerchia” ai sensi dell’art. D15 delle norme tecniche di Piano delle Regole mantenendo l’indicazione grafica che rimanda a “funzioni speciali” (Gf VIb), sino al loro completo svincolo.

Il vigente Piano di Governo del Territorio consente infatti la rimozione del vincolo di destinazione per le unità immobiliari vincolate a funzioni speciali GF VI. La rimozione, da attuarsi secondo quanto indicato dall’art. C11 delle Norme del Piano Servizi di PGT, è subordinata all’integrazione della dotazione di servizi, anche tramite monetizzazione.

Alcune unità immobiliari comprese nel piano attuativo sono state svincolate.

La variante non comporta incremento degli indici urbanistici.

Figura 4 - Foto aerea con individuazione del comparto





Figura 5 - Estratto catastrale



Figura 6 - Estratti della Tavola PR1 vigente e variante



## **Piano attuativo “Via Salandri”**

Il piano attuativo è stato approvato con DCC n. 18 del 15.03.2002 e la convenzione è stata sottoscritta il 16.05.2002 (n. 28024 rep. e n. 1864 racc. Notaio Paola Galassi).

### Previsione del piano attuativo

La funzione prevista nel piano attuativo è la residenza realizzata su due lotti distinti:

- subcomparto A, ove è stato realizzato un edificio con appartamenti e servizi (di superficie lorda residenziale di 557 mq);
- subcomparto B, ove è stato realizzato una bifamiliare (di superficie lorda residenziale di 278 mq).

Il lottizzante si era inoltre impegnato a realizzare nel subcomparto A:

1. mq 100 di superficie lorda da cedere al Comune destinata a GF VI per servizi pubblici o di interesse comune a scomputo oneri secondari: tale immobile (F. 50 mappale 210 subalterno 27) è stato ceduto al Comune in data 4 maggio 2010 con atto del notaio Iacoppe registrato a Mantova n. 3962 del 17 maggio 2010.
2. mq 100 di superficie lorda di proprietà privata destinata a GF IX per servizi pubblici o di uso pubblico per la salute con le modalità e tariffe di cui all'art. 7 della convenzione<sup>1</sup>;
3. mq 592 destinati a verde ad uso pubblico che restano di proprietà privata e realizzati a scomputo degli oneri;
4. mq 91 di SF a parcheggio a raso ad uso pubblico che restano di proprietà privata ma realizzati a scomputo oneri;
5. mq 960 di parcheggi interrati di proprietà privata convenzionati con le modalità e tariffe di cui all'art. 7 della convenzione<sup>2</sup>. Attraverso la previsione di tali posti auto veniva, nella logica allora assunta dal piano attuativo, compensata la sottrazione dell'allora standard di progetto costituito dai medesimi lotti privati identificati nel PRG come da destinare a parcheggio a seguito di esproprio.

Gli oneri complessivi dovuti erano valorizzati in € 19.069,95.

### Avvenuta attuazione

Tutti gli interventi a carico degli attuatori privati sono da anni conclusi.

È stata versata la monetizzazione conseguente la variante urbanistica e la differenza fra la dotazione di aree pubbliche dovute e quelle effettivamente cedute o convenzionate.

Le opere di urbanizzazione sono state realizzate e collaudate ed è stato ceduto al Comune di Mantova l'immobile realizzato a scomputo oneri nel piano destinato a GF VI.

### Proposta di variante

In linea con la destinazione prevalente prevista nei comparti del piano attuativo e alla luce degli ambiti territoriali individuati nel PGT si propone di classificare:

---

<sup>1</sup> La gestione delle aree Gf IX per servizi pubblici o di uso pubblico per la salute è di competenza del soggetto attuatore ed è garantita attraverso un canone annuo d'affitto fissato in € 123.949,66 (pari a oltre 10.000 € al mese). Tali servizi devono essere convenzionati o accreditati dal SNN per attività di base o specialistiche come indicato in premessa alla convenzione.

<sup>2</sup> La gestione del parcheggio interrato riconosciuto quale Gf VII a) – servizio pubblico, o di uso pubblico, per il parcheggio di automezzi – è di competenza del soggetto attuatore ed è garantita attraverso abbonamenti d'uso annuali sulla base della tariffa mensile massima di € 64,88 da adeguarsi in relazione agli adeguamenti delle tariffe per parcheggio che del Comune di Mantova. Potranno essere abbonati i soli residenti entro un raggio di 1500 metri.



- il subcomparto A in parte come “Aree residenziali” ai sensi dell’art. D19 delle norme tecniche di Piano delle Regole e in parte<sup>3</sup> come “Servizi di interesse pubblico o generale” ai sensi dell’art. C8 delle norme tecniche di Piano dei Servizi mantenendo l’indicazione grafica che rimanda all’art. 7 della convenzione (Gf IX e parcheggi interrati);
- il subcomparto B come “Aree residenziali” ai sensi dell’art. D19 delle norme tecniche di Piano delle Regole.

La classificazione proposta comporta l’adeguamento agli indici e alle funzioni come disciplinati nel Piano delle Regole.

Inoltre, si rileva la necessità di gestire in modo corretto e lineare le clausole convenzionali, ormai riferite a una disciplina superata.

In particolare, per quanto attiene la dotazione di servizi si sottolinea come:

- il dimensionamento dei servizi previsto nel piano attuativo prevedesse, in particolare attraverso la realizzazione del parcheggio interrato, la retrocessione al Comune delle aree a standard per parcheggio identificate nello strumento urbanistico, per la cui realizzazione il Comune stesso avrebbe dovuto procedere mediante esproprio e opera pubblica, al posto del PA stesso;
- il PGT abbia verificato l’adeguatezza dei servizi sul territorio in relazione agli abitanti insediati alla data della sua approvazione, ovvero considerando l’avvenuta realizzazione delle abitazioni di via Salandri (senza conteggiare invece le superfici a servizi previste nel PA);
- le aree a servizio dovute in forza del nuovo carico urbanistico residenziale indotto dal piano attuativo (663 mq) siano reperite nel piano stesso (876 mq, con un’eccedenza di 213 mq) attraverso:
  - o la cessione di aree per servizi al comune (il già citato F. 50 mappale 210 subalterno 27 con superficie catastale di mq 86),
  - o il vincolo a Servizi di interesse pubblico o generale delle aree che garantiscono la continuità dei percorsi pedonali e di quelle destinate a parcheggio a raso del subcomparto A (412 mq);
  - o la monetizzazione versata all’atto della stipula (378 mq).

Per quanto riguarda il parcheggio in interrato, inoltre, vista la sua effettiva funzione a servizio di residenti nella zona, ancorché in regime di proprietà e non di affitto, si considera raggiunto l’obiettivo previsto in convenzione. A riguardo si richiama anche la l.r. 12/2005 e smi, e in particolare gli art. 66 e 69; quest’ultimo dispone che i “*parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito*”.

Con la trasformazione del piano in tessuto consolidato, pertanto, gli immobili destinati a parcheggi interrati si intendono svincolati degli obblighi di cui all’art. 7 della convenzione e assumono la valenza di opere di urbanizzazione come disposte dalla legge. Lo stesso si può dire per le funzioni GF IX per servizi pubblici o di uso pubblico per la salute di proprietà privata, assimilabili a funzioni oggi direzionali e la cui quota di monetizzazione non versata (120 mq, inferiore all’eccedenza rilevata di 213 mq) è già assorbita dal piano.

---

<sup>3</sup> La piastra su cui sorge l’immobile del subcomparto A è collaudata ed è, nel piano attuativo, interamente destinata a servizi ma appare ragionevole confermare graficamente le sole aree che garantiscono la continuità dei percorsi pedonali e quelle destinate a parcheggio di superficie (non pertanto quelle retrostanti l’immobile né lo scivolo dell’interrato).

Figura 7 - Foto aerea con individuazione del comparto



Figura 8 - Estratto catastrale



Figura 9 - Estratti della Tavola PR1 vigente e variante

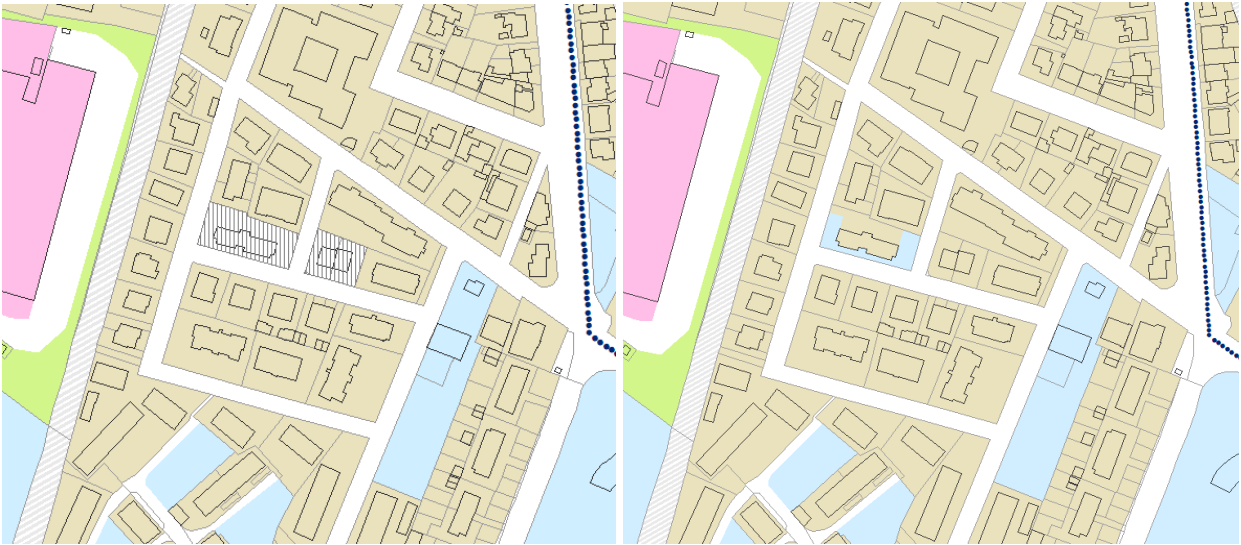


Figura 10 - Estratto della Tavola PS1 vigente e variante



Figura 11 - Estratto della Tavola PS2 vigente e variante



## Piano di recupero urbano “Chiesanuova” – comparto 1

L’Accordo di Programma tra Regione Lombardia, A.L.E.R. e Comune di Mantova per l’attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica nell’ambito del Programma di Recupero Urbano (PRU) denominato “Chiesanuova” è stato ratificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 15.03.2002. Successivamente, il 18.06.2002, il Comune di Mantova ha sottoscritto la convenzione urbanistica per la realizzazione di quanto previsto dall’intervento con i soggetti attuatori privati (Soc. Unieco e Martinotti Renato s.r.l.).

Il PRU era diviso in quattro comparti: il “comparto 1” oggetto della presente variante, i “comparti 2 e 3” a sud del PRU limitrofi all’asse interurbano e il “comparto 4” nell’esistente quartiere Due Pini, già assunto nel PGT come consolidato.

### Previsione del piano attuativo

Il PRU prevede la residenza come destinazione prevalente con quote di edilizia sovvenzionata e convenzionata, oltre a direzionale e commerciale. In tale ambito sono stati concessi finanziamenti regionali ad ALER e agli attuatori privati rispettivamente per la realizzazione di edilizia pubblica e la riqualificazione degli alloggi ALER esistenti nel limitrofo quartiere “Due Pini” e per la realizzazione di alloggi da concedere in locazione.

In particolare, nel comparto 1, oggetto della presente variante e posto a nord tra il tessuto edificato esistente del quartiere Due Pini, la convenzione prevedeva la realizzazione di mq 12.727 di superficie lorda così suddivisi:

- mq 1750 di edilizia residenziale sovvenzionata realizzata da ALER,
- mq 5000 di edilizia residenziale convenzionata,
- mq 5000 di edilizia residenziale libera,
- mq 522 di direzionale.

### Avvenuta attuazione

Vista la realizzazione degli interventi oggetto di finanziamento, Regione Lombardia ha dichiarato concluso l’Accordo di Programma del PRU il 21 Maggio 2019, ritenendo raggiunti finalità ed obiettivi e rimandando quindi al Comune la pianificazione delle aree libere.

In particolare, nel comparto 1:

- è stato realizzato da ALER l’intervento di nuova costruzione per 19 alloggi di edilizia sovvenzionata;
- sono stati realizzati il lotto 1 di via Miglioretti - edifici A e B – per complessivi mq 5000 e il lotto 2 - edificio E - per complessivi mq 2900.

Non è stato realizzato, invece, l’intervento privato sul lotto 3 di proprietà di un attuatore oggi fallito. Tale lotto, nell’ambito dell’asta fallimentare, è stato acquisito dal Comune di Mantova (atto rep. 79338 del 18.12.2019 Notaio Fabbi) che ha oggi la proprietà dei mappali 460-469-545 del foglio 49.

### Proposta di variante

In linea con la destinazione prevalente prevista nei comparti del piano attuativo e alla luce degli ambiti territoriali individuati nel PGT, si propone di classificare le aree individuando:

- come “Aree residenziali” ai sensi dell’art. D19 delle norme tecniche di Piano delle Regole gli immobili residenziali esistenti e le relative pertinenze (Fg. 49 mapp 440, 464, 462, 467, 547, 548, 603, 611, 425, 429);

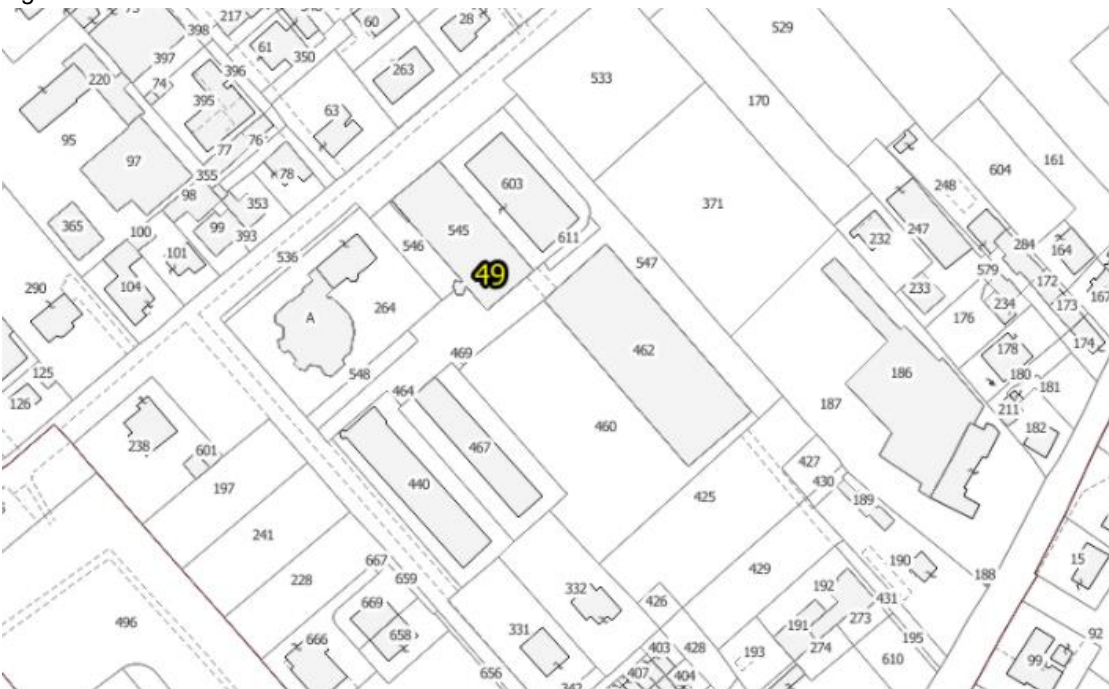
- come Servizi di interesse pubblico o generale” a norma dell’art. C8 delle norme tecniche del Piano Servizi, con tipologia in parte Parcheggi e in parte Servizi per la salute e attrezzature sanitarie (Altri servizi sanitari e sociali), le aree di proprietà del Comune di Mantova;
- come strade le aree di continuità che garantiscono l’accesso agli immobili e ai lotti pubblici e privati.

È inoltre presente una cabina elettrica che viene riconosciuta come infrastrutture tecnologiche. La classificazione proposta comporta l’adeguamento agli indici e alle funzioni come disciplinati nel Piano delle Regole.

Figura 12 - Foto aerea con individuazione del comparto



Figura 13 - Estratto catastale



**Figura 14 - Estratti della Tavola PR1 vigente e variante**



**Figura 15 - Estratto della Tavola PS1 vigente e variante**



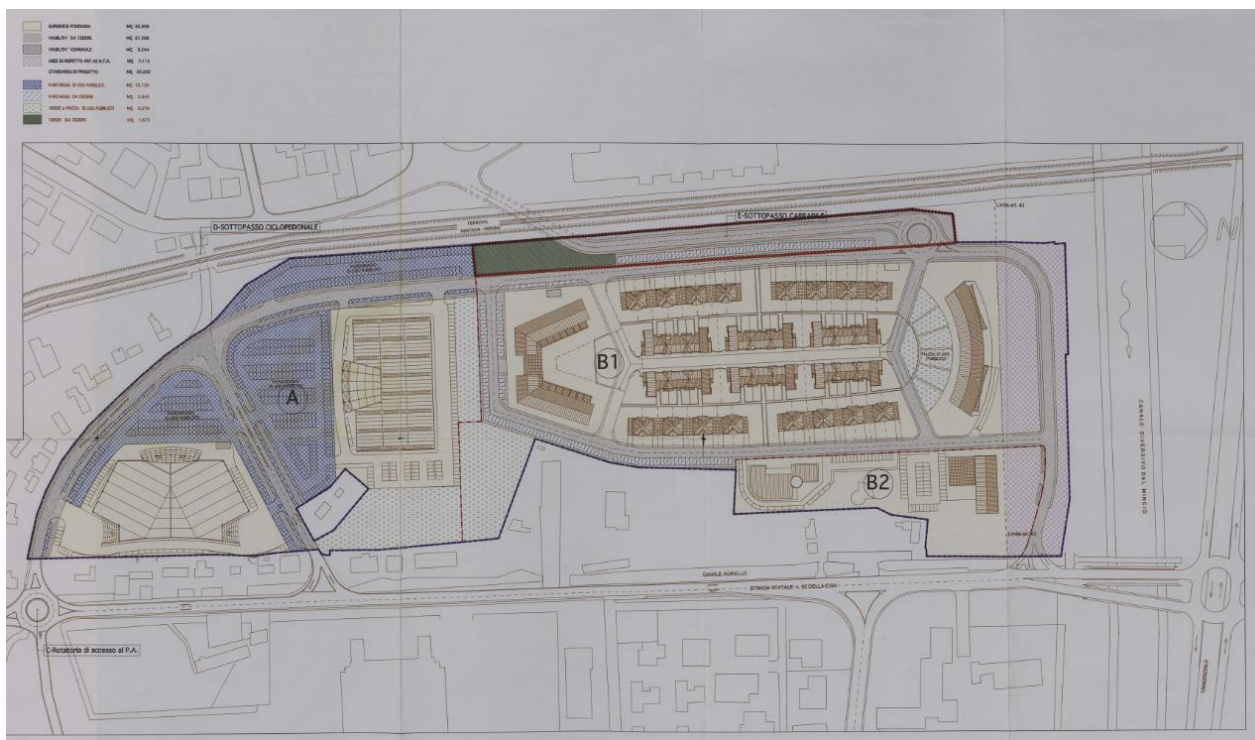
**Figura 16 - Estratto della Tavola PS2 vigente e variante**





## Piano attuativo "Ponte Rosso"

In data 26.06.2002 con D.C.C. n. 56 è stato adottato l'ultimo piano di lottizzazione di iniziativa privata per la formazione di un comparto commerciale e residenziale (proponenti soc. Cib 95 srl, signore Papotti Anna Clara, Papotti Bruna e Papotti Luigina), approvato definitivamente in data 28.10.2002 con D.C.C. n. 95. La relativa convenzione è stata stipulata in data 13.05.2003 a firma del notaio Bertolucci (rep 46584/2005 Racc 13991 - pratica 24193/2002).



Il piano è suddiviso in due comparti:

### **Comparto A:**

Previsione di piano attuativo:

Sf = 20.700 mq. comprensiva

Destinazione commerciale. Nel comparto è ammessa la realizzazione di edifici commerciali nel limite della media struttura di vendita (gf III lett. a), b), c), e), f) delle NTA di PRG del 1984)

Slp max = 10.000 mq.

Indice fondiario = 0,48 mq./mq.

### Attuazione del comparto:

Sono iniziati i lavori per la realizzazione di due capannoni con destinazione commerciale in forza del piano antecedente a quello vigente. Le strutture, conformi al piano vigente, non sono state ultimate. Tuttavia gli ingombri esistenti saturano per 9.373 mq. la superficie lorda disponibile nel sub comparto.

Nel comparto sono state realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria così come da collaudi dell'ing. Malavasi Severino, nominato dal Comune di Mantova e cedute le relative aree.

Per le opere extra comparto non realizzate, il Comune di Mantova ha escusso fidejussione la relativa incassando € 540.000,00.



**Comparto B**, a sua volta è suddiviso in comparto B1 e comparto B2

Previsione di piano attuativo:

Sf = 45.200 mq.

destinazione residenziale, commerciale, direzionale

Slp max = 30.900 mq. di cui residenziale 25.400 mq. e Terziario 5.500 mq.

Indice fondiario: 0,68 mq./mq.

*Comparto B1*

Sf = 36.000 mq.

destinazione prevalentemente residenziale

Slp max: residenziale 23.500 mq. e direzionale commerciale 1.500 mq.

*Comparto B2*

Sf = 9.200 mq.

destinazione prevalentemente commerciale

Slp max = residenziale 1.900 mq. e direzionale commerciale 4.000 mq.

Attuazione del comparto:

Sono state cedute tutte le aree relative a standard e alle opere di urbanizzazione. Le stesse sono state concluse da parte del Comune di Mantova a seguito di escussione delle relative fidejussioni, agendo in sostituzione dei lottizzanti inadempienti.

Come da verifica e monitoraggio eseguito dallo sportello unico, il comparto è stato realizzato totalmente per le seguenti superfici lorde:

- Destinazione residenziale realizzati mq 23.373,41 < mq 23.500,00 ammissibili
- Destinazioni direzionale e commerciale realizzati mq 5.192,30 < mq 5.500,00 ammissibili

**Proposta di classificazione nel piano delle regole e nel piano dei servizi:**

Essendo il piano scaduto e concluso in tutte le sue parti, si propone la chiusura del Piano e la classificazione secondo il piano delle regole vigente come segue:

Comparto A da classificare ad “Aree per attività economiche” ai sensi dell’art. 20 delle norme tecniche del Piano delle Regole con i seguenti indici:

If. = 1,10 mq./mq.

Rc = 50%

Ro = 60 %

Dato atto inoltre che il piano prevede la realizzazione di medie strutture di vendita e che tale destinazione non è ammessa dall’art. D20 e che tuttavia gli immobili iniziati ma non ultimati, risultano oggi elementi di degrado del tessuto urbano consolidato si propone l’individuazione degli immobili quali “edifici da riconvertire” mediante l’estensione dell’art. D25 anche a edifici non già dismessi ma mai entrati in funzione.

Si propone pertanto la seguente modifica all’articolo in questione:

### Vigente

25.1 Il Piano delle Regole individua, in aderenza alle previsioni del Documento di Piano, alcuni immobili a destinazione produttiva – artigianale/industriale (AE1) per i quali, dato il contesto di riferimento o lo stato di dismissione, si intende favorire la riconversione verso altre funzioni tra quelle ammesse, ai precedenti Titolo I e II della Parte II, per il contesto di riferimento.

25.2 Per gli edifici di cui al presente articolo ricadenti in aree per attività economica, è ammessa la riconversione verso la funzione commerciale (AE5) nel limite delle medio - grandi strutture di vendita anche organizzate in forma unitaria compresi gli esercizi commerciali all'ingrosso, a condizione che sia verificata la sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica, di mobilità e sia assicurato il reperimento delle aree per servizi, ivi compresa la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale o posto ad un'adeguata distanza pedonale.

25.3 Al fine di favorire gli interventi di riconversione con modifica di destinazione d'uso verso altre funzioni ammesse, la SI esistente è computata in maniera virtuale, secondo il disposto di cui all'art. A5.12 della N.T.A. di P.G.T.

25.4 Per gli interventi di riconversione con modifica di destinazione d'uso è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. Laddove si preveda l'allocazione di nuove medio - grandi strutture di vendita è sempre prescritto il ricorso al piano attuativo.

### Variato

25.1 Il Piano delle Regole individua, in aderenza alle previsioni del Documento di Piano, alcuni immobili a destinazione **attività economiche** produttiva —~~artigianale/industriale~~ (AE1) per i quali, dato il contesto di riferimento o lo stato di dismissione, **nonché la mancata entrata in funzione dell'immobile**, si intende favorire la riconversione verso altre funzioni tra quelle ammesse, ai precedenti Titolo I e II della Parte II, per il contesto di riferimento.

25.2 Per gli edifici di cui al presente articolo ricadenti in aree per attività economica, è ammessa la riconversione verso la funzione commerciale (AE5) nel limite delle medio - grandi strutture di vendita anche organizzate in forma unitaria compresi gli esercizi commerciali all'ingrosso, a condizione che sia verificata la sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica, di mobilità e sia assicurato il reperimento delle aree per servizi, ivi compresa la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale o posto ad un'adeguata distanza pedonale.

25.3 Al fine di favorire gli interventi di riconversione con modifica di destinazione d'uso verso altre funzioni ammesse, la SI esistente è computata in maniera virtuale, secondo il disposto di cui all'art. A5.12 della N.T.A. di P.G.T.

25.4 Per gli interventi di riconversione con modifica di destinazione d'uso è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. Laddove si preveda l'allocazione di nuove medio - grandi strutture di vendita è sempre prescritto il ricorso al piano attuativo.

Comparto B1 da classificare ad “Aree residenziali” ai sensi dell'art. D19 delle norme tecniche di Piano delle Regole con i seguenti indici:

If. = 0,75 mq./mq.

Rc = 50%

Ro = 60 %

Comparto B2 da classificare ad “Aree per attività economiche” ai sensi dell'art. 20 delle norme tecniche del Piano delle Regole con i seguenti indici:

If. = 1,10 mq./mq.

Rc = 50%

Ro = 60 %

La classificazione proposta comporta l'adeguamento agli indici e alle funzioni come disciplinati nel Piano delle Regole.

Per quanto riguarda le aree destinate a standard e opere di urbanizzazione, già cedute al Comune si propone la seguente classificazione nella tavola del Piano delle Regole e Piano dei Servizi:

- Verde di mitigazione per una superficie pari a circa 12.000 mq. (area ricompresa tra strada Gambarara e la linea ferroviaria nonché tra strada Gambarara e il Diversivo);
- Verde di quartiere per una superficie pari a circa 8.170 mq;
- Area a Parcheggio per circa 8.600 mq;
- Area stradale per circa 22.000 mq;
- Area stradale privata d'uso pubblico per circa 1.200 mq.

Figura 17 - Foto aerea con individuazione del comparto ed estratto catastale

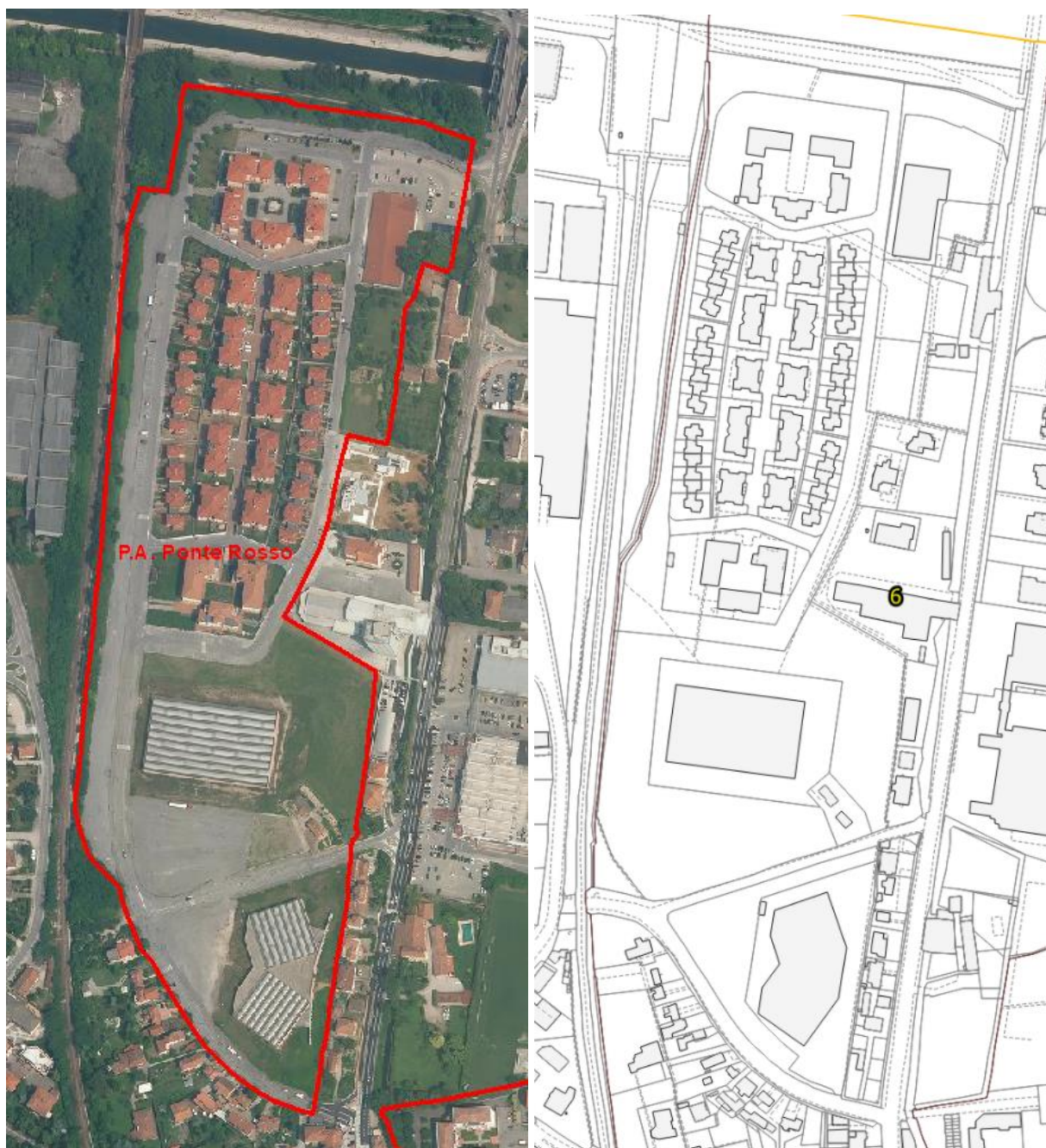


Figura 18 - Estratti della Tavola PR1 vigente e variante

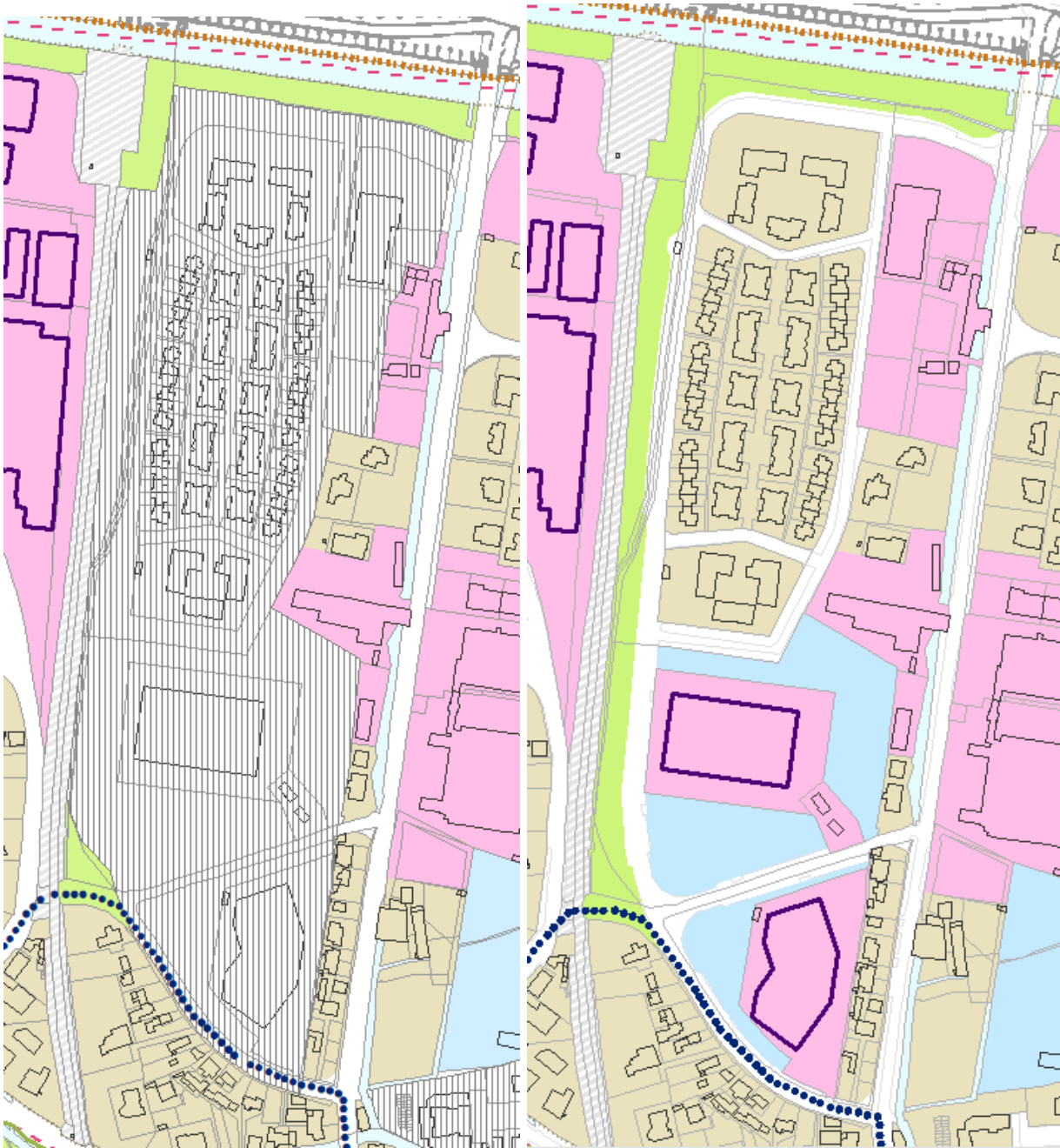


Figura 19 - Estratto della Tavola PS1 vigente e variante



Figura 20 - Estratto della Tavola PS2 vigente e variante



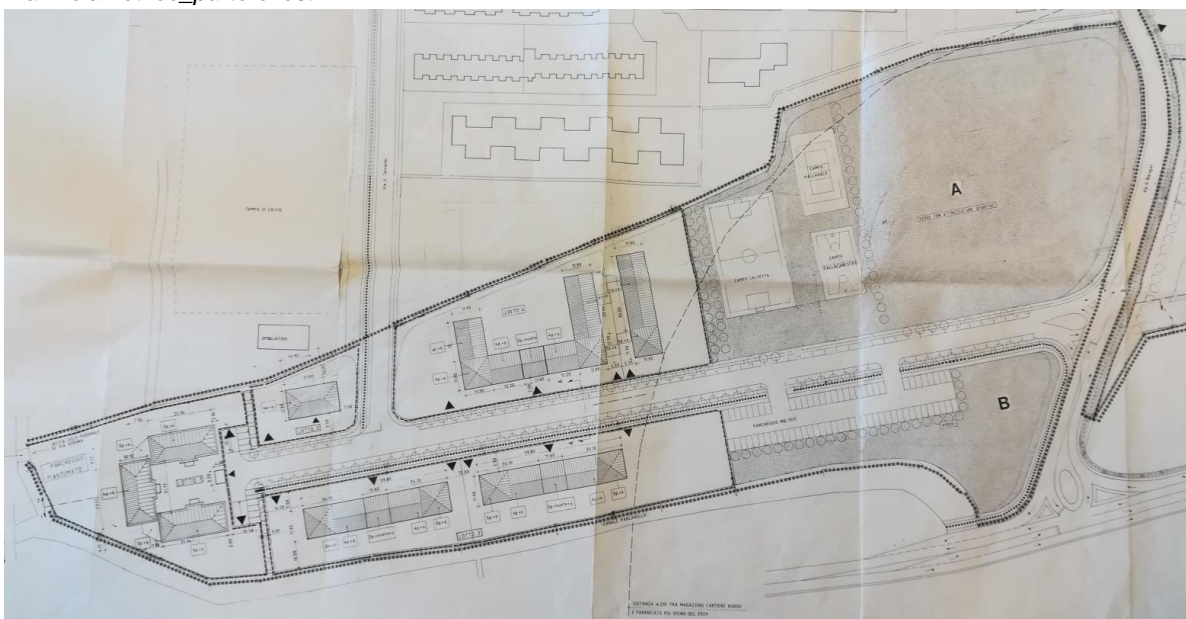
## Programma integrato di intervento “Colle Aperto”

Il programma integrato di Colle Aperto è stato realizzato in forza dell'Accordo di programma tra Regione Lombardia e Comune di Mantova, approvato con D.P.G.R. 29/09/1999 n. 41163, modificato con D.P.G.R. 23/06/2003 n. 10239 e con verbale del Collegio di Vigilanza del 26.06.2006. Con verbale del Collegio di Vigilanza del 27.11.2012 è stato dichiarato concluso l'accordo di programma, in quanto sono state raggiunte le finalità di interesse pubblico.

Il PII è costituito da 7 lotti, per la realizzazione dei quali sono già state cedute le aree standard di piano e le aree per opere di urbanizzazione:

- Superficie a verde ceduta 21.887 mq. (Fg. 8 mappali 453 e 560)
- Superficie a parcheggio ceduta circa 5.000 mq. (Fg. 8 mappale 561 e parte del mappale S3)
- Superficie destinata ad area stradale ceduta 13.600 (Fg. 8 mappale e parte del mappale S3)

*Planivolumetrico\_parte ovest*



*Planivolumetrico\_parte est*





**Lotto 1** di proprietà del Comune di Mantova su cui sono stati realizzati alloggi ERP:

Previsione di piano attuativo:

destinazione: residenza - Gf IV (PRG 1984)

Sf = 4.430 mq.

Slp max = 4.500 mq.

If = 1,01 mq/mq.

Ro = 45%

**Lotto 2:**

Previsione di piano attuativo:

destinazione residenziale - Gf IV (PRG 1984)

Sf = 1.350 mq.

Slp max = 1.000 mq.

If = 0,74 mq/mq.

Ro = 45%

**Lotto 3**

Previsione di piano attuativo:

destinazione residenziale - Gf IV (PRG 1984)

Sf = 5.890 mq.

Slp max = 5.885 mq.

If = 0,99 mq/mq.

Ro = 45%

**Lotto 4**

Previsione di piano attuativo:

destinazione residenziale – residenza temporanea - Gf IV (PRG 1984)

Sf = 6.695 mq.

Slp max = 6.090 mq

If = 0,91 mq/mq.

Ro = 45%

**Lotto 5**

Previsione di piano attuativo:

destinazione ad attività produttive a basso impatto ambientale - Gf II a) “Attività artigianali, di produzione o di servizio, industriali o di magazzino purché non inquinanti (ai sensi di legge) e non richiedenti deposito e manipolazioni di materiali infiammabili o, per altro verso, pericolosi con SI entro 400 mq.” e Gf II b) “Attività come nel Gf II a), richiedenti eccezioni rispetto alle caratteristiche sopraindicate, fatte salve le prescrizioni di legge; centri intermodali per le merci; attività commerciali all'ingrosso di tipologia edilizia ed esigenze infrastrutturali di tipo industriale nonché concessionarie di autoveicoli con Sm del lotto non inferiore a 2.500 mq.” (PRG 1984)

Sf = 14.750 mq.

Slp max = 8.500 mq.

If = 0,58 mq/mq.

Rc = 60%

Ro = 45%

## **Lotto 6**

### Previsione di piano attuativo:

destinazione a servizi per il tempo libero gestiti da privati – Gf III f) Servizi per il ristoro (come ristoranti, trattorie e simili), g) Gf XI b) Spazi da riservare a impianti mobili per spettacoli temporanei. (PRG 1984)

Sf = 10.800 mq.

Slp max = 1.500 mq.

If = 0,13 mq/mq.

Rc = 20% esclusi servizi per lo sport per area non superiore al 20%

Ro = 45%

## **Lotto 7**

### Previsione di piano attuativo

destinazione ad attività a servizio per l'agricoltura - Gf II c) limitatamente a magazzino per rimessa per macchine agricole (PRG 1984)

Sf. = 4.890 mq.

Slp max = 800 mq.

If = 0,16 mq/mq.

Rc = 20%

Ro = 45%

### Proposta di modifica

In considerazione del fatto che le opere di urbanizzazione e i servizi dovuti, sono stati realizzati e ceduti all'amministrazione, a seguito della realizzazione di quanto previsto dal piano così come approvato dal verbale del Collegio di Vigilanza del 27.11.2012, si propone l'eliminazione della previsione di piano attuativo dal Piano delle regole, riconducendo le aree alla classificazione più idonea rispetto alle previsioni di piano e al contesto in cui si inseriscono:

- Lotti 1, 2, 3, 4, e 7 per la sola parte di abitazione esistente: da classificare come "Aree residenziali" ai sensi dell'art. D19 delle norme tecniche di Piano delle Regole con i seguenti indici: If. = 0,75 mq./mq., Rc = 50%, Ro = 60 %.
- Lotto 5, 6 e 7 (con l'esclusione dell'abitazione esistente): da classificare come "Aree per attività economiche" ai sensi dell'art. 20 delle norme tecniche del Piano delle Regole con i seguenti indici: If = 1,10 mq./mq., Rc = 50%, Ro = 60 %.
- Fascia confinante, a nord, con l'adiacente P.A. Eredi Mattalia, già in parte destinata a verde, da classificare come "Verde di mitigazione ambientale".

La classificazione proposta comporta l'adeguamento agli indici e alle funzioni come disciplinati nel Piano delle Regole.

Per quanto riguarda le aree cedute, si conferma quanto già inserito nel piano dei servizi (verde, parcheggi ed aree stradali) e si conferma per il Lotto 1 l'individuazione dell'immobile destinato a Edilizia residenziale pubblica.

In relazione invece al lotto 4 si propone l'inserimento di una ulteriore simbologia al fine di indicare l'immobile come vincolato alla residenza temporanea degli alloggi fino al 16.08.2037, così come previsto dalla convenzione tra Comune di Mantova e soc. Cà Bassa s.r.l. sottoscritta il 13.06.2008 (durata dal 16.08.2007 al 16.08.2037, data entro cui gli alloggi devono entrare a far parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica del Comune di Mantova).

Figura 21 - Foto aerea con individuazione del comparto



Figura 22 - Estratto catastale



Figura 23 - Estratti della Tavola PR1 vigente e variante

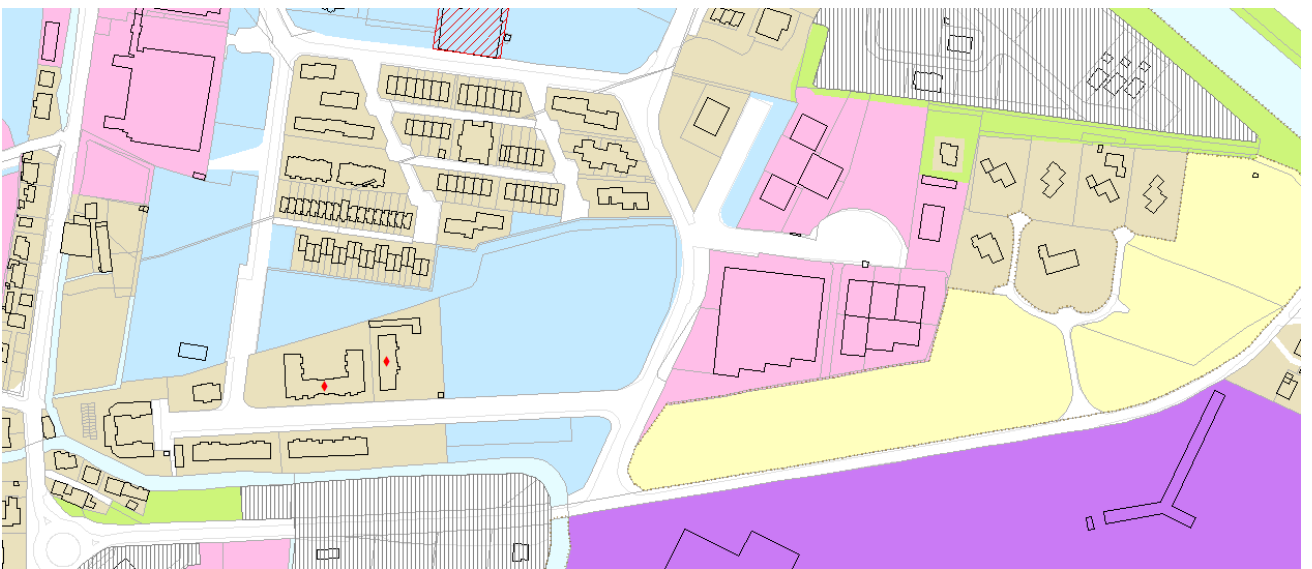
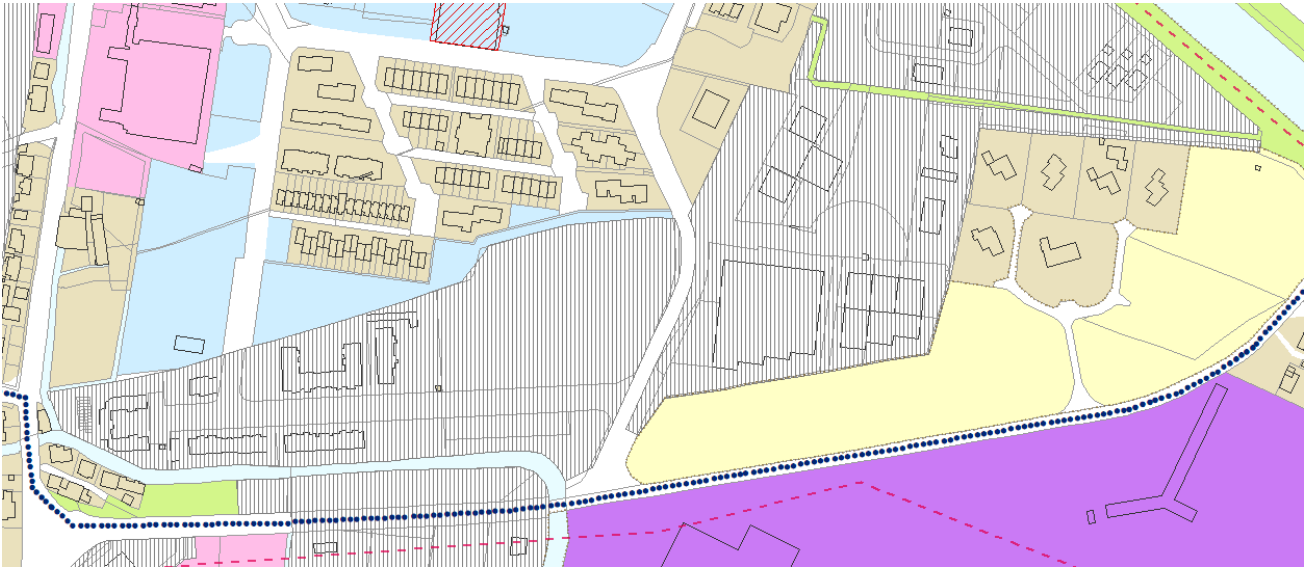


Figura 24 - Estratto della Tavola PS1 vigente e variante

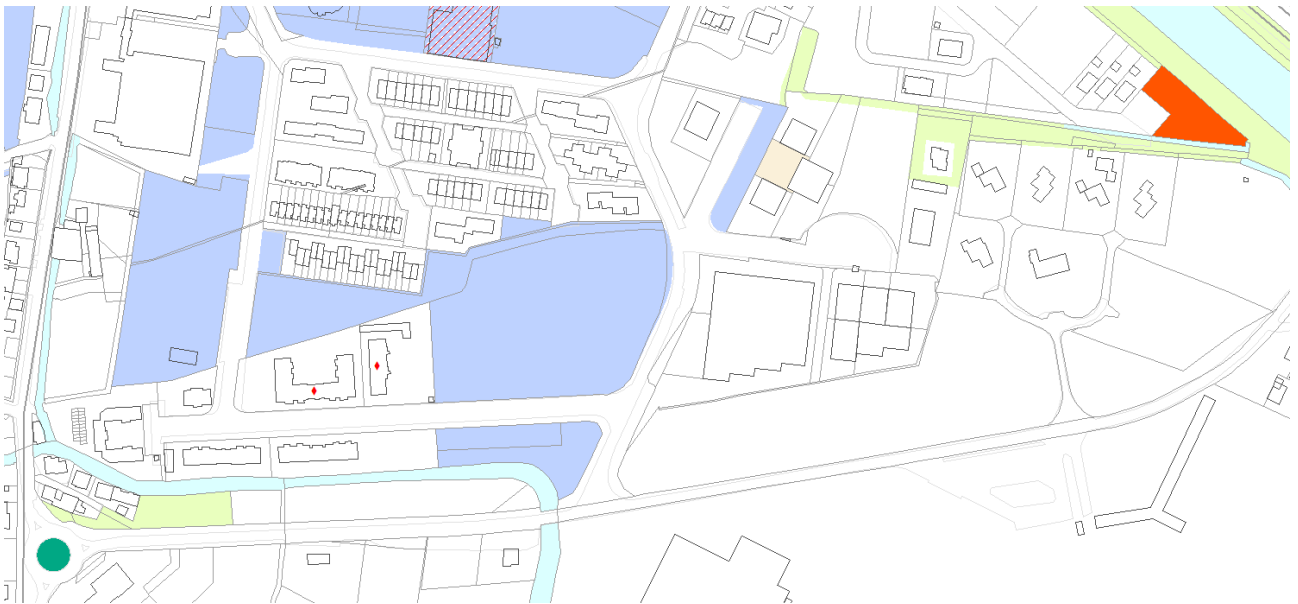


Figura 25 - Estratto della Tavola PS2 vigente e variante



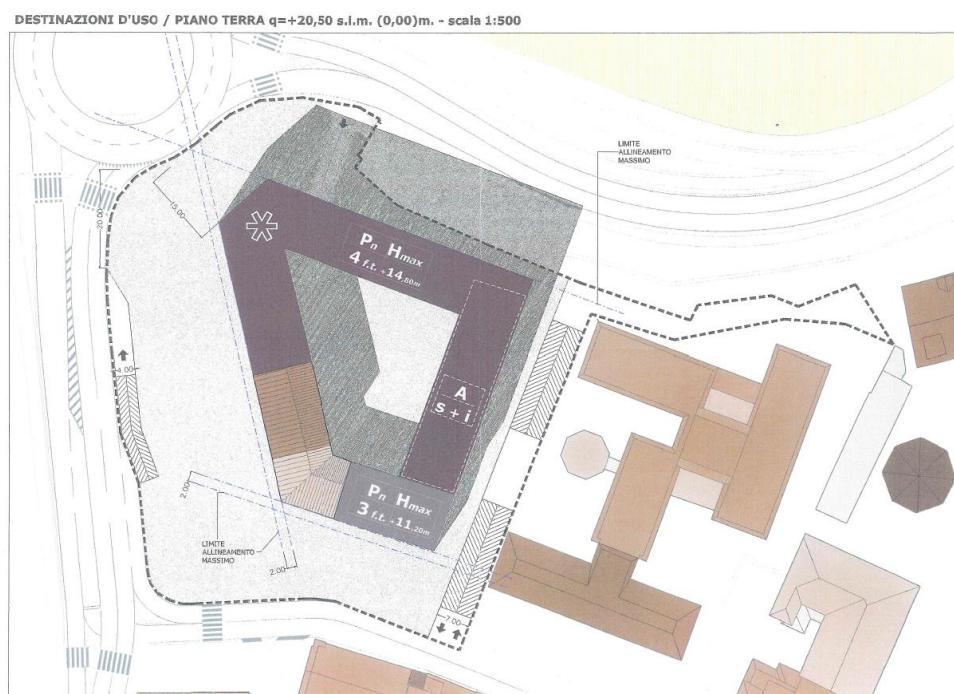
## Piano Particolareggiato “PP Nodari Pesenti”

Il piano particolareggiato “Nodari Pesenti” di iniziativa pubblica è stato approvato con D.C.C. n. 96 del 9.11.2009 e comprende aree di proprietà pubblica e aree di proprietà privata assoggettate in parte a vincolo espropriativo decaduto.

### Previsione del piano attuativo

Il piano prevedeva la densificazione edilizia attraverso la realizzazione a ridosso del condominio esistente di un nuovo corpo di fabbrica a blocco destinato ad attività economiche terziarie e commerciali di vicinato, oltre a residenza quale destinazione accessoria. Era inoltre previsto un parcheggio interrato per circa duecento posti auto e alcune funzioni di interesse pubblico con in particolare la localizzazione obbligatoria di attrezzature per l'infanzia o attrezzature sanitarie.

Figura 26 - Planimetria di progetto



### Mancata attuazione

Il piano, di iniziativa pubblica, non è stato realizzato ed è decaduto il relativo vincolo preordinato all'esproprio. Inoltre le aree da espropriare, a seguito del fallimento del soggetto privato, non sono state acquisite dal Comune ma da un ulteriore soggetto privato, confermando di fatto il non interesse a procedere con la realizzazione nell'ambito di un intervento di iniziativa pubblica. Sull'area comunale è invece stato attuato il grande parcheggio a raso in parte previsto nel piano.

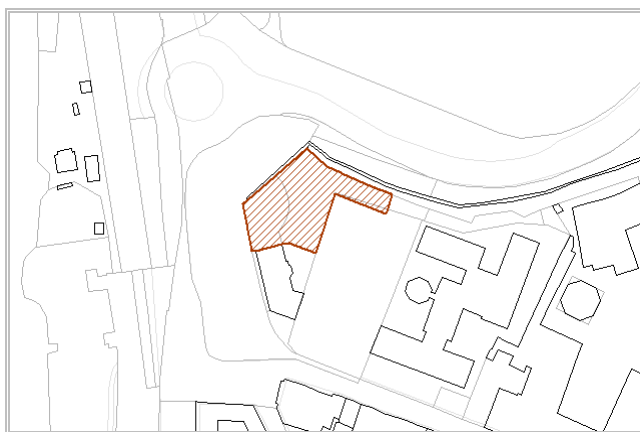
### Proposta di variante

In linea con l'istanza presentata dal privato, si conferma il mancato interesse, a parte per il parcheggio già realizzato e per parte delle aree del camminamento di ronda funzionali ai servizi sanitari insediati nelle vicinanze, dell'ente pubblico nel provvedere direttamente alla trasformazione dei luoghi. Si propone quindi la revoca del piano particolareggiato Nodari Pesanti modificando la classificazione delle aree nel seguente modo:

- come Servizi di interesse pubblico o generale” a norma dell’art. C8 delle norme tecniche del Piano Servizi, con tipologia “Parcheggi” (tav. PS2) il parcheggio pubblico esistente di proprietà del Comune di Mantova;
- come “Tessuto residenziale dei nuclei di antica formazione – Suburbio della prima e seconda cerchia” ai sensi dell’art. D15 delle norme tecniche di Piano delle Regole l’edificio esistente e la relativa area di pertinenza, identificato al fg 26 mappali 315, 398;
- come aree da assoggettare a pianificazione attuativa e nello specifico come Piani di completamento in ambito urbano, a norma dell’art. D23 delle NTA del Piano delle Regole, le aree identificate al fg. 26 mappali 1, 385 e 400 secondo la scheda che segue:

#### COMPARTO PA14

---



PA 14

**Interventi ammessi e relative modalità:** nuova costruzione previa pianificazione attuativa estesa all’intero singolo comparto.

**Destinazioni d’uso:** destinazione principale è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente gli esercizi di vicinato; attività agricole (AG). Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

**Parametri edilizi:**

It = 1,10 mq./mq.

H max = 4 piani fuori terra

Rc max = 60 %;

Ro max = 100%.

**Prescrizioni particolari:** il piano attuativo dovrà prevedere soluzioni planivolumetriche, in accordo con la Soprintendenza. Ai fini del reperimento delle aree per servizi, il piano attuativo potrà prevedere il ricorso integrale alla monetizzazione.

La pianificazione deve prevedere le seguenti mitigazioni ambientali:

- un disegno di qualità degli elementi edilizi, attraverso un ordinamento volumetrico che rispetti il sistema insediativo esistente, unitamente all’integrazione con la gamma cromatica propria del luogo attraverso un adeguato utilizzo di materiali di rivestimento, colori e recinzioni;
- la realizzazione di sistemi per l’utilizzo razionale e la conservazione delle acque meteoriche, integrati dal punto di vista paesaggistico e con funzione ecologica;
- la definizione, ove necessario per la tutela e la valorizzazione degli elementi di importanza storico-testimoniale esistenti, di arretramenti o aree di inedificabilità.

In fase di pianificazione attuativa saranno da valutare i potenziali effetti diretti e indiretti sui siti Rete Natura 2000 potenzialmente interferiti.



Figura 27 - Foto aerea con individuazione del comparto



Figura 28 - Estratto catastale



Figura 29 - Estratti della Tavola PR1 vigente e variante

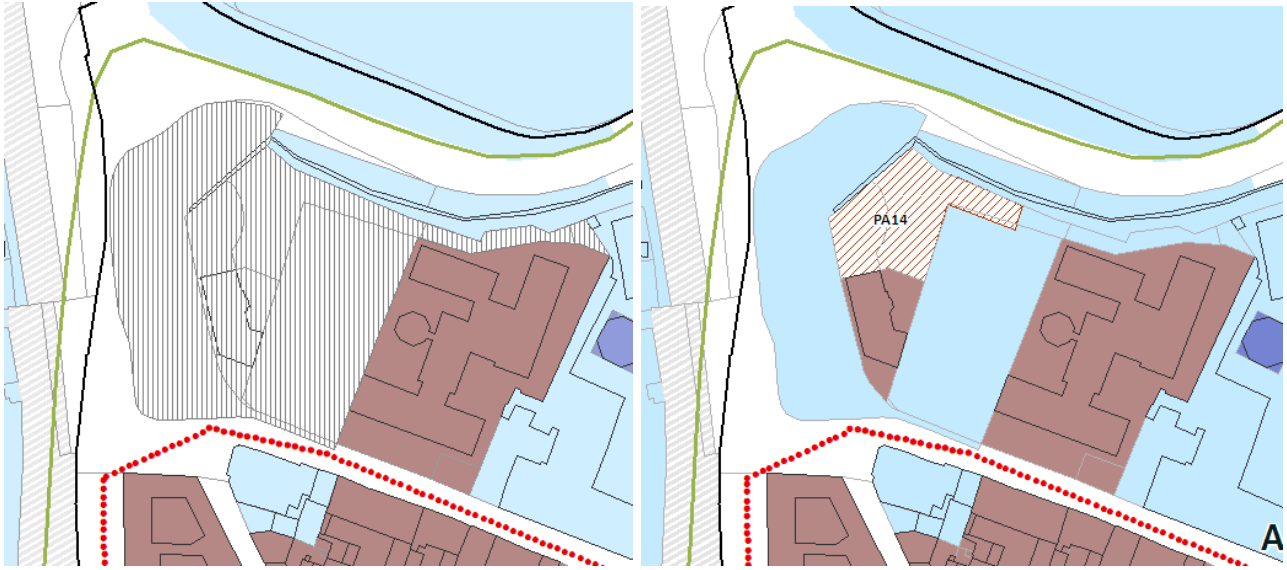


Figura 30 - Estratto della Tavola PS1 vigente e variante

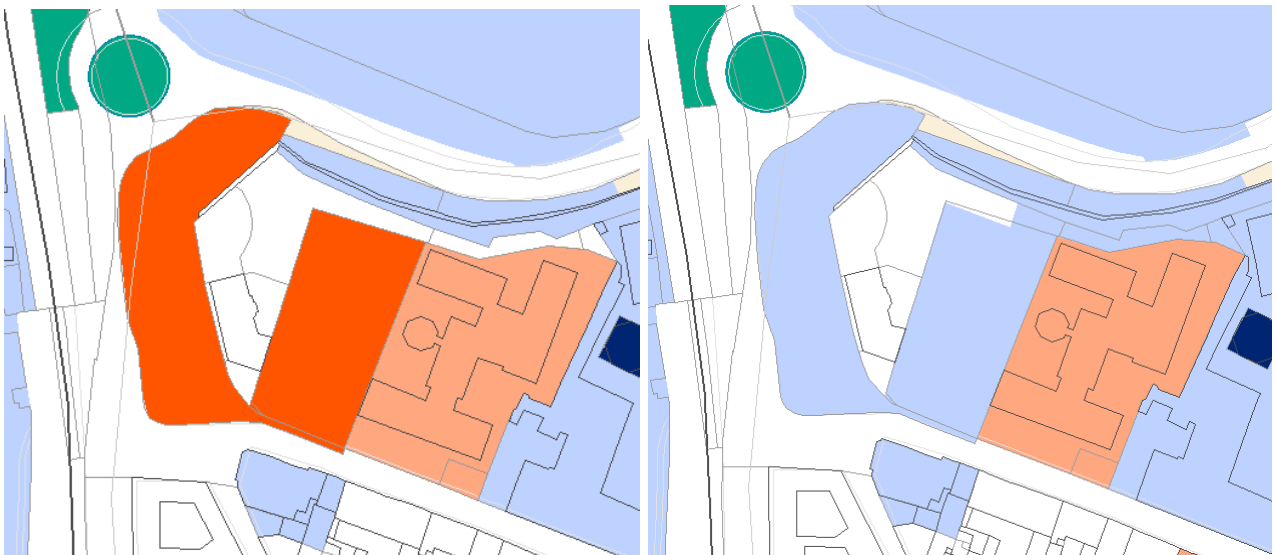
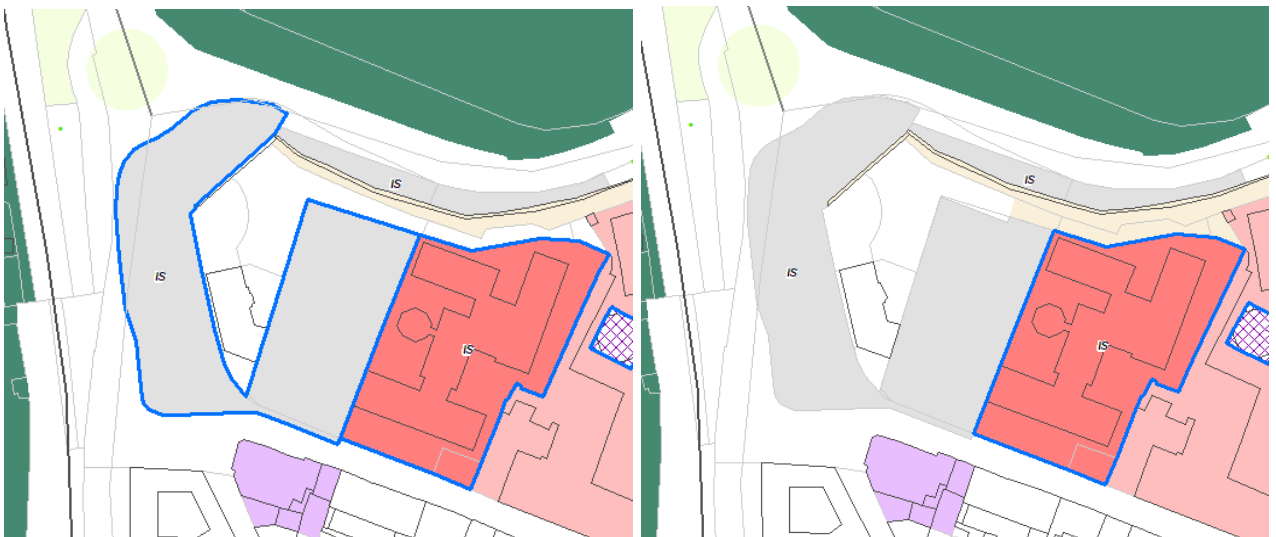


Figura 31 - Estratto della Tavola PS2 vigente e variante





## **Piano attuativo “via Boldrini A”**

Con deliberazione n.113 del 26.11.2002, il Consiglio Comunale ha approvato il piano attuativo denominato “Angeli Via Boldrini – comparto A” e la relativa convenzione urbanistica (Rep. 73073/18807 Notaio Cavandoli, registrata a Mantova il 14.7.2004 al n. 1303).

### Previsione del piano attuativo

La funzione prevista nel piano attuativo è la residenza, per una superficie massima realizzabile di mq 29.220 e un indice fondiario pari a 0,50 mq/mq.

### Avvenuta attuazione

Sono concluse e collaudate le opere di urbanizzazione che escludono le aree verdi, che resteranno in capo ai privati. La monetizzazione dovuta è stata versata alla stipula della Convenzione. A causa della notevole frammentazione delle proprietà, non è completa la cessione della viabilità (sono stati acquisiti alcuni tratti nell’ambito dei fallimenti). Le aree a verde in fregio della ferrovia sono da mantenere a cura dei proprietari riuniti in condominio.

La volumetria massima prevista è stata quasi completamente realizzata.

### Proposta di variante

Si propone pertanto l’eliminazione della previsione di piano attuativo dal Piano delle regole, riconducendo le aree alla classificazione più idonea rispetto alle previsioni di piano e al contesto in cui si inseriscono:

- come “Aree residenziali” ai sensi dell’art. D19 delle norme tecniche di Piano delle Regole gli immobili residenziali esistenti e le relative pertinenze;
- come Verde di mitigazione a norma dell’art. D33 delle norme tecniche del Piano delle Regole, le aree destinate a verde pubblico da mantenere a cura del privato e di separazione fra l’edificato e le case esistenti;
- come strade le strade esistenti;
- come Servizi di interesse pubblico o generale” a norma dell’art. C8 delle norme tecniche del Piano Servizi con tipologia “Parcheggi” (tav. PS2) i parcheggi pubblici esistenti.

La classificazione proposta comporta l’adeguamento agli indici e alle funzioni come disciplinati nel Piano delle Regole.

Figura 32 - Foto aerea con individuazione del comparto



Figura 33 - Estratto catastale

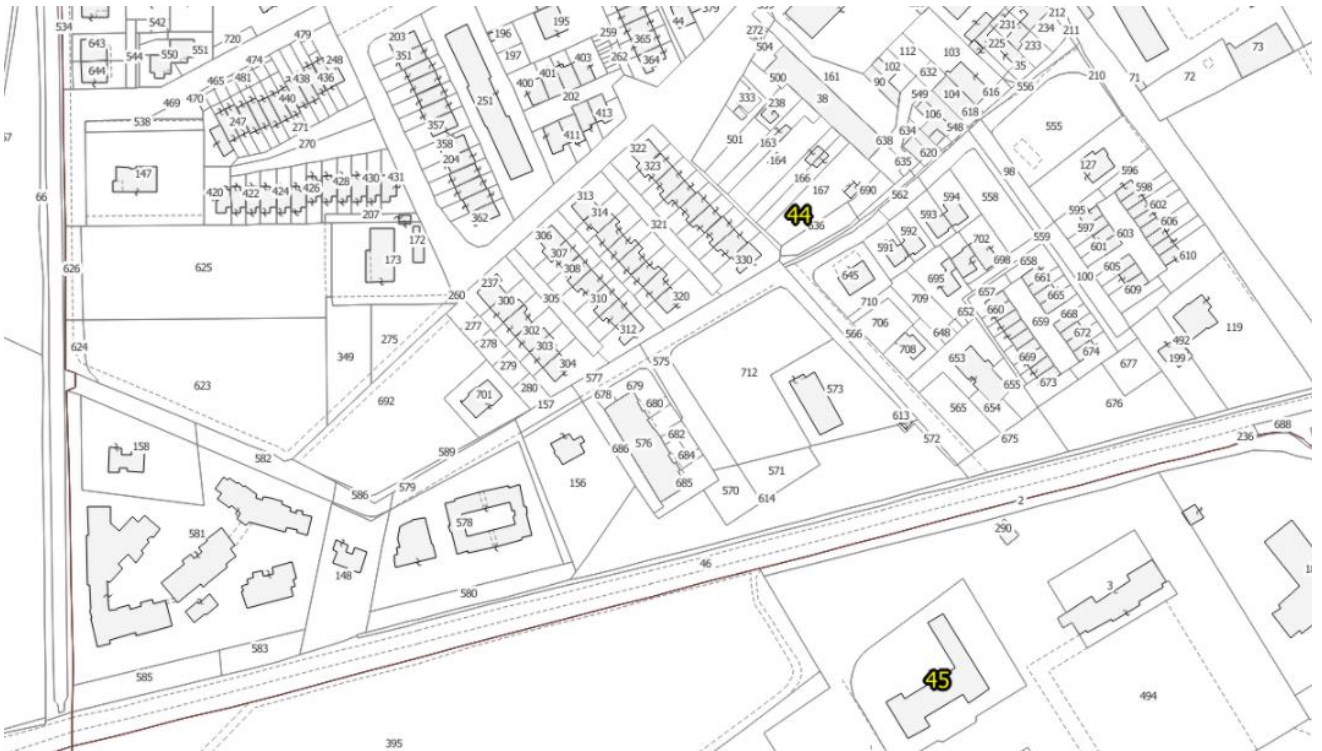


Figura 34 - Estratti della Tavola PR1 vigente e variante



Figura 35 - Estratto della Tavola PS1 vigente e variante



Figura 36 - Estratto della Tavola PS2 vigente e variante





## **Piano attuativo “Ex Schirolli”**

Il piano attuativo è stato approvato con DCC n. 103 del 12.11.2002 e la convenzione è stata sottoscritta il 04.06.2003 registrata il 23/06/2003 n. 25972 di REP.

### Previsione del piano attuativo

La funzione prevista nel piano attuativo è la residenza, per una superficie massima realizzabile di mq 10.831 prevalentemente residenziali e con una quota minoritaria di direzionale e commerciale. L'indice fondiario previsto era uguale a 1,00 mq/mq.

Era prevista la sistemazione a cura dei lottizzanti del marciapiede fronteggiante gli edifici esistenti da recuperare e la realizzazione di un'opera pubblica in conto monetizzazione.

### Avvenuta parziale attuazione

È stato recuperato l'immobile esistente che fronteggia via Pisacane e via Cremona, mentre non sono stati realizzati gli interventi di nuova costruzione interni al lotto.

A seguito della scadenza del piano il comune ha escusso la fideiussione per la quota corrispondente alla mancata monetizzazione dell'immobile oggetto di recupero e riconversione.

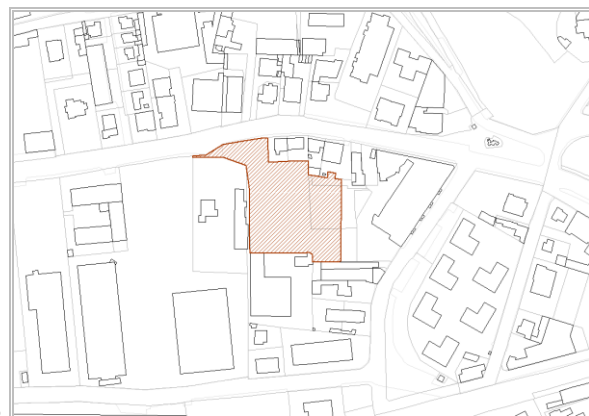
In data 15.12.2020 la nuova proprietà dei lotti liberi (con l'assenso dei proprietari degli appartamenti già recuperati) ha presentato una proposta di ripianificazione per le aree non attuate con riduzione dell'indice fondiario e la modifica a tessuto consolidato per l'edificio esistente e le relative aree di pertinenza.

### Proposta di variante

In linea con l'istanza presentata dal privato, si conferma il riconoscimento della porzione di piano attuativo per le aree già attuate e la previsione di nuova pianificazione per le aree non attuate. Si propone quindi la classificazione delle aree nel seguente modo:

- come “Aree residenziali” ai sensi dell'art. D19 delle norme tecniche di Piano delle Regole per l'edificato esistente e le relative aree di pertinenza;
- come aree da assoggettare a pianificazione attuativa e nello specifico come Piani di completamento in ambito urbano, a norma dell'art. D23 delle NTA del Piano delle Regole, le aree non edificate secondo la scheda che segue:





PA 15

**Interventi ammessi e relative modalità:** nuova costruzione previa pianificazione attuativa estesa all'intero singolo comparto.

**Destinazioni d'uso:** destinazione principale è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente gli esercizi di vicinato; attività agricole (AG). Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

**Parametri edilizi:**

It = 0,50 mq./mq.

H max = 3 piani fuori terra

Rc max = 50 %;

Ro max = 50%.

**Prescrizioni particolari:** Ai fini del reperimento delle aree per servizi, il piano attuativo potrà prevedere il ricorso integrale alla monetizzazione.

La pianificazione deve prevedere le seguenti mitigazioni ambientali:

- un disegno di qualità degli elementi edilizi, attraverso un ordinamento volumetrico che rispetti il sistema insediativo esistente, unitamente all'integrazione con la gamma cromatica propria del luogo attraverso un adeguato utilizzo di materiali di rivestimento, colori e recinzioni;
- la realizzazione di sistemi per l'utilizzo razionale e la conservazione delle acque meteoriche, integrati dal punto di vista paesaggistico e con funzione ecologica;
- la definizione, ove necessario per la tutela e la valorizzazione degli elementi di importanza storico-testimoniale esistenti, di arretramenti o aree di inedificabilità.

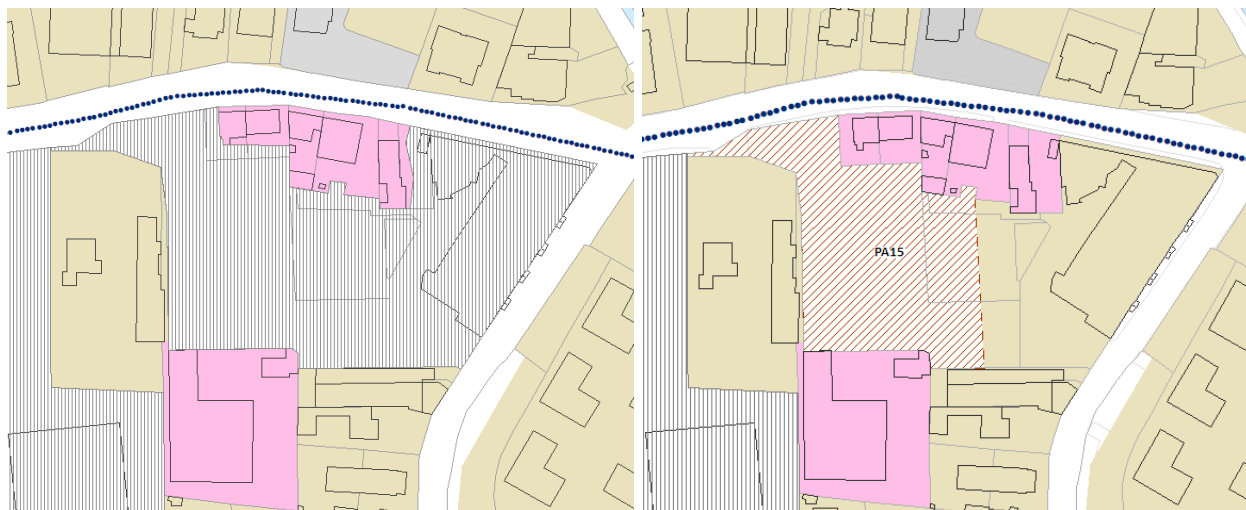
Figura 37 - Foto aerea con individuazione del comparto



Figura 38 - Estratto catastale



Figura 39 - Estratti della Tavola PR1 vigente e variante



## Titolo edilizio convenzionato “Fiordiloto”

Con determinazione dirigenziale n.49 del 23.04.2007 è stata approvata la bozza di convenzione proposta dalla società Costruzioni Fiordiloto srl relativa all’ “Intervento di ristrutturazione con cambio d’uso, demolizione e nuova costruzione di complesso a destinazione direzionale-commerciale-residenziale con autorimesse interrato, in località Angeli, via Cremona n.3. Tale convenzione è stata successivamente stipulata in data 14.05.2007 (notaio Bertolucci rep. 59281 racc. 20584) e registrata a Mantova il 17.05.2007 al n.3961.

### Previsione del titolo edilizio

Il titolo edilizio convenzionato prevede la realizzazione di 385,95 mq a direzionale, 214,62 mq a commerciale, 3303,68 mq a residenza libera. Oltre a tali funzioni sono previsti 1163,51 mq di “residenza speciale” come segue:

- quattro alloggi per anziani: nuclei familiari di non più di due componenti o persone singole che alla data della domanda dell’alloggio abbiano compiuto il 65° anno di età,
- otto alloggi per famiglie di nuova formazione: nuclei di due componenti, costituitisi con atto di matrimonio o per convivenza *more uxorio*, attestata con atto notorio, entro i due anni precedenti alla data di richiesta dell’alloggio,
- quattro alloggi per persone sole: nuclei familiari costituiti da una persona sola, eventualmente con uno o più figli conviventi tutti a carico o minori legalmente affidati.

### Avvenuta attuazione

Le previsioni del titolo edilizio convenzionato sono state attuate e può pertanto ritenersi concluso. Con determinazioni n. 2037 del 24/10/2014 e 1655 del 15/09/2015 si è proceduto con la rimozione del vincolo su alcuni immobili poiché la funzione speciale prevista, pur discendente da un o strumento urbanistico successivo a quello citato nel PGT, è stata riconosciuta di fatto assimilabile alle funzioni speciali di cui al già citato GFVI.

### Proposta di variante

In linea con la limitrofa destinazione prevalente si propone di classificare l’area come “Area residenziale” ai sensi dell’art. D19 delle norme tecniche di Piano delle Regole mantenendo l’indicazione grafica che rimanda alle “funzioni speciali”. Per maggiore chiarezza si dettaglia meglio l’art. C11 richiamando anche le funzioni speciali discendenti da atti di pianificazione successivi al P.R.G. del 1984. Si propone la seguente modifica normativa dell’articolo C11 del vigente PGT:

#### Vigente

**Art. C11 – Edifici vincolati a funzioni di interesse pubblico o generale non confermate dal PGT**  
11.1 - La presente disposizione si applica unicamente agli edifici e porzioni di edifici realizzati in attuazione dei previgenti strumenti urbanistici generali e in forza di convenzioni urbanistiche che, pur mantenendone la proprietà in capo ai privati attuatori, ne hanno previsto la destinazione a funzioni di interesse pubblico o generale di cui al gruppo funzionale VI (GfVI) come disciplinato all’art. 7.1.6 delle N.T.A. del P.R.G. del 1984 (ad es. residenze per studenti, anziani e persone assistite da servizi pubblici, altri servizi, gestiti da privati e servizi di associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali e di categoria) imponendo il suddetto vincolo di destinazione senza indicare un termine di scadenza.

#### Variante

**Art. C11 – Edifici vincolati a funzioni di interesse pubblico o generale non confermate dal P.G.T.**  
11.1 - La presente disposizione si applica unicamente agli edifici e porzioni di edifici realizzati in attuazione dei previgenti strumenti urbanistici generali e in forza di convenzioni urbanistiche

**o accordi simili comunque nominati** che, pur mantenendone la proprietà in capo ai privati attuatori, ne hanno previsto la destinazione a funzioni di interesse pubblico o generale di cui al gruppo funzionale VI (GfVI) come disciplinato all'art. 7.1.6 delle N.T.A. del P.R.G. del 1984 (ad es. residenze per studenti, anziani e persone assistite da servizi pubblici, altri servizi, gestiti da privati e servizi di associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali e di categoria) **o ad altra funzione "speciale" assimilabile al GfVI prevista da strumenti urbanistici successivi** imponendo il suddetto vincolo di destinazione senza indicare un termine di scadenza.

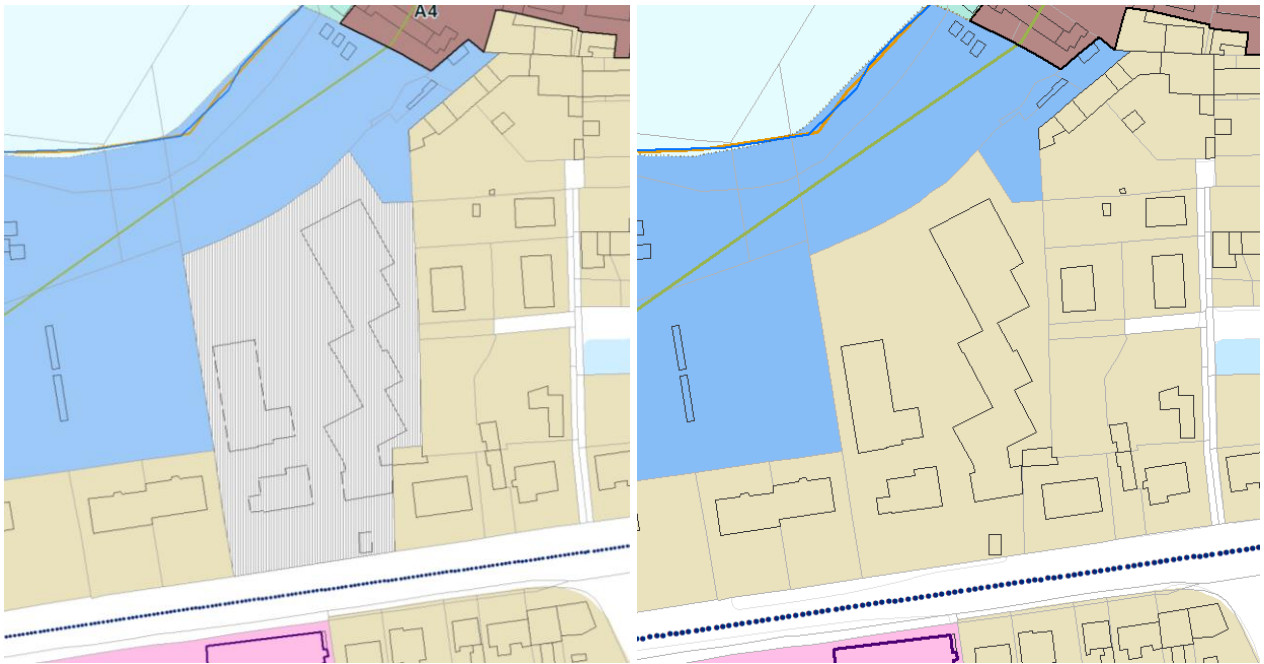
Figura 40 - Foto aerea con individuazione del comparto



Figura 41 - Estratto catastrale



Figura 42 - Estratti della Tavola PR1 vigente e variante





## **Semplificazioni normative e flessibilità funzionale**

La l.r. 12/2005 come modificata dalla l.r. 18/2019 dispone alcuni principi di indifferenza e flessibilità funzionale. Per esempio

- 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<sup>4</sup>, 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, oltre a innovare in particolar modo la disciplina urbanistica di piani attuativi vigenti, rendono necessario chiarire alcune limitazioni dimensionali presenti nel PGT e non più applicabili o prevedere la modifica di alcuni articoli.

---

<sup>4</sup> **Superficie urbanizzata**, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio. Sono esclusi dalla superficie urbanizzata gli insediamenti agricoli e le strade riservate all'uso agricolo, oltre ai canali, ancorché ricadenti in ambito non urbanizzato. – art. 4.2 dei "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 e smi.

## Artigianato di servizio

Vista la l.r. 12/2005, art. 51 comma 1, come modificato dalla l.r. 18/2019, in base alla quale “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” e rilevato che il PGT del Comune di Mantova, pur prevedendo l'ammissibilità in tutti i tessuti dell'artigianato di servizio, pone limitazioni sotto il profilo dimensionale, tipologico e di posizionamento nella definizione dell'artigianato di servizio, si propone, a maggiore chiarezza e semplicità dell'interpretazione normativa, di uniformare la definizione di artigianato di servizio alla vigente normativa di settore (L. 8/8/1985 n. 443 Legge quadro per l'artigianato) ovvero di modificare l'art. A6.4 delle Nta come segue:

### Vigente

**AE2 – Artigianato di servizio**, finalizzato alla produzione di beni e servizi con caratteristiche specifiche sotto il profilo dimensionale (sl non superiore a mq. 150) e tipologico e di posizionamento (inserimento in tessuti a prevalente destinazione residenziale, per lo più al piano terreno).

### Variante

**AE2 – Artigianato di servizio**, ~~finalizzato alla produzione di beni e servizi con caratteristiche specifiche sotto il profilo dimensionale (sl non superiore a mq. 150) e tipologico e di posizionamento (inserimento in tessuti a prevalente destinazione residenziale, per lo più al piano terreno)~~

~~attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, compresi i beni di natura artistica. Non sono comprese le attività di produzione seriale ed automatica, nonché le attività che, pur essendo imprese artigiane, possono costituire molestia o pregiudizio per la salute pubblica, determinando possibile inquinamento acustico o atmosferico,, anche con riferimento alla normativa vigente in materia di industrie insalubri ed alla relativa classificazione di cui D.M. 5/9/1994 “ Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie”.~~

## Distributori di carburante

Vista la l.r. 12/2005 come modificata dalla L.r. 18/2019 e la DGR 6698 del 2017 “riordino e razionalizzazione delle disposizioni attuative della disciplina regionale in materia di distribuzione carburanti e sostituzione delle DD.GG.RR. 11 giugno 2009, n. 9590, 2 agosto 2013, n. 568, 23 gennaio 2015 n. 3052, 25 settembre 2015, n. 4071, 26 settembre 2016 n 5613” che, all’art. 8, prevede premialità volumetriche, agevolazioni e deroghe di tipo urbanistico di cui all’art. 86 comma 5 della l.r. 2 febbraio 2010 n. 68, e rilevato che il PGT del Comune di Mantova pone limitazioni per un servizio aggiuntivo incentivato dalla disciplina regionale, si propone di modificare l’art. D35.6 delle Nta come segue:

### Vigente

Nell’area dell’impianto sono consentiti servizi accessori per gli utenti della strada, come definiti dall’art. 82, comma 1, lettera j della L.R. 6/2010 e s.m.i., che non potranno superare una superficie lorda complessiva di 300 mq..

### Variante

Nell’area dell’impianto sono consentiti servizi accessori per gli utenti della strada, come definiti dall’art. 82, comma 1, lettera j della L.R. 6/2010 e s.m.i., **che non potranno superare una superficie lorda complessiva di 300 mq. e sono assunte le premialità di cui alla normativa vigente.**

L’articolo 8 della D.G.R. 6698 del 2017 indica infatti:

8.1 I Comuni, in sede di predisposizione del piano di governo del territorio, individuano specifiche premialità volumetriche o deroghe di tipo urbanistico a favore di impianti, ad uso pubblico, di distribuzione di carburanti per autotrazione già in esercizio che aggiungano le seguenti tipologie di servizi:

- a) carburanti a basso impatto ambientale o, per impianti siti in aree urbane di comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, colonnine per alimentazione di veicoli elettrici, sempre che l’installazione di colonnine elettriche non sia obbligatoria ai sensi delle normative vigenti;
- b) servizi accessori all’utente, con particolare riguardo a somministrazione di alimenti e bevande, manutenzione veicoli e officina;
- c) alimentazione energetica dell’impianto tramite sistemi che utilizzino fonti di energia rinnovabile, quali gli impianti fotovoltaici.

8.2 Nell’attuazione di quanto previsto al comma 1, sono applicati gli indicatori di premialità previsti specificatamente dai Comuni nei propri strumenti di programmazione urbanistica. Qualora i Comuni non li prevedano si applicano gli indicatori individuati dalla Giunta regionale, ai sensi dell’art. 83 c. 2 della l.r. 2 febbraio 2010, n. 6, al successivo comma 3.

8.3 Fatti salvi i limiti massimi stabiliti dalle norme urbanistiche generali, gli indici volumetrici ordinariamente previsti, sono incrementabili, in ragione delle seguenti fattispecie fra loro cumulabili fino al limite massimo del 50%:

- a) installazione di distributori di gas metano per autotrazione (+50%);
- b) installazione di distributori di GPL per autotrazione (+30%);
- c) realizzazione di parcheggi ad uso pubblico nel centro abitato, fino al raggiungimento dello standard richiesto per gli impianti di uguali dimensioni e caratteristiche secondo l’attuale normativa (+10%) ;
- d) adozione di misure ed impianti di risparmio energetico (+10% qualora si assicuri almeno il 50% del fabbisogno energetico attraverso fonti di energia rinnovabile; +20% qualora si assicuri almeno l’80% del fabbisogno); nel computo del fabbisogno energetico non dev’essere calcolato l’apporto energetico richiesto dai sistemi di pompaggio o compressione dei carburanti;





e) installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici in comuni con almeno 10.000 abitanti (+15% per ogni colonnina a doppia erogazione), sempre che l'installazione di colonnine elettriche non sia obbligatoria ai sensi delle normative vigenti;

f) realizzazione di attività di somministrazione di alimenti e bevande (+15%);

g) realizzazione di officina per gli auto e i moto-veicoli (+15% se priva di attrezzature per l'installazione e l'assistenza per impianti a metano o GPL; +30% se dotata di attrezzature per l'installazione e l'assistenza per impianti a metano o GPL);

h) realizzazione di almeno 2 piazzole attrezzate, collegate alle reti idriche, elettriche e fognarie, per lo stazionamento temporaneo di camper e roulotte (+30%).

8.4 Nel calcolo degli indici di edificabilità sono escluse superfici e i volumi destinati al ricovero del gestore, comprendenti locali spogliatoio e servizio igienico ad uso esclusivo, nella misura massima di 15 mq. di slp.



## Rigenerazione commerciale

Vista la l.r. 12/2005 e la l.r. 6/2010 come modificate dalla L.r. 18/2019, nonché la D.C.R. 352/2007 e le D.G.R. 5913/2007, 6024/2007 e 1642/2019 e successive pubblicazioni sul sito SIVAS di Regione Lombardia del Documento di Orientamento e del Rapporto Preliminare VAS del Programma Pluriennale di Sviluppo del Settore Commerciale (PPSSC) che danno conto della necessità di valorizzare i distretti del commercio, nonché di dare priorità a insediamenti commerciali in grado di rigenerare il patrimonio edilizio esistente e rilevato che il PGT del Comune di Mantova si pone l'obiettivo di contenere le medie strutture di vendita in una logica di equilibrio del sistema commerciale e, nel contempo, di permettere il recupero del patrimonio edilizio anche attraverso il volano della funzione commerciale stessa, si propone di ampliare nel distretto del commercio le categorie commerciali insediabili fino alle medio piccole strutture di vendita (600 mq di sv). Ciò è in linea anche con gli interventi di riqualificazione urbana del centro cittadino volti a restituire al distretto commerciale delle botteghe maggiore attrattività e competitività ed è supportato dalle strategie per l'accesso al centro cittadino di ultimo miglio, definite nell'ambito del PUMS e fondate sul potenziamento della ciclabilità, sul trasporto pubblico e su un sistema di parcheggi scambiatori e navette gratuite già in parte realizzati negli ultimi anni.

Si propone pertanto la modifica dell'art. D37.4 come segue:

### *Vigente*

37.4 Su tutto il territorio comunale sono ammessi gli esercizi di vicinato laddove è ammessa la funzione per attività economiche di tipo commerciale AE5, nel rispetto della disciplina del tessuto di riferimento. L'insediamento di strutture di vendita medio – piccole o medio - grandi è ammesso unicamente nelle aree ove ciò è espressamente previsto, tenuto conto delle condizioni di sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità.

### *Variante*

37.4 Su tutto il territorio comunale sono ammessi gli esercizi di vicinato laddove è ammessa la funzione per attività economiche di tipo commerciale AE5, nel rispetto della disciplina del tessuto di riferimento. L'insediamento di strutture di vendita ~~medio – piccole e~~ medio - grandi è ammesso unicamente nelle aree ove ciò è espressamente previsto, tenuto conto delle condizioni di sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità. **L'insediamento di strutture di vendita medio – piccole è ammesso nelle aree ove ciò è espressamente previsto e nel patrimonio edilizio esistente dismesse del distretto del commercio, a supporto delle attività di valorizzazione e rigenerazione del tessuto commerciale presente e tenuto conto delle condizioni di sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità.**

## Foresterie ad uso aziendale

Vista la l.r. 27/2015, la l.r. 12/2005 come modificata dalla L.r. 18/2019 e rilevato che il PGT del Comune di Mantova non specifica l'ammissibilità delle foresterie aziendali negli ambiti per le attività economiche prevedendo invece la residenza del custode e dell'imprenditore con soglie dimensionali che si riferiscono a tipologie artigianali scarsamente attuali e non aderenti alle esigenze rilevate sul territorio, si propone di specificare l'art. A6.4 e di modificare gli art. D20.1 e D21.1 delle Nta come segue:

### Vigente

A6.4 - Sono destinazioni d'uso principali quelle di cui alle seguenti categorie o sottocategorie:

**R) Residenza:** appartengono a tale destinazione tutte le attività relative alla permanenza abitativa; [...]

**AE6 – Ricettiva,** attività ricettiva ed alberghiera in tutte le diverse forme individuate dalla legislazione speciale regolante la materia.

### Variante

A6.4 - Sono destinazioni d'uso principali quelle di cui alle seguenti categorie o sottocategorie:

**R) Residenza:** appartengono a tale destinazione tutte le attività relative alla permanenza abitativa, **comprehensive delle attività ricettive non alberghiere per le quali la normativa vigente dispone la destinazione urbanistica residenziale quali case per vacanze, bed & breakfast nonché foresterie o alloggi ad uso aziendale;**

[...]

**AE6 – Ricettiva,** attività ricettiva ed alberghiera in tutte le diverse forme individuate dalla legislazione speciale regolante la materia, **fatta eccezione per le attività ricettive non alberghiere per le quali la normativa vigente dispone la destinazione urbanistica residenziale.**

### Vigente

D20.1 Destinazione principale sono le attività economiche. Funzioni incompatibili: residenza (R); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG). Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

Fermo restando quanto disposto all'art. A6 delle N.T.A. di P.G.T., la residenza di custodia o dell'imprenditore, quale uso complementare, è ammessa nel limite massimo di 150 mq. di SI rispetto ad insediamenti per attività economiche aventi SI fino a 500 mq. e nel limite di 250 mq. di SI rispetto ad insediamenti per attività economiche aventi SI superiore a 500 mq. In entrambi, la funzione residenziale non può essere insediata sino al completamento delle strutture destinate ad attività economiche.

### Variante

D20.1 Destinazione principale sono le attività economiche. Funzioni incompatibili: residenza (R); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG). Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

Fermo restando **quanto sopra e** quanto disposto all'art. A6 delle N.T.A. di P.G.T., la residenza di custodia o dell'imprenditore, **o la foresteria ad uso aziendale,** quale uso complementare **allo svolgimento dell'attività economica,** è ammessa nel limite massimo di 150 mq. di SI rispetto ad insediamenti per attività economiche aventi SI fino a 500 mq. e **fra i 150 mq e i** nel limite massimo del **25% della SI complessiva, comunque non superiore a 600 mq,** ~~di 250 mq. di SI rispetto ad~~

insediamenti per attività economiche aventi SI superiore a 500 mq. In entrambi, ~~la~~ **tale** funzione ~~residenziale~~ **complementare** non può essere insediata sino al completamento delle strutture destinate ad attività economiche **e la costruzione di nuovi edifici è ammessa solo qualora le esigenze rilevate non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.**

#### Vigente

D21.1 Tali zone sono destinate ad ospitare in via esclusiva attività economiche di tipo produttivo e artigianale (AE1) e relative funzioni ad esse strettamente complementari. Tutte le altre funzioni sono da ritenersi incompatibili.

Fermo restando quanto disposto all'art. A6 delle N.T.A., la residenza di custodia o dell'imprenditore, quale uso complementare, è ammessa nel limite massimo di 150 mq. di SI rispetto ad insediamenti per attività economiche aventi SI fino a 500 mq. e nel limite di 250 mq. di SI rispetto ad insediamenti per attività economiche aventi SI superiore a 500 mq. In entrambi, la funzione residenziale non può essere insediata sino al completamento delle strutture destinate ad attività economiche.

#### Variante

D21.1 Tali zone sono destinate ad ospitare in via esclusiva attività economiche di tipo produttivo e artigianale (AE1) e relative funzioni ad esse strettamente complementari. Tutte le altre funzioni sono da ritenersi incompatibili.

Fermo restando **quanto sopra e** quanto disposto all'art. A6 delle N.T.A. di P.G.T., la residenza di custodia o dell'imprenditore, **o la foresteria ad uso aziendale**, quale uso complementare **allo svolgimento dell'attività economica**, è ammessa nel limite massimo di 150 mq. di SI rispetto ad insediamenti per attività economiche aventi SI fino a 500 mq. e **fra i 150 mq e in** ~~nel~~ **limite massimo del 25% della SI complessiva, comunque non superiore a 600 mq** ~~di 250 mq. di SI~~ rispetto ad insediamenti per attività economiche aventi SI superiore a 500 mq. In entrambi, ~~la~~ **tale** funzione ~~residenziale~~ **complementare** non può essere insediata sino al completamento delle strutture destinate ad attività economiche **e la costruzione di nuovi edifici è ammessa solo qualora le esigenze rilevate non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.**

**Restano esclusi i siti perimetrati quali aziende a rischio di incidente rilevante.**

## Superfetazioni ed edifici incongrui nei nuclei di antica formazione

Dato atto che l'art. 3 del D.P.R. 380 del 2001 – come da ultime modifiche - differenzia la definizione di "interventi di ristrutturazione edilizia" in ragione della localizzazione degli stessi, disponendo che nei soli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio o nelle zone omogenee A gli interventi di ristrutturazione edilizia debbano mantenere sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e che, in caso contrario e solo in tali ambiti, essi vengano classificati come nuova costruzione e rilevato che il PGT del Comune di Mantova non consente la nuova costruzione nei nuclei di antica formazione, nemmeno in caso di edifici che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto, che possono essere demoliti solo a parità di sagoma rendendo di fatto difficilmente praticabile la sostituzione edilizia sia per le superfetazioni che per interi immobili non coerenti col contesto, si propone di modificare l'art. D13.6 delle Nta come segue.

### Vigente

*D13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.*

### Variante

*D13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi **gli anche** interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale **nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma**, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.*

### **D13.6bis**

***Per gli edifici esistenti che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto dei nuclei di antica formazione, interferenti con i caratteri morfologici e paesaggistici di questi e non riconducibili al tessuto storico della città (da dimostrare adeguatamente nella documentazione a corredo del progetto) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria***



***e dell'altezza preesistente. Tali interventi sono finalizzati al riordino dell'assetto morfologico e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e ambientale complessivo. A tal fine il progetto deve garantire, qualora possibile, l'incremento della superficie filtrante e l'efficientamento energetico ai sensi di legge, oltre che una maggiore qualità architettonica, di materiali e morfologica complessiva. Il progetto deve inoltre rappresentare la coerenza dell'intervento e la tutela dei valori unitari del contesto, nell'ambito del relativo procedimento paesaggistico e con apposito studio esteso al contesto circostante. È sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato.***

La proposta di modifica normativa è stata integrata alla luce della parere espresso in fase di verifica di VAS dalla Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per le province di Cremona, Lodi e Mantova.