



## 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.

## RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

### Ufficio urbanistica e ambiente:

Arch. Giovanna Michielin

Pianificatore Territoriale Francesca Paini

Arch. Annalisa Zanellini

Dr.ssa Roberta Marchioro

### 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



## 1 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 s.m.i. 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.

Da un lato infatti, il PGT ha assunto, 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 delle aree al tessuto urbano consolidato come disciplinato nel PGT vigente e sono pertanto da riconoscere a tutti gli effetti quale tessuto consolidato.

Dall'altro 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”* definisce 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 s.m.i. e riguarda sia il Piano delle Regole che il Piano dei servizi.



## 2 Quadro di riferimento normativo

### 2.1 Riferimenti normativi

Di seguito un breve riepilogo dei riferimenti normativi in materia di V.A.S., di piani e programmi, non esaustivo ma riferimento per la presente valutazione.

#### Normativa europea

Direttiva 2001/42/CE: Obiettivo della Direttiva: “[...] garantire un elevato livello di protezione dell’ambiente e di contribuire all’integrazione di considerazioni ambientali all’atto dell’elaborazione e dell’adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, ... assicurando che ... venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull’ambiente”.

#### Normativa nazionale

- Decreto Legislativo 16 giugno 2017, n.104 Attuazione della direttiva 2014/52/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 aprile 2014, che modifica la direttiva 2011/92/UE, concernente la valutazione dell’impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati, ai sensi degli articoli 1 e 14 della legge 9 luglio 2015, n. 114.
- Decreto Legislativo 29 giugno 2010, n. 128 - Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell’articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69 e s.m.i.;
- Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 - Ulteriori disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, recante norme in materia ambientale e s.m.i.;
- Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (ABROGATI TITOLO II, ALLEGATI I-V) -Norme in materia ambientale.

#### Normativa regionale

- Deliberazione della Giunta Regionale 25 luglio 2012 - n. 3836 Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, L.R. 12/2005; D.C.R. n. 351/2007) - Approvazione allegato 1u - Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) - Variante al piano dei servizi e piano delle regole;
- Legge regionale 13 marzo 2012 n° 4 Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistica - edilizia
- Deliberazione della Giunta Regionale 22 dicembre 2011 - n. 2789 Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, L.R. n. 12/2005) - Criteri per il coordinamento delle procedure di valutazione ambientale (VAS) Valutazione di incidenza (VIC) - Verifica di assoggettabilità a VIA negli accordi di programma a valenza territoriale (art. 4, comma 10, L.R. 5/2010).
- Circolare regionale L’applicazione della Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS nel contesto comunale
- Testo coordinato D.G.R. 761/2010, D.G.R. 10971/2009 e D.G.R. 6420/2007 Modelli metodologici e altri allegati vigenti per la VAS;
- Deliberazione della Giunta Regionale 10 novembre 2010, n. 761 Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS - (art. 4, L.R. n. 12/2005; D.C.R. n. 351/2007) Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010 n. 128, con modifica ed integrazione delle dd.gg.rr. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971.
- Deliberazione della Giunta Regionale 30 dicembre 2009, n. 10971 Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, L.R. n. 12/2005; D.C.R. n. 351/2007) - Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 modifica, integrazione e inclusione di nuovi modelli.



- Deliberazione della Giunta Regionale 11 febbraio 2009, n. 8950 (superata dalle deliberazioni successive) Modalità per la valutazione ambientale dei piani comprensoriali di tutela del territorio rurale e di riordino irriguo (art. 4, L.R. n. 12/2005; D.C.R. n. 351/2007)
- Deliberazione della Giunta Regionale 18 aprile 2008, n. 7110 (superata dalle deliberazioni successive) Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS. Ulteriori adempimenti di disciplina in attuazione dell'art. 4 della legge regionale 11 Marzo n. 12, 'Legge per il governo del territorio' e degli 'Indirizzi generali per la valutazione ambientale dei piani e programmi' approvati con deliberazione del Consiglio Regionale 13 Marzo 2007, (Provvedimento n. 2).
- Deliberazione della Giunta Regionale, 27 dicembre 2007, n. 6420 - Determinazione della procedura per la valutazione ambientale di piani e programmi.
- Deliberazione del Consiglio Regionale 13 marzo 2007, n.351 - Indirizzi generali per la valutazione di piani e programmi (Art. 4, comma 1, L.R. 11 Marzo 2005, N. 12).
- Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 (art. 4) - Testo coordinato Art. 4 - Valutazione ambientale dei piani.
- Legge Regionale n. 38 del 10 novembre 2015.
- Legge Regionale n. 31 del 28 novembre 2014.

## **2.2 Il procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS**

Come anticipato, con DGR 3836/2012 “Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, l.r. 12/2005; D.C.R. n. 351/2007) - Approvazione allegato 1u - Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) - Variante al piano dei servizi e piano delle regole”, sono state definite le modalità di attuazione della procedura di VAS nell’ambito delle varianti al Piano delle Regole e Piano dei Servizi.

Nello specifico lo schema generale, riportato di seguito, che illustra il procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS, prevede che nella fase di orientamento siano verificate eventuali interferenze con Siti appartenenti alla Rete Natura 2000, la definizione di uno schema operativo e la stesura del Rapporto preliminare della proposta di variante.

Fase del P/P	Processo P/P	Verifica di assoggettabilità alla VAS
<b>Fase 1 Orientamento</b>	P1.1 Orientamenti iniziali della variante al PdS e al PdR	A1.1 Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 – Valutazione di incidenza (zps / sic)
	P1.2 Definizione schema operativo della variante	A1.2 Definizione schema operativo per la Verifica e mappatura del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti
		A1.3 Rapporto preliminare della proposta di variante e determinazione degli effetti significativi – allegato II, Direttiva 2001/42/CE
	<b>messa a disposizione e pubblicazione su web</b> (trenta giorni) del rapporto preliminare <b>avviso</b> dell’avenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web <b>comunicazione</b> della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati	
<b>Decisione</b>	L’autorità competente per la VAS, d’intesa con l’autorità procedente, assume la decisione di assoggettare o meno la variante alla valutazione ambientale (entro 45 giorni dalla messa a disposizione) e informazione circa la decisione assunta	

Si rammenta che il Rapporto preliminare è elaborato secondo le indicazioni contenute nell’allegato II alla Direttiva 42/2001 e prevede i seguenti contenuti:

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
  - in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l’ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
  - in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
  - la pertinenza del piano o del programma per l’integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
  - problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
  - la rilevanza del piano o del programma per l’attuazione della normativa comunitaria nel settore dell’ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).
2. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
  - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
  - carattere cumulativo degli effetti;
  - natura transfrontaliera degli effetti;
  - rischi per la salute umana o per l’ambiente (ad es. in caso di incidenti);
  - entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
  - valore e vulnerabilità dell’area che potrebbe essere interessata a causa:
    - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
    - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;



- dell'utilizzo intensivo del suolo;
- effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Rispetto alla potenziale incidenza rispetto ai siti della Rete Natura 2000 verrà richiesto al Parco del Mincio, in qualità di Ente Gestore, di esprimersi in merito.

Per la redazione del Rapporto preliminare il quadro di riferimento conoscitivo è Piano di Governo del Territorio vigente oltre alle informazioni disponibili desunte dagli strumenti di pianificazione territoriale vigenti. Per la presente valutazione saranno pertanto presi a riferimento il quadro conoscitivo del PGT vigente nonché le informazioni contenute del PTCP e nel PTR vigenti.

### **2.3 Modalità di partecipazione, diffusione e comunicazione**

Nella presente sezione sono illustrate le forme di partecipazione e comunicazione attivate fino ad ora dall'Amministrazione nell'ambito della presente Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.

Il procedimento di variante urbanistica al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi è stato avviato Deliberazione di Giunta Comunale n. 207 del 21.10.2020.

A seguito dell'avviso di avvio al procedimento sono giunte istanze che trovano riscontro nella proposta di variante È garantita, anche attraverso pubblicazione sul sito WEB SIVAS e su sito web comunale, adeguata informazione ai portatori di interesse, ai soggetti competenti in materia ambientale e territorialmente interessati, attraverso le forme di pubblicazione previste dalla procedura, di cui sopra, ed in particolare la pubblicazione su sito SIVAS.



### 3 Caratteristiche della Variante e inquadramento programmatico

Nelle sezioni 3 e 4 del presente documento sono descritte le caratteristiche della variante, in modo da rispondere al punto della Direttiva comunitaria, rispetto:

- in quale misura il piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano;
- la rilevanza del piano per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

Nel capitolo 4 in particolare è fornito un inquadramento ambientale complessivo del territorio comunale, estrapolato dal quadro conoscitivo del PGT vigente e dagli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale vigenti.

#### 3.1 Localizzazione degli ambiti oggetto di variante

La presente proposta di variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del Piano di Governo di Territorio di Mantova, ha la finalità di dare atto del completamento di alcuni piani, assumendo la trasformazione avvenuta come ambito del tessuto consolidato a tutti gli effetti.

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 m<sup>2</sup> 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.

Le istanze presentate trovano riscontro nella proposta di variante. 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”.

### 3.2 Piano di recupero “Via Concezione”

Il piano attuativo “Via Concezione” è stato approvato con D.C.C. n. 34/2003 con convezione sottoscritta il 30.09.2003.

Il piano attuativo ha recuperato un immobile del centro storico destinandolo in parte a residenza libera e in parte a funzioni speciali – GF VI, ossia a residenza speciale destinata a studenti, anziani e persone assistite dai servizi pubblici.

#### 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.

La variante non comporta incremento degli indici urbanistici.

Il vigente Piano di Governo del Territorio consente inoltre 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, secondo quanto previsto dal citato art. C11 di PGT.

#### FOTO AEREA CON INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO



#### ESTRATTI DELLA TAVOLA PR1 VIGENTE E VARIANTE



### 3.3 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.

La destinazione prevista dal piano per immobile è “funzioni speciali – GF VI”, ossia residenza speciale destinata a studenti, anziani e persone assistite dai servizi pubblici. Tutti gli interventi di recupero dell’immobile a carico degli attuatori privati sono da anni conclusi.

#### 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.

La variante non comporta incremento degli indici urbanistici.

Il vigente Piano di Governo del Territorio consente inoltre 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, secondo quanto previsto dal citato art.C11 di PGT.

#### FOTO AEREA CON INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO



#### ESTRATTI DELLA TAVOLA PR1 VIGENTE E VARIANTE



### 3.4 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.

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;
- subcomparto B, ove è stato realizzato una bifamiliare.



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

Le opere di urbanizzazione sono state realizzate e collaudate ed è stata 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:

- il subcomparto A in parte come "Aree residenziali" ai sensi dell'art. D19 delle norme tecniche di Piano delle Regole e in parte 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. È sempre confermato il rapporto di copertura massimo.

Inoltre, si rileva la necessità di gestire in modo corretto e lineare le clausole convenzionali, ormai riferite a una disciplina superata, dettagliatamente descritta nella relazione illustrativa della variante.

#### FOTO AEREA CON INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO



#### ESTRATTI DELLA TAVOLA PR1 VIGENTE E VARIANTE



#### ESTRATTO DELLA TAVOLA PS1 VIGENTE E VARIANTE



COMUNE di  
MANTOVA



**ESTRATTO DELLA TAVOLA PS2 VIGENTE E VARIANTE**





### 3.5 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.

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.

Il PRU prevedeva 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.

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 m<sup>2</sup> 5000 e il lotto 2 - edificio E - per complessivi m<sup>2</sup> 2900.

Non è stato realizzato, invece, l’intervento privato sul lotto 3 di proprietà di un attuttore oggi fallito. Tale lotto, nell’ambito dell’asta fallimentare, è stato acquisito dal Comune di Mantova 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;
- 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.

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

#### FOTO AEREA CON INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO





**ESTRATTO DELLA TAVOLA PS1 VIGENTE E VARIANTE**



**ESTRATTO DELLA TAVOLA PS2 VIGENTE E VARIANTE**





### 3.6 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, approvato definitivamente in data 28.10.2002 con D.C.C. n. 95. La relativa convenzione è stata stipulata in data 13.05.2003.

Il piano è suddiviso in due comparti:

**Comparto A:** avente 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)

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 e mai messe in esercizio e ad oggi è presente solo lo scheletro della struttura dei due immobili commerciali)

Tuttavia gli edifici esistenti saturano quasi completamente 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.

A seguito di mancato completamento dei fabbricati non sono state realizzate alcune opere extra comparto per cui è stata escussa la relativa fidejussione corrispondente a monetizzazione pari a 540.000,00 destinati ad opere pubbliche ritenute rilevanti dall'Amministrazione.

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

Previsione di piano attuativo: destinazione: residenziale, commerciale, direzionale

*Comparto B1*

destinazione: prevalentemente residenziale, SIp max residenziale 23.500 m<sup>2</sup>, SIp max direzionale commerciale 1.500 m<sup>2</sup>

*Comparto B2*

Sf 9.200 m<sup>2</sup>, destinazione prevalentemente commerciale, SIp max residenziale 1.900 m<sup>2</sup>, SIp max direzionale commerciale 4.000 m<sup>2</sup>

Attuazione del comparto:

Il comparto è stato realizzato saturando quasi totalmente per le seguenti superfici lorde.

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.

**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 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>; 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 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 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>; 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 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>; Rc 50%; Ro 60 %

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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 8.170
- Area a Parcheggio per circa m<sup>2</sup>8.600
- Area stradale per circa m<sup>2</sup> 22.000
- Area stradale privata d'uso pubblico per circa 1.200 m<sup>2</sup>.

FOTO AEREA CON INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO



ESTRATTI DELLA TAVOLA PR1 VIGENTE E VARIANTE



ESTRATTO DELLA TAVOLA PS1 VIGENTE E VARIANTE



**ESTRATTO DELLA TAVOLA PS2 VIGENTE E VARIANTE**





### 3.7 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 m<sup>2</sup>

Superficie a parcheggio ceduta circa 5.000 m<sup>2</sup>

Superficie destinata ad area stradale ceduta 13.600 m<sup>2</sup>

**Lotto 1** di proprietà del Comune di Mantova su cui sono stati realizzati alloggi ERP: destinazione: residenza - Gf IV (PRG 1984)

**Lotto 2:** destinazione: residenza - Gf IV (PRG 1984)

**Lotto 3:** destinazione: residenza - Gf IV (PRG 1984)

**Lotto 4:** destinazione: residenziale – residenza temporanea - Gf IV (PRG 1984)

**Lotto 5:** destinazione: 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.” (da PRG 1984)

**Lotto 6:** destinazione: 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)

**Lotto 7:** destinazione: attività a servizio per l’agricoltura - Gf II c) limitatamente a magazzino per rimessa per macchine agricole (PRG 1984)

#### Proposta di modifica del Piano delle Regole

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).

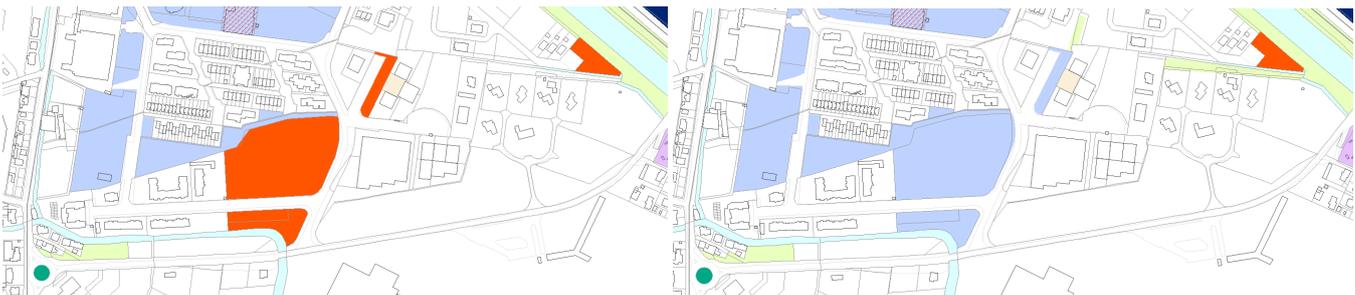
**FOTO AEREA CON INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO**



**ESTRATTI DELLA TAVOLA PR1 VIGENTE E VARIANTE**



**ESTRATTO DELLA TAVOLA PS1 VIGENTE E VARIANTE**



**ESTRATTO DELLA TAVOLA PS2 VIGENTE E VARIANTE**



### 3.8 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.

#### 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 Pesenti 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 – PA 14, a norma dell’art. D23 delle NTA del Piano delle Regole con relativa scheda di riferimento, le aree identificate al fg. 26 mappali 1, 385 e 400 secondo la scheda illustrata nella relazione di piano.

**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.

FOTO AEREA CON INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO



**ESTRATTI DELLA TAVOLA PR1 VIGENTE E VARIANTE**



**ESTRATTO DELLA TAVOLA PS1 VIGENTE E VARIANTE**



**ESTRATTO DELLA TAVOLA PS2 VIGENTE E VARIANTE**



### 3.9 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.

#### FOTO AEREA CON INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO



#### ESTRATTI DELLA TAVOLA PR1 VIGENTE E VARIANTE



**ESTRATTO DELLA TAVOLA PS1 VIGENTE E VARIANTE**



**ESTRATTO DELLA TAVOLA PS2 VIGENTE E VARIANTE**



### 3.10 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.

La funzione prevista nel piano attuativo è la residenza, per una superficie massima realizzabile di m<sup>2</sup> 10.831 prevalentemente residenziali e con una quota minoritaria di direzionale e commerciale.

L'indice fondiario previsto era uguale a 1,00 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

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 ri-pianificazione delle 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, con la seguente classificazione:

- “Aree residenziali” ai sensi dell'art. D19 delle norme tecniche di Piano delle Regole per l'edificato esistente e le relative aree di pertinenza;
- aree da assoggettare a pianificazione attuativa e nello specifico come Piani di completamento in ambito urbano PA 15, a norma dell'art. D23 delle NTA del Piano delle Regole con relativa scheda di riferimento, le aree non edificate.

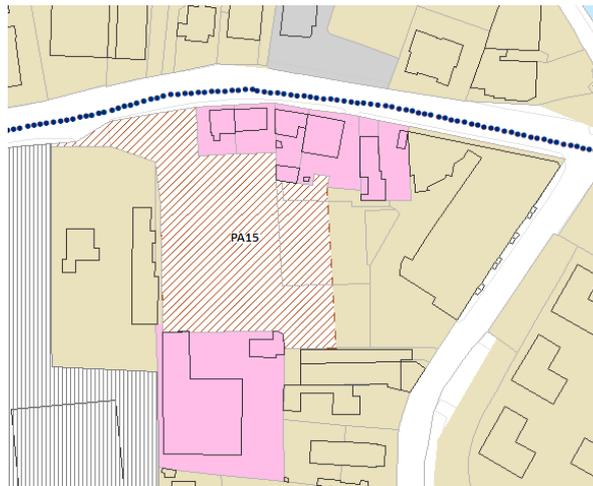
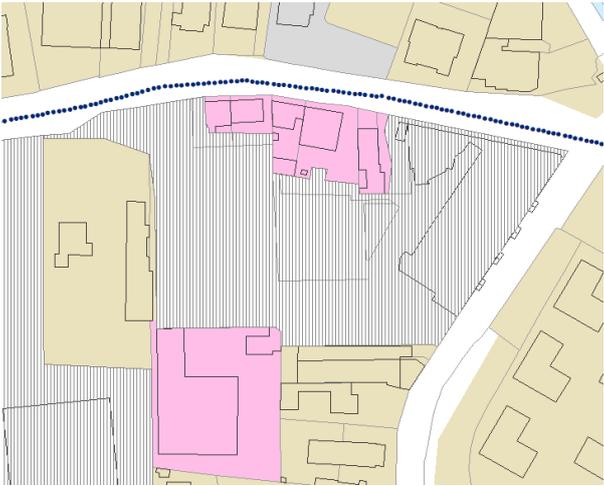
La pianificazione deve prevedere le seguenti mitigazioni ambientali e paesaggistiche:

- 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.

FOTO AEREA CON INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO



**ESTRATTI DELLA TAVOLA PR1 VIGENTE E VARIANTE**





### 3.11 Titolo edilizio convenzionato “Fior di Loto”

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.

Il titolo edilizio convenzionato prevede la realizzazione di 385,95 m<sup>2</sup> a direzionale, 214,62 m<sup>2</sup> a commerciale, 3303,68 m<sup>2</sup> a residenza libera.

Oltre a tali funzioni l’attuatore si è obbligato a destinare a “residenza speciale” 1163,51 m<sup>2</sup> 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.

**Le previsioni del titolo edilizio convenzionato sono state attuate e può pertanto ritenersi concluso.**

#### 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”.

Il vigente PGT ammette all’art. C11 la rimozione del vincolo di destinazione per gli edifici realizzati in attuazione dei previgenti strumenti urbanistici generali e in forza di convenzioni urbanistiche che hanno previsto la destinazione a funzioni di interesse pubblico o generale (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).

Ritenendo opportuno che la rimozione del vincolo di destinazione sia ammessa anche per gli immobili non esclusivamente disciplinati da convenzioni urbanistiche, si propone la modifica normativa dell’articolo C11 del vigente PGT come segue:

#### *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.*

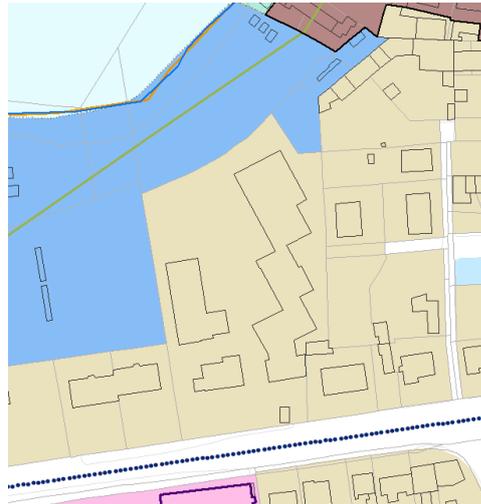
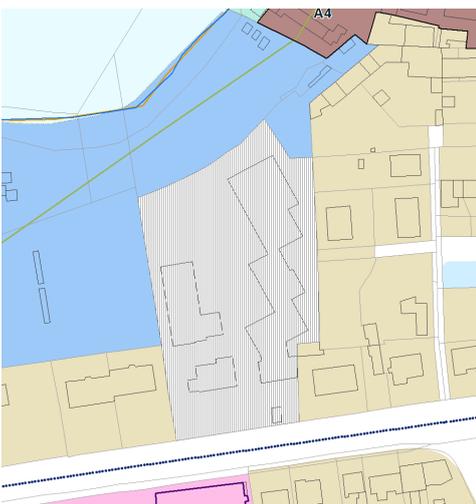
11.1 - La presente disposizione si applica unicamente agli edifici e porzioni di edifici realizzati in attuazione dei previgenti strumenti urbanistici generali e in forza di convenzioni urbanistiche **o accordi similari comunque nominati** che, pur mantenendone la proprietà in capo ai privati attuatori, 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.

FOTO AEREA CON INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO



ESTRATTI DELLA TAVOLA PR1 VIGENTE E VARIANTE





### 3.12 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, 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.



### 3.12.1 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”.~~

### 3.12.2 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.~~

### 3.12.3 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 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. **L'insediamento di strutture di vendita medio – piccole è ammesso nelle aree ove ciò è espressamente previsto e nel patrimonio edilizio dismesso 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.**



#### **4. Quadro di riferimento programmatico**

Obiettivo di tale sezione del documento è la verifica delle potenziali ricadute della proposta di Variante, in particolare in relazione ad altri piani/programmi e rispetto ad altri progetti e/o attività.

Rispetto all'interferenza con Siti Natura 2000, considerata la tipologia di variante che consiste sostanzialmente nella presa d'atto dello stato di attuazione di pianificazioni nell'ambito del territorio costruito, si ritengono assenti potenziali ricadute, siano esse dirette o indirette, sui Siti.

### **3.13 Obiettivi della pianificazione sovraordinata**

#### **3.13.1 Piano Territoriale Regionale**

“Il PTR costituisce quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio, ...”, l'assunto della legge implica che ciascun atto che concorre a vario titolo e livello al governo del territorio in Lombardia deve confrontarsi con il sistema di obiettivi del PTR. Tale operazione deve essere intesa, in termini concreti, nell'identificazione delle sinergie che il singolo strumento è in grado di attivare per il raggiungimento degli obiettivi di sviluppo per la Lombardia, della messa in luce delle interferenze in positivo e in negativo delle azioni e delle misure promosse dal singolo strumento, nonché delle possibilità di intervento che il PTR non ha evidenziato con misure dirette, che invece possono essere promosse da altri strumenti più vocati al conseguimento degli obiettivi specifici. La pianificazione in Lombardia deve complessivamente fare propri e mirare al conseguimento degli obiettivi del PTR, deve proporre azioni che siano calibrate sulle finalità specifiche del singolo strumento ma che complessivamente concorrano agli obiettivi generali e condivisi per il territorio regionale, deve articolare sistemi di monitoraggio che evidenzino l'efficacia nel perseguimento degli obiettivi di PTR.

Il Piano Territoriale Regionale definisce tre macro - obiettivi quali basi delle politiche territoriali lombarde per il perseguimento dello sviluppo sostenibile, che concorrono al miglioramento della vita dei cittadini:

- rafforzare la competitività dei territori della Lombardia
- riequilibrare il territorio lombardo
- proteggere e valorizzare le risorse della regione.

Tali macro-obiettivi, estratti dalla variante 2015 al PTR, sono stati declinati in 24 obiettivi, sotto elencati.

1. Favorire, come condizione necessaria per la valorizzazione dei territori, l'innovazione, lo sviluppo della conoscenza e la sua diffusione:

- in campo produttivo (agricoltura, costruzioni e industria) e per ridurre l'impatto della produzione sull'ambiente
- nella gestione e nella fornitura dei servizi (dalla mobilità ai servizi)
- nell'uso delle risorse e nella produzione di energia e nelle pratiche di governo del territorio, prevedendo processi partecipativi e diffondendo la cultura della prevenzione del rischio

2 Favorire le relazioni di lungo e di breve raggio, tra i territori della Lombardia e tra il territorio regionale e l'esterno, intervenendo sulle reti materiali (infrastrutture di trasporto e reti tecnologiche) e immateriali (sistema delle fiere, sistema delle università, centri di eccellenza, network culturali), con attenzione alla sostenibilità ambientale e all'integrazione paesaggistica

3 Assicurare, a tutti i territori della regione e a tutti i cittadini, l'accesso ai servizi pubblici e di pubblica utilità, attraverso una pianificazione integrata delle reti della mobilità, tecnologiche, distributive, culturali, della formazione, sanitarie, energetiche e dei servizi



4. Perseguire l'efficienza nella fornitura dei servizi pubblici e di pubblica utilità, agendo sulla pianificazione integrata delle reti, sulla riduzione degli sprechi e sulla gestione ottimale del servizio

5. Migliorare la qualità e la vitalità dei contesti urbani e dell'abitare nella sua accezione estensiva di spazio fisico, relazionale, di movimento e identitaria (contesti multifunzionali, accessibili, ambientalmente qualificati e sostenibili, paesaggisticamente coerenti e riconoscibili) attraverso:

- la promozione della qualità architettonica degli interventi
- la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici
- il recupero delle aree degradate
- la riqualificazione dei quartieri di ERP
- l'integrazione funzionale
- il riequilibrio tra aree marginali e centrali
- la promozione di processi partecipativi.

6 Porre le condizioni per un'offerta adeguata alla domanda di spazi per la residenza, la produzione, il commercio, lo sport e il tempo libero, agendo prioritariamente su contesti da riqualificare o da recuperare e riducendo il ricorso all'utilizzo di suolo libero

7 Tutelare la salute del cittadino, attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente, la prevenzione e il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico, luminoso e atmosferico

8 Perseguire la sicurezza dei cittadini rispetto ai rischi derivanti dai modi di utilizzo del territorio, agendo sulla prevenzione e diffusione della conoscenza del rischio (idrogeologico, sismico, industriale, tecnologico, derivante dalla mobilità, dagli usi del sottosuolo, dalla presenza di manufatti, dalle attività estrattive), sulla pianificazione e sull'utilizzo prudente e sostenibile del suolo e delle acque

9 Assicurare l'equità nella distribuzione sul territorio dei costi e dei benefici economici, sociali ed ambientali derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio

10 Promuovere l'offerta integrata di funzioni turistico - ricreative sostenibili, mettendo a sistema le risorse ambientali, culturali, paesaggistiche e agroalimentari della regione e diffondendo la cultura del turismo non invasivo

11 Promuovere un sistema produttivo di eccellenza attraverso:

- il rilancio del sistema agroalimentare come fattore di produzione ma anche come settore turistico, privilegiando le modalità di coltura a basso impatto e una fruizione turistica sostenibile
- il miglioramento della competitività del sistema industriale tramite la concentrazione delle risorse su aree e obiettivi strategici, privilegiando i settori a basso impatto ambientale
- lo sviluppo del sistema fieristico con attenzione alla sostenibilità

12 Valorizzare il ruolo di Milano quale punto di forza del sistema economico, culturale e dell'innovazione e come competitore a livello globale

13 Realizzare, per il contenimento della diffusione urbana, un sistema policentrico di centralità urbane compatte ponendo attenzione al rapporto tra centri urbani e aree meno dense, alla valorizzazione dei piccoli centri come strumenti di presidio del territorio, al miglioramento del sistema infrastrutturale, attraverso azioni che controllino l'utilizzo estensivo di suolo

14 Riequilibrare ambientalmente e valorizzare paesaggisticamente i territori della Lombardia, anche attraverso un attento utilizzo dei sistemi agricolo e forestale come elementi di ricomposizione paesaggistica, di rinaturalizzazione del territorio, tenendo conto delle potenzialità degli habitat



15 Supportare gli Enti Locali nell'attività di programmazione e promuovere la sperimentazione e la qualità programmatica e progettuale, in modo che sia garantito il perseguimento della sostenibilità della crescita nella programmazione e nella progettazione a tutti i livelli di governo

16 Tutelare le risorse scarse (acqua, suolo e fonti energetiche) indispensabili per il perseguimento dello sviluppo attraverso l'utilizzo razionale e responsabile delle risorse anche in termini di risparmio, l'efficienza nei processi di produzione ed erogazione, il recupero e il riutilizzo dei territori degradati e delle aree dismesse, il riutilizzo dei rifiuti

17 Garantire la qualità delle risorse naturali e ambientali, attraverso la progettazione delle reti ecologiche, la riduzione delle emissioni climalteranti ed inquinanti, il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico e luminoso, la gestione idrica integrata

18 Favorire la graduale trasformazione dei comportamenti, anche individuali, e degli approcci culturali verso un utilizzo razionale e sostenibile di ogni risorsa, l'attenzione ai temi ambientali e della biodiversità, paesaggistici e culturali, la fruizione turistica sostenibile, attraverso azioni di educazione nelle scuole, di formazione degli operatori e di sensibilizzazione dell'opinione pubblica

19 Valorizzare in forma integrata il territorio e le sue risorse, anche attraverso la messa a sistema dei patrimoni paesaggistico, culturale, ambientale, naturalistico, forestale e agroalimentare e il riconoscimento del loro valore intrinseco come capitale fondamentale per l'identità della Lombardia

20 Promuovere l'integrazione paesistica, ambientale e naturalistica degli interventi derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio, tramite la promozione della qualità progettuale, la mitigazione degli impatti ambientali e la migliore contestualizzazione degli interventi già realizzati

21 Realizzare la pianificazione integrata del territorio e degli interventi, con particolare attenzione alla rigorosa mitigazione degli impatti, assumendo l'agricoltura e il paesaggio come fattori di qualificazione progettuale e di valorizzazione del territorio

22 Responsabilizzare la collettività e promuovere l'innovazione di prodotto e di processo al fine di minimizzare l'impatto delle attività antropiche sia legate alla produzione (attività agricola, industriale, commerciale) che alla vita quotidiana (mobilità, residenza, turismo)

23 Gestire con modalità istituzionali cooperative le funzioni e le complessità dei sistemi transregionali attraverso il miglioramento della cooperazione

24 Rafforzare il ruolo di "Motore Europeo" della Lombardia, garantendo le condizioni per la competitività di funzioni e di contesti regionali forti

La proposta di Variante oggetto della presente valutazione, considerata la puntualità delle proposte di modifica, risulta coerente con gli obiettivi del PTR, in particolare con quelli inerenti la valorizzazione del territorio, il contenimento del consumo di suolo (ob. 13) e la mitigazione del paesaggio, attenta anche al sistema agricolo (ob. 19 e 21).

Per la costruzione degli atti di governo del territorio su scala locale è prevista inoltre, nell'ambito della Valutazione Ambientale prevista per i piani (l.r.12/05 art.4), la valutazione di compatibilità del Documento di Piano dei PGT (l.r.12/05, art.13 comma 8), in particolare per quanto attiene la rispondenza:

- al sistema degli obiettivi di piano;
- agli orientamenti per l'assetto del territorio regionale;
- agli indirizzi per il riassetto idrogeologico;
- agli obiettivi tematici e per i Sistemi Territoriali;
- alle disposizioni e indirizzi del Piano Paesaggistico (Piano Paesaggistico – norma art.11), secondo gli effetti previsti dalla normativa di piano;



- alle previsioni costituenti obiettivi prioritari di interesse regionale;
- Piani Territoriali Regionali d'Area;

Considerato che la variante in esame non interessa il Documento di Piano ma è riconducibile sostanzialmente a perfezionamenti ed adeguamenti normativi del Piano Vigente, attinenti il Piano delle Regole e Piano dei Servizi a seguito dell'attuazione e conclusione di strumenti di pianificazione, si conferma in questa sede la coerenza degli obiettivi del Documento di Piano con le previsioni del PTR.

### **3.13.2 Parco Regionale del Mincio**

Il Parco si estende tra il confine con la provincia di Brescia a Nord ed il confine del Po a Sud comprendendo l'intera valle del fiume Mincio. Il territorio è vario e spazia dalle colline moreniche alla pianura terrazzata, dalla zona meandriforme a paleoalvei al complesso dei laghi di Mantova caratterizzati dalla presenza di zone umide appartenenti alle Valli del Mincio ed ai boschi planiziali del Bosco Fontana. Notevole la presenza di un sistema di chiuse e canali storici nonché di elementi architettonici e artistici di particolare rilievo. Il Parco del Mincio, istituito con L.R. 47/84 e con DGR 7/193 del 20/06/2000, ha un'estensione complessiva di 17445 ettari e un'altimetria variabile da un minimo di 13 metri slm ad un massimo di 129 metri slm.

La porzione di territorio interessata dalla presente Variante risulta esterna ai confini del Parco del Mincio.

Nel Parco, per la porzione ricadente nel comune di Mantova, sono presenti siti appartenenti alla Rete Natura 2000, dotati di Piani di Gestione dedicati, nello specifico:

- Riserva Naturale Valli del Mincio, Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT20B0009 'Valli del Mincio' e del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) IT20B0017 'Ansa e Valli del Mincio';
- Riserva Naturale Vallazza, della Zona di Protezione Speciale (ZPS) e del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) IT20B0010 'Vallazza'
- Sito di Importanza Comunitaria (SIC) IT20B0014 'Chiavica del Moro'.

Rispetto a tali siti, come già anticipato, non si prevedono effetti sulla Rete Natura 2000 conseguenti l'attuazione della presente variante in quanto trattasi di ambiti del territorio già trasformati. Si segnala tuttavia la proposta XXX Nodari Pesenti, per la quale in fase di progettazione dovrà essere verificata e confermata l'assenza dei effetti sulla Rete Natura 2000 con Ente Gestore.

### **3.13.3 Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Mantova (PTCP)**

La Provincia di Mantova ha approvato il PTCP con delibera del Consiglio Provinciale n. 61 del 28 novembre 2002 e pubblicato sul Burl, serie inserzioni, n. 5 del 29 gennaio 2003 secondo le direttive contenute nelle leggi regionali 18/1997 e 1/2000.

Successivamente la legge regionale n. 12/2005 ha modificato le norme per la pianificazione territoriale, ridefinendo ruolo, contenuti e prescrittività dei diversi strumenti di governo del territorio ed introducendo la contestuale valutazione ambientale dei piani, rendendo necessario l'adeguamento del PTCP. La Variante al Piano del 2003, in adeguamento alla l.r. 12/2005, è stata approvata dal Consiglio Provinciale con delibera n. 3 dell'8 febbraio 2010 ed ha acquisito efficacia con la pubblicazione sul Burl n. 14 del 7 aprile 2010 (Variante Ptcp 2010).

In seguito la legge regionale n. 31/2014 ha disposto l'adeguamento dei PTCP ai criteri, indirizzi e linee tecniche di riduzione del consumo di suolo entro 24 mesi dalla definizione degli stessi nel Piano Territoriale Regionale (PTR). L'integrazione al PTR, in attuazione alla LR 31/2014, è stata approvata dal Consiglio Regionale il 19 dicembre 2018 ed ha acquisito efficacia con la pubblicazione sul Burl n. 11 del 13 marzo 2019. Con Decreto Presidenziale n. 38 dell'11 aprile 2019 la Provincia di Mantova ha avviato il procedimento di adeguamento del PTCP al PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 e la relativa procedura di VAS.



La presente variante al Piano delle Regole e Piano dei Servizi del Comune di Mantova, tiene conto delle previsioni del PTCP vigente, per quanto di competenza.

Trattandosi di trasformazioni già attuate e valutate rispetto al vigente PGT, si ritiene che la proposta di variante si possa intendere coerente rispetto al PTCP vigente.

### **3.14 Piano di Governo del Territorio Vigente**

Il Consiglio Comunale di Mantova con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 21/11/2012 ha approvato gli atti del Piano del Governo del Territorio (PGT). La presente variante rappresenta una presa d'atto delle trasformazioni già avvenute in linea a con il PGT vigente e nell'ottica della semplificazione.

### **3.15 Verifica di interferenza con SITI NATURA 2000**

La Rete Ecologica Regionale è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale.

Come già descritto nei precedenti paragrafi, il territorio comunale di Mantova è interessato dalla presenza di siti appartenenti alla Rete Natura 2000:

- Riserva Naturale Valli del Mincio, Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT20B0009 'Valli del Mincio' e del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) IT20B0017 'Ansa e Valli del Mincio';
- Riserva Naturale Vallazza, della Zona di Protezione Speciale (ZPS) e del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) IT20B0010 'Vallazza'
- Sito di Importanza Comunitario (SIC) IT20B0014 'Chiavica del Moro'.

Nell'ambito della presente valutazione, come anticipato in premessa, non si ritengono prevedibili effetti diretti o indiretti sui siti Natura 2000, trattandosi della presa d'atto di trasformazioni territoriali già avvenute.

Dovrà essere valutata in sede di successiva attuazione l'effettiva assenza di effetti rispetto alla Rete Natura 2000 dell'ambito denominato Nodari Pesenti attraverso specifica istanza da presentare all'Ente Gestore Parco del Mincio.



## 4 Quadro di riferimento ambientale

Nella presente sezione è verificata la presenza di problematiche ambientali potenzialmente pertinenti alla variante ed è valutata la rilevanza della variante per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente. Sono illustrati eventuali problemi ambientali pertinenti alla Variante e la rilevanza della stessa per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente. In particolare sono riprese solo alcune delle componenti ambientali, descritte approfonditamente nell'ambito del Documento di Piano e della relativa Valutazione Ambientale Strategica potenzialmente attinenti la presente valutazione: ambiente fisico, aria e acustica, suolo e sottosuolo, idrografia superficiale, vegetazione fauna ecosistemi e paesaggio. Di seguito è proposta una sintesi delle componenti ambientali ritenute significative per la presente valutazione.

### 4.1 Aria e ambiente acustico

#### 4.1.1 Qualità dell'aria - Provincia di Mantova (da Relazione Annuale Arpa 2019)

Per una descrizione della qualità dell'aria nel territorio comunale di Mantova si fa riferimento alla Relazione Annuale 2019– Provincia di Mantova predisposta da Arpa.

Nella provincia di Mantova, come nel resto della Lombardia, gli inquinanti normati che sono risultati critici nell'anno 2019 sono il particolato atmosferico (in particolare il PM10 per quanto attiene agli episodi acuti) e l'Ozono. In provincia, la concentrazione media giornaliera di PM10 è stata superiore al valore limite di 50 µg/m<sup>3</sup> per un numero di volte maggiore di quanto concesso dalla normativa (35 giorni) presso tutte le postazioni in cui tale inquinante viene misurato. Tali superamenti avvengono con particolare frequenza nei mesi più freddi dell'anno, tuttavia risultano assenti durante il mese di novembre. La concentrazione media annuale del PM10 ha invece rispettato il relativo valore limite (40 µg/m<sup>3</sup>) in tutte le stazioni della provincia. Le concentrazioni di PM2.5 hanno ovunque rispettato il limite per la media annuale. Relativamente all'ozono sono da segnalarsi superamenti della soglia di informazione in tutte le stazioni della provincia, mentre la soglia di allarme è stata superata a Mantova S. Agnese in una occasione. Mediando sugli ultimi tre anni il numero dei giorni di superamento, i valori obiettivo per la protezione della salute umana sono superati ovunque.

Presso tutte le stazioni della provincia è stato rispettato il limite normativo per la media annuale di biossido di azoto e non si sono registrati superamenti del limite giornaliero. Le concentrazioni di biossido di zolfo e di monossido di carbonio sono ormai da tempo ben inferiori ai limiti previsti; il decremento osservato negli anni, ottenuto migliorando via via nel tempo la qualità dei combustibili in genere, le tecnologie dei motori e delle combustioni industriali e per riscaldamento, ha portato questi inquinanti a valori non di rado inferiori ai limiti di rilevabilità della strumentazione convenzionale. La concentrazione di benzene, al pari di tutte le altre stazioni della Regione Lombardia in cui si monitora questo inquinante, non ha superato, come peraltro negli anni precedenti, il limite legislativo relativo alla media annuale. Per quanto riguarda le concentrazioni di benzo(a)pirene e metalli nel particolato, la scelta dei punti di monitoraggio è fatta su base regionale, come previsto dalla normativa. In provincia di Mantova tali inquinanti sono ricercati nella frazione PM10 del particolato presso le postazioni di Mantova S. Agnese e di Schivenoglia. Non si segnalano particolari criticità né per quanto riguarda i metalli né per la concentrazione di benzo(a)pirene nel particolato.

Per una lettura maggiormente dettagliata relativa alla qualità dell'aria si rimanda al sito [www.arpalombardia.it](http://www.arpalombardia.it), pur ricordando che la presente variante non comporta trasformazioni di rilievo su scala locale e sovra locale.

#### 4.1.2. Ambiente acustico

Il Comune di Mantova è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica approvato, ai sensi della Legge Quadro sull'inquinamento acustico 447/95. Il Piano è stato approvato definitivamente in data 22.11.2010 con D.C.C. n.58.



La tavola della zonizzazione acustica suddivide il territorio nelle seguenti classi:

**Classe I – AREE PARTICOLARMENTE PROTETTE** Valori limiti massimi leq A: Diurno 50 - Notturmo 40

Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, etc.

**Classe II - AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI** Val. limiti massimi leq A: Diurno 55 - Notturmo 45

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.

**Classe III - AREE DI TIPO MISTO** Valori limiti massimi leq A: Diurno 60 - Notturmo 50

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico locale veicolare o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

**Classe IV - AREE DI INTENSA ATTIVITA' UMANA** Valori limiti massimi leq A: Diurno 65 - Notturmo 55

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali; le aree con limitata presenza di piccole industrie”.

**Classe V - AREE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI** Valori limiti massimi leq A: Diurno 70 - Notturmo 60

Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

**Classe VI - AREE ESCLUSIVAMENTE INDUSTRIALI** Valori limiti massimi leq A: Diurno 70 - Notturmo 70

Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Il Comune di Mantova è inoltre dotata di Piano di Risanamento Acustico, approvato con DCC n. 19/2013. Per la sua redazione sono stati raccolti ed elaborati dei dati che hanno permesso la costituzione di una serie di carte:

- Carta della pressione acustica comunale (rilevazioni fonometriche).
- Carta della sensibilità (distribuzione della popolazione e dei recettori sensibili (scuole, strutture sanitarie ...).
- Carta della criticità che origina dalla sovrapposizione delle due carte precedenti.

La Carta delle criticità ha consentito di individuare sia la localizzazione sul territorio delle aree critiche, sia il livello di criticità e sulla base di queste sono state formulate diverse ipotesi di intervento facendo riferimento ad un abaco di interventi possibili, dando una prima stima di costi e priorità (in termini di costi benefici) così come stabilito dalla norma.

Nella Relazione di Piano vengono riportati “Gli interventi prioritari del Piano di Risanamento Acustico” con l’identificazione dei punti di misura e per ciascuno di essi i recettori sensibili, la densità di popolazione e gli indici di priorità. Nell’Allegato alla relazione di Piano vengono riportate schede sintetiche per ciascuno dei punti identificati come critici.

Il Comune di Mantova, nel rispetto delle disposizioni del D.lgs 194/05, a partire dal 2013 ha effettuato la Mappatura Acustica delle Strade Comunali con flussi di traffico oltre 3 milioni di veicoli e l'anno successivo ha predisposto il Piano d’Azione di Risanamento Acustico. Nel 2018 ( DCC n.36 luglio 2018) il documento è stato aggiornato secondo le scadenze di legge.

Nel corso del 2015 ARPA dipartimento di Mantova ha effettuato controlli fonometrici nelle aree in cui erano stati rilevati i superi dei livelli di zona, evidenziando che, laddove gli interventi suggeriti dal Piano di Risanamento erano stati effettuati (come nel caso di viale Risorgimento), i livelli di rumorosità sono risultati significativamente ridotti nella fascia oraria notturna.

Si rammenta che il Piano d’Azione costituisce il passaggio programmatico che discende dal quadro conoscitivo elaborato

nel corso dell'anno 2017 e consistito nell'attività di mappatura acustica delle infrastrutture stradali comunali caratterizzata da un'analisi dello stato pressorio sulla popolazione del rumore prodotto dalle infrastrutture stradali.



ESTRATTO PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

#### 4.1 Suolo, sottosuolo e sismica ed ambiente idrico

Per una analisi puntuale dei caratteri geologici, pedologici e sismici del territorio comunale si rimanda ai contenuti dello Studio Geologico, idrogeologico e sismico, parte integrante del PGT vigente.

Lo Studio Geologico-Tecnico ha l'obiettivo di definire le caratteristiche geotecniche di massima dei terreni di fondazione e gli elementi significativi di riferimento per la realizzazione dei nuovi insediamenti, in particolare, per quest'ultimo scopo viene predisposta la Carta della fattibilità geologica.

Il territorio del Comune di Mantova dal punto di vista della litologia di superficie e relativi elementi geopedologici è suddiviso nelle seguenti tipologie:

depositi prevalentemente ghiaioso-sabbiosi (5gh): suoli moderatamente profondi, limitati dal substrato ghiaioso e sabbioso incoerente e molto calcareo, a tessitura moderatamente grossolana, da subcalcini ad alcalini, calcarei e a drenaggio rapido. La falda è presente intorno al metro di profondità; tali suoli sono arealmente limitati e si localizzano a nord del Lago Superiore;

depositi prevalentemente sabbiosi (5sb): suoli da molto sottili a profondi, limitati dal substrato sabbioso incoerente, a tessitura media o moderatamente fine, da subcalcini ad alcalini, calcarei e a drenaggio buono o moderatamente rapido. La falda è periodicamente presente all'interno del profilo. Tali suoli sono prevalenti e si localizzano soprattutto nel Trincerone e nel Paiolo e nelle aree del territorio comunale al di là della sponda sinistra dei laghi di Mezzo e Inferiore (attorno a Lunetta, verso S. Giorgio, intorno alla Cartiera);

depositi prevalentemente limosi (5lm): suoli moderatamente profondi, limitati dal substrato limoso molto calcareo, a tessitura moderatamente fine e moderatamente calcarei in superficie, da moderatamente grossolani a medi e calcarei a



media profondità, alcalini a drenaggio da mediocri a buoni. Sono di questo tipo i suoli agricoli localizzati nei dintorni degli insediamenti di Villaggio Eremo e San Silvestro, un'area è verso San Giorgio, altre al di là del diversivo Mincio;

depositi prevalentemente argillosi (5ag): suoli da moderatamente profondi a profondi, a substrato limoso-argilloso molto compatto e calcareo, a tessitura fine, subalcalini o alcalini, calcarei e a drenaggio molto lento. La falda è presente intorno al metro di profondità e oscilla all'interno del profilo. Tali suoli sono alquanto limitati e si localizzano ai lati del Canal Bianco a sud-est del territorio comunale;

depositi prevalentemente torbosi (8trb): suoli da sottili a moderatamente profondi, limitati da strati torbosi al di sotto dei quali talvolta, si trovano orizzonti sabbiosi incoerenti e dalla falda permanente; sono a tessitura media, subalcalini, da calcarei a molto calcarei, a drenaggio da impedito a molto lento. Si localizzano sulla sponda a nord del Lago Superiore e attorno al Paiolo;

depositi paludosi (5lcs): suoli organici sottili, limitati dalla falda permanente e da strati torbosi, a reazione subacida, non calcarei e a drenaggio impedito. Si ritrovano in aree limitate sul Lago Superiore e lungo le sponde del Fiume Mincio a Sud della Diga Masetti (Vallazza).

I suoli ghiaioso-sabbiosi o solo sabbiosi sono caratterizzati per la gran parte da una vulnerabilità dell'acquifero estremamente elevata (si tratta soprattutto delle aree della sponda nord del Lago superiore, prospicienti le Valli del Mincio e l'area della Vallazza) o elevata (si tratta delle aree più a nord della sponda del Lago Superiore, tutta l'area del Trincerone e del Lago Paiolo, tutta la sponda sinistra dei laghi di Mezzo e Inferiore). Inoltre, sono stati effettuati degli approfondimenti in merito alle caratteristiche geotecniche dei terreni finalizzati ad individuare le zone di possibile espansione insediativa. Prove e sondaggi hanno individuato come aree a rilevante criticità quelle connotate da depositi torbosi e paludosi entro la valle del Mincio e a margine della Valle Paiolo: la coltre di torbe ha spessore talvolta superiore ai 3,00 m e la falda è prossima alla superficie topografica. Orientativamente si possono ritenere idonei alla costruzione di fabbricati con almeno un piano sotto la quota di campagna quei settori del territorio comunale dove il livello freatico viene rilevato a profondità non inferiori a 3,00 m.

La Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano è una rappresentazione del territorio comunale suddiviso in areali omogenei, a ciascuno dei quali risulta associata una delle 4 classi di fattibilità degli interventi, come previste dalla normativa regionale:

Classe 1 – Fattibilità senza limitazioni;

Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni;

Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni;

Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni.

Trattandosi di trasformazioni prevalentemente già completate si ritiene che le originarie previsioni siano state attuate in coerenza con le normative allora vigenti in materia. Nel caso di aggiornamenti della disciplina con future pianificazioni e progettazioni, queste dovranno fare riferimento alla normativa vigente.

### **1.2.1. Reticolo idrico**

In considerazione delle esigenze di ripristino degli equilibri idrologici e di salvaguardia e recupero del sistema acque, il Comune di Mantova è dotato dello studio sul Reticolo idrico minore (RIM) che si compone di una parte cartografica e di una parte normativa, approvati e allegati quale parte integrante del vigente PGT.

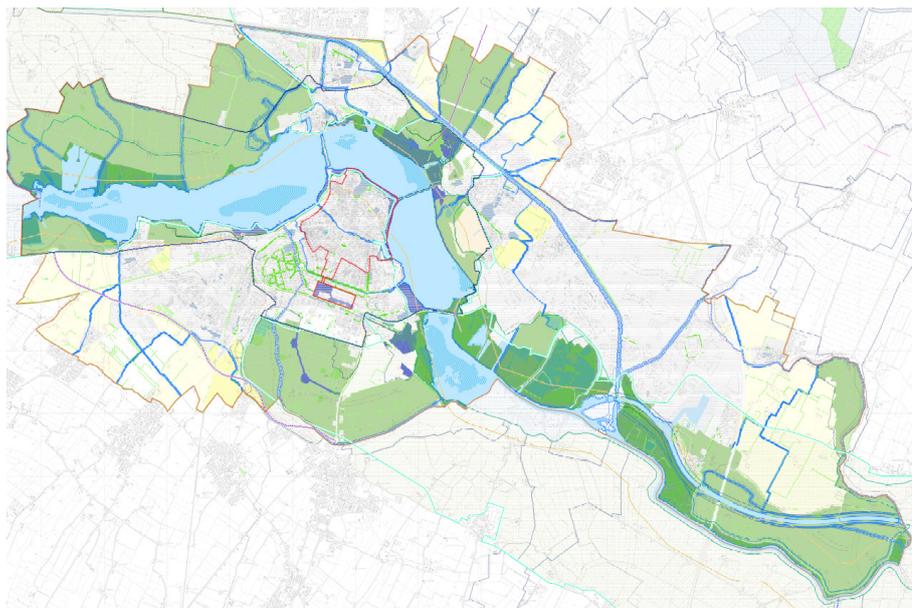
Sul territorio comunale è stata individuata la rete idrica, suddivisa in rete idrica principale, consortile e minore. Sono state definite le NTA del reticolo idrico che hanno l'obiettivo di regolamentare le attività sulla rete idrica e sulle relative fasce di pertinenza, distinte in fasce di salvaguardia e fasce ad alto grado di tutela.



Trattandosi di trasformazioni prevalentemente già completate si ritiene che le originarie previsioni siano state attuate in coerenza con le normative allora vigenti in materia. Nel caso di aggiornamenti della disciplina con future pianificazioni e progettazioni, queste dovranno fare riferimento alla normativa vigente.

#### **4.2 Vegetazione, Fauna, Ecosistemi e Reti Ecologiche**

Come anticipato nei paragrafi introduttivi il territorio del Comune di Mantova è interessato dalla presenza di siti appartenenti a rete Natura 2000 e dal Parco Regionale del Mincio.



**ESTRATTO TAVOLA PIANO DEI SERVIZI - RETE ECOLOGICA COMUNALE**

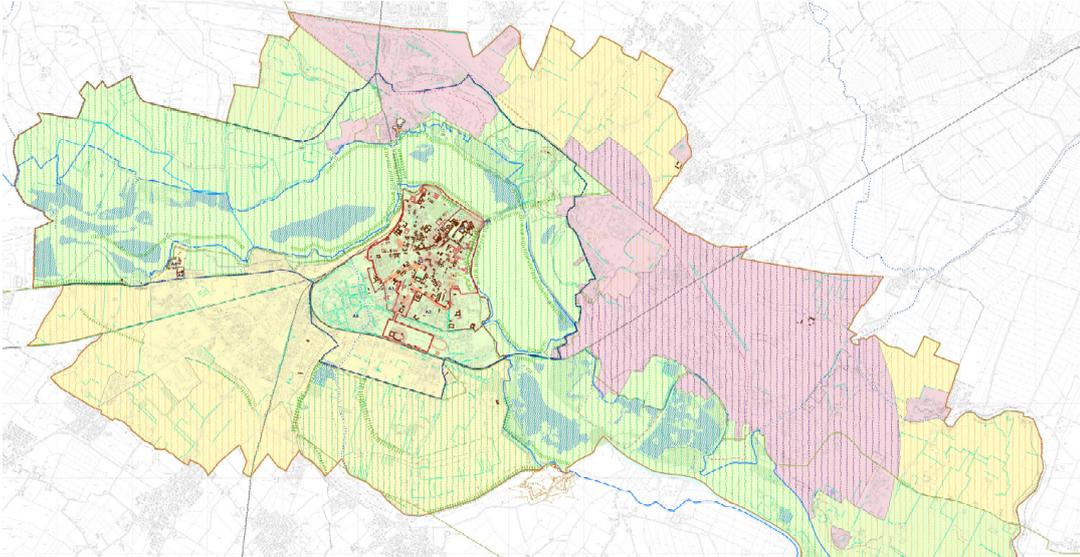
Trattandosi di proposte di variante che interessano molte e diverse aree del territorio comunale si rimanda al quadro conoscitivo che accompagna il Documento di Piano per una lettura di dettaglio del territorio.

Si evidenzia comunque che la proposta di variante al Piano delle Regole e Piano dei Servizi prende in esame ambiti interni al tessuto urbano consolidato, già quasi completamente completati.

Per questo non si ritiene significativo ai fini della presente valutazione un approfondimento in merito alla componente. Nel caso di previsione di nuove pianificazioni attuative, queste dovranno tener conto della necessità di potenziare il sistema della rete ecologica del territorio comunale.

#### **4.3 Ambiente Antropico e Paesaggio**

Buona parte del tessuto urbano del comune di Mantova presenta una sensibilità paesaggistica molto alta o alta per questo le trasformazioni previste sul territorio devono garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico.



**ESTRATTO TAVOLA 5 DOCUMENTO DI PIANO – SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA**

Come per la precedente componente ambientale si sottolinea che la proposta di variante nel suo complesso consiste nella presa d'atto di trasformazioni avvenute o ridefinizione delle stesse, lavorando pertanto in contesti in cui la trasformazione è già stata considerata coerente con il contesto in cui si colloca, sia sotto il profilo insediativo, rispondendo a specifiche esigenze ed istanze, che paesaggistico.

Nelle casistiche marginali in cui siano da prevedersi alcune future pianificazioni o progettazioni di dettaglio, queste dovranno tener conto del contesto in cui si collocano ed essere valutate in funzione della progettazione di maggior dettaglio che le accompagnerà.



## **5 Analisi degli impatti**

### **5.1 Piano di Recupero Via Concezione**

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.

La variante non comporta incremento degli indici urbanistici.

Il vigente Piano di Governo del Territorio consente inoltre 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, secondo quanto previsto dal citato art. C11 di PGT

Rispetto alle potenziali ricadute di tale proposta di variante si ritiene queste siano trascurabili in termini ambientali. Dal punto di vista dell'interferenza con la Rete Natura 2000 si ritiene che la variante non comporti effetti sui siti naturali protetti.

### **5.2 Variante "Via Isabella d'Este"**

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", sino al loro completo svincolo.

La variante non comporta incremento degli indici urbanistici.

Il vigente Piano di Governo del Territorio consente inoltre 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.

Si ritiene che le potenziali ricadute di tale proposta di Variante, siano irrilevanti in termini ambientali e, rispetto all'interferenza con la Rete Natura 2000, si ritiene che la Variante non comporti effetti sui siti naturali protetti.

### **5.3 Variante "Piano attuativo Via Salandri"**

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:

- il subcomparto A in parte come "Aree residenziali" ai sensi dell'art. D19 delle norme tecniche di Piano delle Regole e in parte 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;
- 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.

La variante propone inoltre di gestire in modo corretto e lineare le clausole convenzionali, ormai riferite a una disciplina superata.

Si ritiene che le potenziali ricadute di tale proposta di Variante, siano irrilevanti in termini ambientali e, rispetto all'interferenza con la Rete Natura 2000, si ritiene che la Variante non comporti effetti sui siti naturali protetti.



#### **5.4 Variante “Piano di recupero urbano Chiesanuova – comparto 1”**

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;
- 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.

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

Considerando che la trasformazione è già avvenuta si ritiene non siano prevedibili effetti negativi per le componenti ambientali conseguenti all’aggiornamento documentale del Piano delle Regole e Piano dei Servizi.

#### **5.5 Variante “Piano attuativo Ponte Rosso”**

Il Piano oggetto di variante risulta scaduto e concluso in tutte le sue parti e la proposta prevede la del Piano e la classificazione secondo il piano delle regole vigente come descritto nel precedente paragrafo descrittivo della variante.

Si ritiene che le potenziali ricadute di tale proposta di Variante, siano irrilevanti in termini ambientali per la porzione di variante già attuata. Dovranno eventualmente essere oggetto di una progettazione attenta al corretto inserimento ambientale delle eventuali attività economiche che si insedieranno, con particolare riferimento al traffico indotto.

#### **5.6 Variante “Programma Integrato di Intervento Colle Aperto”**

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 la variante 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.

Si ritiene che le potenziali ricadute di tale proposta di Variante, siano irrilevanti in termini ambientali per la porzione di variante già attuata. Dovranno eventualmente essere oggetto di una progettazione attenta al corretto inserimento ambientale delle eventuali attività economiche che si insedieranno, con particolare riferimento al traffico indotto.

#### **5.7 Variante “Piano Particolareggiato Nodari Pesenti”**

In linea con l’istanza presentata dal privato la proposta di variante, meglio descritta nel precedente paragrafo dedicato e nella relazione illustrativa di Piano, prevede 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:

Si ritiene che le potenziali ricadute di tale proposta di Variante siano trascurabili in termini ambientali ma coerenti con il contesto urbano in cui si inseriscono.

A tal proposito la futura pianificazione dovrà garantire:

- 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.

Rispetto al tema dell'interferenza con il sistema della Rete Natura 2000 nell'ambito della futura pianificazione attuativa dovrà essere verificata con l'Ente Gestore dei siti la necessità di valutare i possibili effetti sugli stessi.

## **5.8 Variante "Piano attuativo Via Bodrini A"**

Considerata la proposta di variante che prevede 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.

Si ritiene che le potenziali ricadute di tale proposta di Variante, siano irrilevanti in termini ambientali e, rispetto all'interferenza con la Rete Natura 2000, si ritiene che la Variante non comporti effetti sui siti naturali protetti.

## **5.9 Piano Attuativo "Ex Schirolli"**

Considerato che il Piano Attuativo è stato parzialmente attuato e che in parte dovrà essere assoggettato a nuova pianificazione attuativa si ritiene necessario formulare specifiche indicazioni di carattere ambientale e paesaggistico, per la futura progettazione:

- Dovrà essere garantito 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;
- Dovranno prevedersi sistemi per l'utilizzo razionale e la conservazione delle acque meteoriche, integrati dal punto di vista paesaggistico e con funzione ecologica, nonché il rispetto della normativa vigente in materia di invarianza idraulica;
- Dovranno essere definiti, ove necessario per la tutela e la valorizzazione degli elementi di importanza storico-testimoniale esistenti, arretramenti o aree di inedificabilità;



- Dovranno essere utilizzati ovunque possibile materiali freddi al fine di contenere il rischio di formazione di isole di calore nel periodo estivo.

#### **5.10 Piano Convenzionato “Fior di Loto”**

Considerato che le previsioni del titolo edilizio convenzionato sono state attuate e preso atto della proposta di variante che prevede di riclassificare 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”, si ritiene che non siano prevedibili effetti significativi per l’ambiente ed il territorio.

#### **5.11 Semplificazioni normative e flessibilità funzionale**

Rispetto alle varianti attinenti le semplificazioni normativa e la flessibilità funzionale proposte si ritiene che queste non apportino effetti di rilievo per le componenti ambientali e paesaggistiche del territorio. Tali modifiche sono infatti in linea con gli indirizzi della l.r. 12/2005 come modificata dalla l.r. 18/2019, sempre più volti a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente anche attraverso la flessibilità degli interventi e la semplificazione dei procedimenti.



## SOMMARIO

<b>1</b>	<b>Premessa</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Quadro di riferimento normativo</b>	<b>3</b>
2.1	Riferimenti normativi	3
2.2	Il procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS	4
2.3	Modalità di partecipazione, diffusione e comunicazione	6
<b>3</b>	<b>Caratteristiche della Variante e inquadramento programmatico</b>	<b>7</b>
3.1	Localizzazione degli ambiti oggetto di variante	7
3.2	Piano di recupero "Via Concezione"	9
3.3	Piano attuativo "Via Isabella D'Este"	9
3.4	Piano attuativo "Via Salandri"	10
3.5	Piano di recupero urbano "Chiesanuova" – comparto 1	13
3.6	Piano attuativo "Ponte Rosso"	15
3.7	Programma integrato di intervento "Colle Aperto"	19
3.8	Piano Particolareggiato "PP Nodari Pesenti"	21
3.9	Piano attuativo "via Boldrini A"	23
3.10	Piano Attuativo "Ex Schirolli"	25
3.11	Titolo edilizio convenzionato "Fior di Loto"	27
3.12	Semplificazioni normative e flessibilità funzionale	29
3.12.1	Artigianato di servizio	30
3.12.2	Distributori di carburante	30
3.12.3	Rigenerazione commerciale	31
<b>4</b>	<b>Quadro di riferimento programmatico</b>	<b>32</b>
3.13	Obiettivi della pianificazione sovraordinata	32
3.13.1	Piano Territoriale Regionale	32
3.13.2	Parco Regionale del Mincio	35
3.13.3	Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Mantova (PTCP)	35
3.14	Piano di Governo del Territorio Vigente	36
3.15	Verifica di interferenza con SITI NATURA 2000	36
<b>4</b>	<b>Quadro di riferimento ambientale</b>	<b>37</b>
4.1	Aria e ambiente acustico	37
4.1.1	Qualità dell'aria - Provincia di Mantova (da Relazione Annuale Arpa 2019)	37
4.1.2	Ambiente acustico	37
4.1	Suolo, sottosuolo e sismica ed ambiente idrico	39
1.2.1	Reticolo idrico	40
4.2	Vegetazione, Fauna, Ecosistemi e Reti Ecologiche	41
4.3	Ambiente Antropico e Paesaggio	41



<b>5</b>	<b>Analisi degli impatti.....</b>	<b>43</b>
5.1	Piano di Recupero Via Concezione.....	43
5.2	Variante “Via Isabella d’Este” .....	43
5.3	Variante “Piano attuativo Via Salandri” .....	43
5.4	Variante “Piano di recupero urbano Chiesanuova – comparto 1” .....	44
5.5	Variante “Piano attuativo Ponte Rosso” .....	44
5.6	Variante “Programma Integrato di Intervento Colle Aperto” .....	44
5.7	Variante “Piano Particolareggiato Nodari Pesenti” .....	44
5.8	Variante “Piano attuativo Via Bodrini A” .....	45
5.9	Piano Attuativo “Ex Schirolli” .....	45
5.10	Piano Convenzionato “Fior di Loto” .....	46
5.11	Semplificazioni normative e flessibilità funzionale.....	46