



## **COMUNE DI MANTOVA**

### **SEGRETERIA GENERALE**

#### **VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 209** Reg. Deliberazioni

N. 65675.65675/2023 di Prot. G.

**OGGETTO: PIANO ATTUATIVO "PA 2 EX COMATED" CONFORME AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO. ADOZIONE.**

L'anno duemilaventiquattro (2024) – addì otto (08) del mese di Ottobre ad ore 10:35 nella sala della Giunta Comunale

### **LA GIUNTA COMUNALE**

Si è riunita in seduta ordinaria.

Presidente il Sindaco      Mattia Palazzi

	Pres.	Ass.
PALAZZI MATTIA	Sindaco	P
BUVOLI GIOVANNI	Vice Sindaco	P
CAPRINI ANDREA	Assessore	P
MARTINELLI NICOLA	Assessore	P
MURARI ANDREA	Assessore	P
NEPOTE ADRIANA	Assessore	A
PEDRAZZOLI SERENA	Assessore	P
REBECCHI IACOPO	Assessore	P
RICCADONNA ALESSANDRA	Assessore	P
SORTINO CHIARA	Assessore	P

Partecipa il Segretario Generale del Comune Roberta Fiorini.

Il Sindaco, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

## LA GIUNTA COMUNALE

### **PREMESSO CHE:**

- il Comune di Mantova è dotato di un Piano di Governo del Territorio articolato in Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole e strumenti correlati, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 21 novembre 2012 ed efficace dalla pubblicazione sul B.U.R.L. n. 1, serie inserzioni, del 2 gennaio 2013;
- ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. *"Legge per il governo del territorio"*, il Documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, mentre il Piano dei servizi e il Piano delle regole ai sensi degli artt. 9 e 10 della L.R. 11.3.2005 n. 12 e s.m.i., non hanno termini di validità e sono sempre modificabili;
- ai sensi dell'art. 5 della L.R. 31/2014 e s.m.i. *"Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato"* l'Amministrazione con D.C.C. n. 3 del 28.01.2018 ha prorogato il Documento di Piano nelle more dell'approvazione del nuovo Documento di Piano al fine di garantire continuità nelle attività di gestione del territorio in fase transitoria fino alla definizione dei contenuti strategici del nuovo Documento di piano;
- con D.G.C. n. 226 del 29.9.2021, è stato avviato il procedimento relativo alla revisione del PGT nuovo Documento di Piano e Variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole e contestuale Valutazione Ambientale Strategica;
- il Piano di Governo del Territorio (PGT) individua i "Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa - Ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione" (art. D24 comma 1 delle Norme del Piano delle Regole) per i quali ogni intervento di trasformazione è subordinato a preventiva pianificazione attuativa nel rispetto delle prescrizioni dettate nelle schede normative costituenti l'allegato 4 delle Norme del Piano delle Regole (art. D24 comma 2 delle Norme del Piano delle Regole);
- con DCC n. 30 del 28.07.2020 sono stati individuati gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale del Comune di Mantova, secondo l'articolo 8-bis della L.R: 12/2005;

### **DATO ATTO CHE:**

- il Piano Attuativo "PA 2 Ex Comated" è normato dalla specifica scheda di cui all'allegato 4 delle NTA del Piano delle Regole che ammette *tutti gli interventi compresa la nuova costruzione previa predisposizione di piano attuativo esteso all'intero singolo comparto perimetrali*;
- in data 22.06.2023 (prot. n. 65675/2023) è stata presentata dalla Società MABRO srl, in qualità di proprietario dell'area, Richiesta di Adozione/Approvazione del Piano Attuativo "Ex Comated" conforme al PGT approvato con DCC n. 60 del 21.11.2012 e s.m.i;
- la documentazione presentata è stata integrata: il 01.02.2024 (prot. n. 12914 del 02.02.2024), il 13.02.2024 (prot. n. 17658 del 13.02.2024), il 27.05.2024 (prot. n. 58670 del 28.05.2024 – Relazione indagini sulla caratterizzazione ambientale dei terreni), il 28.05.2024 (prot. n. 60213 del 31.05.2024 - Relazione indagini sulla caratterizzazione ambientale dei terreni completa dei risultati), il 19.06.2024 (prot. n. 68624 del 20.05.2022), il 24.09.2024 (prot. n. 103049 del 25.09.2024), il 02.10.2024 (prot. n. 106810 del 03.10.2024), con ultima integrazione il 04.10.2024 (prot. n. 107453 del 04.10.2024);

**DATO ATTO** che il comparto dell'ex Comated, individuato dal PGT quale “ambito dismesso o degradato da assoggettare a recupero e riqualificazione” è inserito nell’ambito della rigenerazione urbana di cui alla DCC n. 30 del 28.07.2020 e che in particolare è ricompreso nell’ambito di “Mantova hub”, per il quale sono esplicitati i seguenti obiettivi di rigenerazione:

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

**VISTA** la proposta di piano presentata che prevede:

- la ristrutturazione urbanistica del comparto attualmente dismesso e in stato di abbandono, localizzato nel contesto del quartiere di Fiera Catena, per una superficie fondiaria pari a mq 11.651,00;
- la riconversione dell’area con l’inserimento di funzioni culturali, in particolare un Teatro e una galleria espositiva, quali funzioni complementari a quelle già in fase di insediamento nell’ambito della rigenerazione urbana di Mantova Hub, prevedendo, nello specifico, la realizzazione di una superficie linda complessiva pari a 3.630,00 mq così distribuita:
  - Teatro - Attrezzature private (AE4) - Servizi per lo sport, gli spettacoli, la cultura, la persona e il tempo libero – per una superficie linda di pavimento pari a mq 2.000,00;
  - Esercizio di vicinato - Commerciale – (AE5) - per una superficie linda di pavimento pari a mq 300,00;
  - Uffici e sale riunioni - Direzionale (AE3) - per una superficie linda di pavimento pari a mq 330,00;
  - Galleria d’arte - Attrezzature private (AE4) - Servizi per la cultura - per una superficie linda di pavimento pari a mq 1.000,00;
- l’utilizzo dei seguenti parametri urbanistici per lo sviluppo del piano:
  - indice fondiario di progetto pari a 0,32 mq/mq e indice fondiario massimo pari a 0,65 mq/mq;
  - Rapporto di copertura (Rc) di progetto pari a 32,60%;
  - Rapporto di permeabilità pari al 50%;
  - Altezza massima pari a 3 piani fuori terra.

**DATO ATTO CHE:**

- trattandosi di comparto con edifici esistenti, ai sensi della Legge 12/2005 e s.m.i., è riconosciuto lo standard pregresso consistente in 2.964,80 mq già conferito in relazione alle ex funzioni produttiva e commerciale precedentemente insediate nell’area in

questione e che le aree a servizi indotte dal nuovo intervento sono pari a 3.630,00 mq (100% della slp);

- la superficie a servizi da cedere pertanto corrisponde a mq. 665,20 (conguaglio), per i quali è proposta la monetizzazione, per un importo pari a 95.789 euro;
- l'importo dei relativi oneri di urbanizzazione primaria e secondaria viene calcolato al 50% ai sensi dell'Art. 43 comma 2 quater della L.R. 12/2005, in quanto intervento di ristrutturazione urbanistica inserito nel comparto di 'RIGENERAZIONE URBANA – MANTOVA HUB' di cui alla DCC n. 30/2020, ed è pari a € 26.698,50 per urbanizzazione primaria e € 14.348,00 per urbanizzazione secondaria per complessivi € 41.046,50;
- il comparto si trova in contesto urbanizzato e quindi non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione, ma è tuttavia previsto l'adeguamento di alcune opere esistenti su aree di proprietà pubblica per un valore complessivo pari a 50.000,00 €, a scompo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:
  - interramento del tratto di rete aerea Enel e l'eliminazione di un tratto di linea della rete della pubblica illuminazione gestita da TEA Luce;
  - realizzazione del marciapiede nel tratto mancante su via Daino;
  - realizzazione di porzione di marciapiede di piazza Anconetta fino a via Giacometti, comprensivo di attraversamento pedonale;

#### **DATO ATTO INOLTRE CHE:**

- la proposta di Piano è conforme al PGT e alla scheda allegata al Piano delle Regole del PA 2;
- nell'ambito dell'istruttoria tecnica sono stati acquisiti i seguenti pareri (in atti di prot. 65675/2023):
  - Commissione per il Paesaggio del 29.06.2023 (O.d.g. n°192);
  - Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Mantova e Lodi (prot. n. 94831 del 19.09.2023);
  - ARPA (prot. n. 19517 del 19.02.2024);
  - TEA (prot. n. 24044 del 29.02.2024);
  - Parco del Mincio (prot. n. 25366 del 04.03.2024);
  - ATS (prot. n. 33242 del 25.03.2024);
  - Provincia di Mantova – Area Pianificazione territoriale e della navigazione – Edilizia – Ambiente Servizio Energia Parchi e Natura VIA - VAS (prot. n. 38021 del 08.04.2024) - esito positivo screening di incidenza ai siti SIC e ZPS;
  - ATS (prot. n. 76869 del 11.07.2024) - riguardo alla caratterizzazione ambientale dei terreni;
- la fase istruttoria della Variante al piano attuativo si è conclusa il 04.10.2024 con esito positivo;
- la procedura per l'adozione e l'approvazione del presente piano è quella prevista dall'art. 14 della L.R.12/2005 e s.m.i., per i PA conformi al PGT;

**VISTI** gli elaborati relativi al Piano Attuativo "PA 2 Ex Comated", parte integrante della presente delibera, a firma dell'Arch. Paolo Vincenzi, costituiti da:

Allegato 1: A1: Relazione tecnico illustrativa (prot. n. 107453/2024 del 04.10.2024);

Allegato 2: A2: Norme tecniche di attuazione (prot. n. 107453/2024 del 04.10.2024);

Allegato 3: A3: Convenzione urbanistica (schema) (prot. n. 107453/2024 del 04.10.2024);

Allegato 4: A6: Allegato E - VINCA (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);

Allegato 5: A7: Relazione Ambientale (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);

Allegato 6: A8: Computo Metrico Estimativo (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);

Allegato 7: A9: Quadro Economico Generale (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 8: A10: Cronoprogramma (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 9: TAV. 1: Stato attuale\_Inquadramento generale (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 10: TAV. 2: Stato attuale\_Estratti cartografia P.G.T. Mantova (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 11: TAV. 3: Stato attuale\_Estratti cartografia – Strumenti urbanistici sovraordinati al P.G.T. (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 12: TAV. 4: Stato attuale\_Planimetria generale - Sistema della mobilità - Verde, spazi pubblici ed attrezzature esistenti (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 13: TAV. 5: Stato attuale\_Planimetria opere urbanizzazione esistente - Strade, reti tecnologiche (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 14: TAV. 6: Stato attuale\_Carta morfologica sistemi strutturanti – Tipologia, altezza edifici, rilievo planimetrico (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 15: TAV. 7: Stato attuale / Progetto\_Planimetria generale: sovrapposizione catastale / progetto di pianificazione (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 16: TAV. 8: Stato attuale\_Viabilità e parcheggi indotti (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 17: TAV. 9: Progetto\_Planimetria generale - Destinazioni d'uso (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 18: TAV. 10: Stato attuale / Progetto\_Planimetria generale – Standard (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 19: TAV. 11: Progetto\_Planimetria generale – Sistemazioni esterne (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 20: TAV. 12: Stato attuale / Progetto\_Opere di urbanizzazioni (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 21: TAV. 13: Progetto\_Planivolumetrico (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 22: TAV. 14: Stato attuale / Progetto\_Tavola di confronto - Profili prospettici (prot. n. 106810/2024 del 03.10.2024);  
Allegato 23: TAV. 15: Stato attuale\_Documentazione fotografica (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 24: TAV. 16: Simulazioni fotografiche (render) (prot. n. 106810/2024 del 03.10.2024);  
Allegato 25: Relazione caratterizzazione ambientale dei terreni a firma del Geologo Rosario Spagnolo (prot. n. 60213 del 31.05.2024);  
Allegato 26: A4: Relazione geologica a firma del Dott. Geologo Samanta Cristante (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 27: A5: Relazione acustica a firma dell'Arch. Chiara Devecchi e Ing. Paolo Onali (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);

#### **RITENUTO CHE:**

- la proposta sia meritevole di interesse in quanto concorre all'obiettivo di Rigenerazione urbana dell'areale di "Mantova HUB", riqualificando immobili esistenti dismessi e non consumando ulteriore suolo, riconvertendo gli immobili mediante l'inserimento di funzioni di interesse pubblico, come il Teatro quale nuova polarità in grado di attivare processi di rigenerazione diffusa, fornendo altresì un servizio culturale di interesse per il comparto e la città e concorrendo pertanto al raggiungimento degli obiettivi strategici del mandato amministrativo di seguito riportati:
  - obiettivo (5 A) *Difesa del suolo*. L'intervento risponde alla necessità di riduzione del consumo di suolo, mediante il recupero e la trasformazione del costruito;

- obiettivi (6E) *Zero degrado e Nuovi spazi e riqualificazione spazi ed edifici storici e moderni, pubblici e privati, per la produzione culturale* (15F). L'intervento prevede la demolizione e il recupero di edifici degradati e abbandonati, con l'insediamento di edifici e funzioni culturali che aumentano l'attrattività dell'ambito di Fiera Catena, concorrendo al raggiungimento della rigenerazione del comparto di Mantova Hub;
  - obiettivo (15B). *Cultura diffusa*. Le funzioni proposte concorrono all'arricchimento della programmazione culturale della città, quale motore fondamentale per la vita e l'attrattività urbana e per la rigenerazione e riqualificazione anche funzionale dello spazio pubblico e privato;
  - obiettivo (15E) *Giovani e formazione culturale e alle arti*. La realizzazione del teatro e della galleria d'arte, nonché la relativa programmazione di eventi, concorreranno, congiuntamente alle attività in capo al Comune ed agli altri enti e associazioni del territorio, a sostenere l'apprendimento, la curiosità e la creatività di giovani, offrendo occasioni di continua crescita culturale;
- l'intervento concorre al raggiungimento degli Obiettivi dello Sviluppo Sostenibile (Sustainable Development Goals - SDGs) definiti dalle Nazioni Unite da raggiungere entro il 2030, attraverso la cooperazione e la collaborazione tra tutti i livelli delle amministrazioni pubbliche e del settore privato. L'iniziativa proposta contribuirebbe nello specifico al raggiungimento locale prevalentemente del seguente obiettivo: SDG n. 11: "Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili", target 11.3: potenziare un'urbanizzazione inclusiva e sostenibile e la capacità di pianificare e gestire in tutti i paesi un insediamento umano che sia partecipativo, integrato e sostenibile;

**VISTI:**

- il vigente Piano di Governo del Territorio e le relative Norme Tecniche di Attuazione;
- la L.r. 12/2005 e s.m.i.;
- la L.r. 31/2014 e s.m.i.;
- i pareri citati sopra, acquisiti nell'ambito del procedimento (in atti di prot.65675/2023);

**VISTO** il parere favorevole espresso dal Dirigente del Settore Territorio e Ambiente in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs. 18/08/2000 n. 267 "Testo unico sull'ordinamento degli Enti Locali" e il parere favorevole espresso dal Dirigente del Settore Gestione Risorse Finanziarie, Tributi e Demanio sulla regolarità contabile;

**AD UNANIMITÀ** di voti palesi espressi ai sensi di legge;

**DELIBERA**

di **ADOTTARE** il Piano Attuativo "PA 2 Ex Comated" di cui in premessa, parte integrante della presente delibera, a firma dell'Arch. Paolo Vincenzi, costituiti da:

- Allegato 1: A1: Relazione tecnico illustrativa (prot. n. 107453/2024 del 04.10.2024);
- Allegato 2: A2: Norme tecniche di attuazione (prot. n. 107453/2024 del 04.10.2024);
- Allegato 3: A3: Convenzione urbanistica (schema) (prot. n. 107453/2024 del 04.10.2024);
- Allegato 4: A6: Allegato E - VINCA (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);
- Allegato 5: A7: Relazione Ambientale (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);

Allegato 6: A8: Computo Metrico Estimativo (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 7: A9: Quadro Economico Generale (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 8: A10: Cronoprogramma (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 9: TAV. 1: Stato attuale\_Inquadramento generale (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 10: TAV. 2: Stato attuale\_Estratti cartografia P.G.T. Mantova (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 11: TAV. 3: Stato attuale\_Estratti cartografia – Strumenti urbanistici sovraordinati al P.G.T. (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 12: TAV. 4: Stato attuale\_Planimetria generale - Sistema della mobilità - Verde, spazi pubblici ed attrezzature esistenti (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 13: TAV. 5: Stato attuale\_Planimetria opere urbanizzazione esistente - Strade, reti tecnologiche (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 14: TAV. 6: Stato attuale\_Carta morfologica sistemi strutturanti – Tipologia, altezza edifici, rilievo planimetrico (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 15: TAV. 7: Stato attuale / Progetto\_Planimetria generale: sovrapposizione catastale / progetto di pianificazione (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 16: TAV. 8: Stato attuale\_Viabilità e parcheggi indotti (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 17: TAV. 9: Progetto\_Planimetria generale - Destinazioni d'uso (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 18: TAV. 10: Stato attuale / Progetto\_Planimetria generale – Standard (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 19: TAV. 11: Progetto\_Planimetria generale – Sistemazioni esterne (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 20: TAV. 12: Stato attuale / Progetto\_Opere di urbanizzazioni (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 21: TAV. 13 : Progetto\_Planivolumetrico (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 22: TAV. 14 : Stato attuale / Progetto\_Tavola di confronto - Profili prospettici (prot. n. 106810/2024 del 03.10.2024);  
Allegato 23: TAV. 15: Stato attuale\_Documentazione fotografica (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 24: TAV. 16: Simulazioni fotografiche (render) (prot. n. 106810/2024 del 03.10.2024);  
Allegato 25: Relazione caratterizzazione ambientale dei terreni a firma del Geologo Rosario Spagnolo (prot. n. 60213 del 31.05.2024);  
Allegato 26: A4 : Relazione geologica a firma del Dott. Geologo Samanta Cristante (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);  
Allegato 27: A5 : Relazione acustica a firma dell'Arch. Chiara Devecchi e Ing. Paolo Onali (prot. n. 103049/2024 del 25.09.2024);

**di DARE ATTO** che le procedure di adozione/approvazione del presente P.A. sono quelle previste dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. per i Piani Attuativi e loro Varianti, conformi allo strumento urbanistico vigente.

**di DARE MANDATO** agli uffici di procedere con gli adempimenti conseguenti.

**AD UNANIMITÀ** di voti legalmente espressi di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile stante l'urgenza di provvedere in merito.

**PARERI**  
*(ai sensi dell'art. 49, D.L.vo n. 267/2000)*

Parere regolarità Tecnica  
Parere regolarità Contabile

FAVOREVOLE  
FAVOREVOLE

Michielin Giovanna  
Rebecchi Nicola

07/10/2024  
08/10/2024

---

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Roberta Fiorini

**IL SINDACO**  
Mattia Palazzi

*Documento firmato digitalmente  
(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82)*

*Documento firmato digitalmente  
(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82)*