



COMUNE DI MANTOVA

SEGRETERIA GENERALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 269 Reg. Deliberazioni

N. 65675.65675/2023 di Prot. G.

OGGETTO: CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PIANO ATTUATIVO "P.A. 2 EX COMATED" CONFORME AL PGT

L'anno duemilaventiquattro (2024) – addì dieci (10) del mese di Dicembre ad ore 10:15 nella sala della Giunta Comunale

LA GIUNTA COMUNALE

Si è riunita in seduta ordinaria.

Presidente il Vice Sindaco Giovanni Buvoli

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

Partecipa il Vicesegretario Generale del Comune Dott.ssa Annamaria Sposito.

Il Vice 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;

PREMESSO ALTRESÌ CHE:

- il Piano Attuativo denominato P.A. 2 "Ex Comated" è individuato nel PGT approvato con DCC 60 del 21.11.2012, quale ambito dismesso o degradato da assoggettare a recupero e riqualificazione a norma dell'art. D.24 del Piano delle Regole;
- 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 perimetrato*;
- 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 20.05.2024), il 24.09.2024 (prot. n. 103049 del 25.09.2024), il

02.10.2024 (prot. n. 106810 del 03.10.2024), il 04.10.2024 (prot. n. 107453 del 04.10.2024);

- con D.G.C. n. 209 del 08.10.2024 è stato adottato il Piano Attuativo P.A. 2 Ex Comated conforme al P.G.T.

RICORDATO 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 D.C.C. 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:
 - o 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;
 - o demolizione di opere edilizie incongrue, anche con riferimento agli "elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione" e alle operazioni già avviate;
 - o attivazione dei processi di sviluppo delle aree oggi dismesse con densificazione edilizia;
 - o 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;
 - o 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.

EVIDENZIATO che il piano attuativo adottato 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 lorda complessiva pari a 3.630,00 mq così distribuita:
 - o Teatro - Attrezzature private (AE4) - Servizi per lo sport, gli spettacoli, la cultura, la persona e il tempo libero – per una superficie lorda di pavimento pari a mq 2.000,00;
 - o Esercizio di vicinato - Commerciale – (AE5) - per una superficie lorda di pavimento pari a mq 300,00;
 - o Uffici e sale riunioni - Direzionale (AE3) - per una superficie lorda di pavimento pari a mq 330,00;
 - o Galleria d'arte - Attrezzature private (AE4) - Servizi per la cultura - per una superficie lorda di pavimento pari a mq 1.000,00;
- l'utilizzo dei seguenti parametri urbanistici per lo sviluppo del piano:
 - o indice fondiario di progetto pari a 0,32 mq/mq e indice fondiario massimo pari a 0,65 mq/mq;
 - o Rapporto di copertura (Rc) di progetto pari a 32,60%;
 - o Rapporto di permeabilità pari al 50%;
 - o 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 superficie lorda di pavimento);
- 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 D.C.C. 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 scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:
 - o interrimento del tratto di rete aerea Enel e l'eliminazione di un tratto di linea della rete della pubblica illuminazione gestita da TEA Luce;
 - o realizzazione del marciapiede nel tratto mancante su via Daino;
 - o realizzazione di porzione di marciapiede di piazza Anconetta fino a via Giacometti, comprensivo di attraversamento pedonale.

DATO ATTO altresì che:

- ai sensi dell'art. 14 della dalla L.R. 12/2005 e ss.mm.ii che disciplina la procedura per l'adozione e l'approvazione dei piani attuativi, gli atti adottati con D.G.C. n. 209 del 08.10.2024 sono stati depositati presso il Settore Territorio e Ambiente e pubblicati sul sito informatico comunale dal 24.10.2024 per quindici giorni ai fini della presentazione delle osservazioni nei successivi quindici giorni, ovvero entro il termine del 23.11.2024;
- della pubblicazione e deposito è stata data comunicazione mediante avviso pubblico prot. 115089 del 24.10.2024, pubblicato sul sito internet del Comune e all'albo pretorio, nonché ai soggetti interessati con nota prot. 115178 del 24.10.2024 e prot. 115786 del 25.10.2024.

VERIFICATO che in data 22.11.2024 (prot. n. 128138/2024) è pervenuto parere favorevole con osservazioni dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Mantova e Lodi, che si riportano di seguito:

1. *per un migliore inserimento nel contesto paesaggistico e monumentale circostante, con particolare riferimento ai rapporti visuali con la vicina Chiesa di Sant'Apollonia, la nuova soluzione progettuale, in particolare quella del teatro, non superi nell'ingombro e nell'altezza quanto previsto nella soluzione per la quale lo Scrivente Ufficio ha già espresso parere favorevole in data 19/09/2023 con prot. 9135, che si ritiene qui integralmente richiamato;*

2. *la pavimentazione d'ingresso al teatro, posta a est del lotto, ora proposta in gres porcellanato effetto pietra sia realizzata in pietra naturale o cemento architettonico, come originariamente previsto.*

Il parere indica anche che:

3. ... *tutti i materiali ed i colori delle finiture dovranno essere condivisi con lo Scrivente Ufficio in occasione dei successivi approfondimenti progettuali mediante elaborati grafici e testuali esaustivi, redatti in scala adeguata.*

DATO ATTO che il PGT, nell'Allegato 4 del Piano delle Regole, la specifica scheda riferita al PA 2 prescrive che:

“i piani attuativi dovranno prevedere, in accordo con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, l’assetto planivolumetrico dei singoli comparti comprensivo delle aree scoperte e dell’eventuale nuova soluzione viabilistica indotta dall’intervento, oltre alla definizione dei principali materiali di finitura”;

RITENUTO pertanto di accogliere le osservazioni pervenute dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Mantova e Lodi, integrando gli elaborati di piano, così come da seguenti elaborati pervenuti in data 5.12.2024 (prot. n. 133213/2024):

- le Norme Tecniche di piano allegando il suddetto parere della Soprintendenza ai fini del recepimento, in fase di progettazione architettonica, di tutte le indicazioni;
- la Tavola 11, sostituendo l’indicazione di *“percorso pedonale in gres porcellanato effetto pietra”* con *“percorso pedonale in pietra naturale”*;

VISTI pertanto gli elaborati di piano, sottoscritti dall’Arch. Paolo Vincenzi, adottati con DGC n. 209/2024 e gli elaborati integrati di cui all’Allegato 1 parte integrante della presente delibera;

RILEVATO CHE:

- il piano attuativo costituisce attuazione delle disposizioni del PGT;
- 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 di parte degli obiettivi strategici del mandato amministrativo di seguito riportati:
 - o 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;
 - o 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;
 - o 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;
 - o 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:
 - o 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;

VISTO- il parere favorevole espresso dal Dirigente del Settore Territorio e Ambiente per quanto di competenza 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 UNANIMITA' di voti palesi espressi ai sensi di legge;

DELIBERA

di CONTRODEDURRE alle osservazioni accogliendo le prescrizioni della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Mantova e Lodi in ottemperanza alla prescrizione dell'Allegato 4 del PGT che recita "*i piani attuativi dovranno prevedere, in accordo con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, l'assetto planivolumetrico dei singoli comparti comprensivo delle aree scoperte e dell'eventuale nuova soluzione viabilistica indotta dall'intervento, oltre alla definizione dei principali materiali di finitura*".

di APPROVARE il piano attuativo "PA 2 Ex Comated", conforme al Piano di Governo del Territorio, presentato dalla Società MABRO srl, in qualità di proprietaria, a firma del professionista incaricato Arch. Paolo Vincenzi composto dagli elaborati elencati nell'allegato 1 parte integrante della presente deliberazione, così come integrati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Mantova e Lodi.

di PRESCRIVERE in un mese dall'approvazione del piano attuativo il tempo per addivenire alla stipula della convenzione urbanistica.

di DARE MANDATO agli uffici per gli adempimenti conseguenti e al Dirigente del settore territorio ambiente alla sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica.

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	FAVOREVOLE	Michielin Giovanna	09/12/2024
Parere regolarità Contabile	FAVOREVOLE	Rebecchi Nicola	09/12/2024

Letto, approvato e sottoscritto.

IL VICESEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Annamaria Sposito

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

IL VICE SINDACO
Giovanni Buvoli

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