

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA
DI MANTOVA

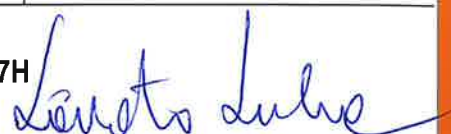
COMUNE DI MANTOVA

GIAN ANDREA VIRGILI
VRGGND61D10E897P



C/O MANTOVA (MN) - VIA DONATI, 2

LOVATO LILIANA
LVTLLN43M45E897H



MANTOVA (MN) - VIA ANTONIO POSSEVINO 11

CUNOCI ISABELLA
CNCSSL70L64E897L



CUNOCI MICHELE
CNCMHL65T28A470F



MANTOVA (MN) - VIA BOSCHETTI, 4

GIAN PAOLO VIRGILI
VRGGPL57D03E897P



C/O MANTOVA (MN) - VIA DONATI, 2

Oggetto

Piano di lottizzazione "ATR.1 Te Brunetti-I° stralcio"
approvato il 22/04/2020 con DGC 85/2020

N° TAVOLA

B.1.a
int.

VARIANTE N.1

TITOLO

RELAZIONE TECNICA

PROGETTISTI

ARCH. LUCIANO PASTORIO

VIA REINA N. 28 - 46013 CANNETO S/O (MN)
c/o TEL. 0376 222683 - FAX 0376 322505
E-MAIL: arch.pastorio@libero.it

Timbro



Emissione

Progetto

Data

Dicembre 2024

PREMESSE DI INQUADRAMENTO GENERALE

I terreni oggetto della presente relazione sono ricompresi a livello urbanistico nel vasto ambito di trasformazione individuato dal PGT di Mantova denominato "ATR.1 Te Brunetti". Più specificamente gli stessi sono inclusi nel perimetro del piano attuativo stralcio "ATR.1 Te Brunetti – primo stralcio", approvato il 22/04/2020 con DGC 85/2020, cui ha fatto seguito la convenzione urbanistica sottoscritta il 14/01/2021 e trascritta a Mantova il 19/01/2021 n.R.G. 536 n.R.P. 372.

La presente variante è volta a:

- integrare le opere di urbanizzazione già previste dal Piano attuativo approvato con DGC 85 del 22/04/2020 con il necessario tratto di rete fognaria su via Amadei che dal limite del comparto oggetto di Piano attuativo porta a via Platina, dove si trova il recapito della rete fognaria esistente;
- variare i riferimenti normativi del piano attuativo relativamente alla classificazione delle tipologie commerciali di media struttura di vendita al fine di consentire l'ampliamento di una struttura di vendita già trasferibile. L'art. D37.12 delle NTA vigenti nel momento di approvazione del PA, infatti, disponeva che *"è fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del P.G.T., o dei loro aventi causa per sub-ingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in corso anche se la relativa tipologia non è consentita dalla disciplina del Piano delle Regole; in tale ultimo caso sono ammessi esclusivamente interventi nel limite della ristrutturazione edilizia della sede attuale, o il trasferimento dell'attività in altra sede fatta salva la garanzia e verifica di adeguati livelli di infrastrutturazione, della cessione delle aree per servizi dovute e del rilascio di idoneo titolo edilizio convenzionato da parte dell'Amministrazione."*

ATTUAZIONE DEL COMPARTO

In attuazione della convenzione sottoscritta il 14/01/2021, il Soggetto Attuatore, ha ottenuto il Permesso di Costruire n. 53/2021 PG 16652/2021 del 01/07/2021 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed extra comparto - P.A. "ATR.1 Te Brunetti - 1° stralcio". In relazione a tale titolo abilitativo, è stata depositata Comunicazione di fine dei lavori parziale al 12/11/21 e con prot.37808/24 comunicazione di proroga della data di fine lavori al 20/1/27.

Tra le opere ivi previste sono già state eseguite le seguenti opere funzionali al comparto e collaudate dall'ing. Donato Contini che ha depositato in data 14/11/2023 il relativo collaudo parziale rispetto alle opere complessive previste dal Piano:

- due golfi di fermata per l'autobus, posti lungo via Bellonci, in prossimità dell'ambito;
- riqualificazione del parcheggio esistente (via Altobelli) a seguito della realizzazione del golfo di fermata;
- collegamenti ciclopedonali, adiacenti i golfi di fermata e al parcheggio di via Altobelli.

Inoltre, in attuazione del piano attuativo, oltre ad atti già decaduti, sono già stati richiesti i seguenti atti abilitativi:

- Permesso di Costruire per realizzazione di nuovo edificio a destinazione commerciale (Eurospin) Rif. Prat. IUG : VRGGND61D10E897P-20062024-1106 - PROTOCOLLO SUAP : REP_PROV_MN/MN-SUPRO/0114045 del 28.06.2024 - Rif. Prat. 72553/2024 – termini sospesi fino alla stipula della convenzione della variante integrativa al piano attuativo "ATR 1 TE BRUNETTI – primo stralcio".
- Autorizzazione commerciale per trasferimento di sede di esercizio di media struttura di vendita e richiesta di ampliamento nell'esercizio di media struttura di vendita Rif. Prat. IUG. : 02416840235-09082024-1054 - PROTOCOLLO SUAP : REP_PROV_MN/MN-SUPRO/0145228 del 26.08.2024 - Rif. Prat. 92623/2024 - termini sospesi fino alla stipula della convenzione della variante integrativa al piano attuativo "ATR 1 TE BRUNETTI – primo stralcio".

MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE

INTEGRAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

La variante propone la modifica della convenzione urbanistica volta a rendere coerenti i contenuti della stessa con le necessità derivanti dall'attuazione del progetto di riqualificazione di via Amadei promosso, mediante l'accesso a specifici fondi del PNNR, dall'Amministrazione comunale. Il tratto di rete fognaria necessaria su via Amadei e compresa tra il comparto e via Platina, non previsto negli elaborati tecnici del Piano Attuativo e del conseguente PdC delle opere di urbanizzazione, interferisce, infatti, con le opere di riqualificazione di via Amadei. Il Comune di Mantova ha segnalato pertanto la necessità di eseguire tali opere contestualmente o prima dei lavori di riqualificazione del tratto di via Amadei interferente, al fine di evitare una immediata manomissione dello stesso (note prot. 63528 del 07/06/2024 e prot. 25205 del 22/07/2024 trasmesse sia alle ditte lottizzanti che alla ditta Spesa Intelligente spa); o in subordine che i lottizzanti assumano l'obbligo, prestando le dovute garanzie finanziarie, di provvedere al completo ripristino della ciclabile in corso di realizzazione lungo via Amadei qualora le opere di urbanizzazione venissero eseguite dopo l'ultimazione dei lavori di riqualificazione oggetto dell'appalto pubblico in corso di esecuzione.

Poiché la convenzione urbanistica non riguarda specificatamente i tratti di linee fognarie posti lungo via Amadei e non prevede nemmeno specifici obblighi temporali di esecuzione delle stesse, ad eccezione del termine di validità di 10 anni della convenzione, sussiste l'interesse pubblico o di garantire una tempistica di esecuzione dei tratti di linee bianche e nere in via Amadei compatibile con la fine lavori del cantiere pubblico o un'adeguata copertura fideiussoria relativa anche alle opere di ripristino della costruenda ciclabile. La presente variante prevede quindi l'integrazione della documentazione grafica relativa a tali tratti di rete e la quantificazione dell'importo lavori, con il relativo quadro economico, al fine di avere garanzia della realizzazione dell'opera, nel rispetto dell'obbligo del completo rifacimento della ciclabile qualora le opere vengano realizzate successivamente al completamento della stessa, pena il mancato collaudo delle opere di urbanizzazione del comparto, condizione necessaria per l'agibilità degli immobili.

Per tale motivazione, è prevista:

- l'integrazione degli elaborati di piano attuativo con i seguenti elaborati aggiuntivi:
 - o Planimetria opere di urbanizzazione tratto di fognatura su via Amadei Tav A_10_l
 - o Studio di fattibilità tratto di fognatura su via Amadei elaborato B_4_d
- l'integrazione della convenzione urbanistica agli articoli:
 - o Art. 9 con l'inserimento della garanzia fidejussoria relativa alla realizzazione del tratto di rete fognaria funzionale al comparto da realizzare su via Amadei, comprensiva dei lavori di eventuale demolizione e ricostruzione dell'intero tratto di ciclabile interessato;
 - o Art. 16 relativamente alla costituzione della polizza di cui al punto precedente;
- La sostituzione e l'aggiornamento del cronoprogramma allegato alla relazione di Piano attuativo approvato con il cronoprogramma allegato alla presente relazione.

MODIFICA CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA.

Posto che, per le ragioni indicate in premessa, nel comparto è possibile l'insediamento di una media struttura di vendita tramite il trasferimento di una autorizzazione commerciale relativa ad una media struttura di vendita già in esercizio alla data di adozione del P.G.T. approvato con DCC 60/2012, la variante di cui si tratta propone di assumere nel P.A. le tipologie commerciali della Media struttura di vendita approvate con la D.C.C. n. 33 del 23/05/2022, avente ad oggetto "*Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi per la revisione della disciplina commerciale e delle attività economiche di servizio al cittadino*". Pertanto, viene proposto che le N.T.A. del P.A. mantengano come destinazione accessoria quella commerciale (AE5) nel limite dei soli esercizi di vicinato, e che fermo restando la possibilità di trasferimento sopra accennata, trovi applicazione in seno al comparto la classificazione tipologica relativa alle Medie Strutture di Vendita (art. D37.1 delle vigenti NTA del Piano delle Regole), così come approvate con D.C.C. 33/2022, nonché i relativi parametri per il conferimento dei servizi di interesse pubblico o generale (art. C3 delle NTA del Piano dei Servizi)

In particolare in riferimento all'art. D.37 *Attività di commercio in sede fissa* delle norme del Piano delle Regole approvato con D.C.C. n. 60 del 21/11/2012 e vigente alla data di approvazione del piano attuativo (DGC 85 del 22/04/2020), nonché norme di riferimento del piano attuativo per tutto quanto non normato dal piano stesso, lo stesso PGT prevedeva:

"D37.2 Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alla diverse tipologie distributive come definite all'art. A6.4 delle N.T.A. e in particolare:

[...]

medio-piccola struttura di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 251 mq. e i 600 mq.;

medio-grande struttura di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 601 mq. e i 2.500 mq.;

[...]

"D37.7 Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie di vendita all'interno della medesima tipologia commerciale come sopra definite."

"D.37.12 E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del P.G.T., o dei loro aventi causa per sub-ingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in corso anche se la relativa tipologia non è consentita dalla disciplina del Piano delle Regole; in tale ultimo caso sono ammessi esclusivamente interventi nel limite della ristrutturazione edilizia della sede attuale, o il trasferimento dell'attività in altra sede fatta salva la garanzia e verifica di adeguati livelli di infrastrutturazione, della cessione delle aree per servizi dovute e del rilascio di idoneo titolo edilizio convenzionato da parte dell'Amministrazione"

Dato che i lottizzanti intendono trasferire nel lotto 1 del piano attuativo di un'attività commerciale in esercizio alla data di adozione del PGT approvato con D.C.C. n. 60 del 21/11/2012, con superficie di vendita pari a 500 mq., e classificata dallo stesso PGT approvato con D.C.C. n. 60 del 21/11/2012, come tipologia commerciale medio-piccola struttura di vendita (esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 251 mq. e i 600 mq.), nonché proporre l'ampliamento della medesima autorizzazione commerciale di cui si è chiesto il trasferimento, fino ad una superficie di vendita pari a mq. 1.308 mq.

Visto che:

- nel piano attuativo in oggetto è ammessa la destinazione commerciale quale destinazione accessoria nel limite dell'esercizio di vicinato,
- con DCC n. 33/2022 è stata approvata la variante commercio che riarticola diversamente le tipologie di vendita in relazione al dimensionamento della superficie di vendita ed in particolare con riferimento alle medie strutture di vendita le tipologie sono le seguenti:

Art. D37.1

[...]

medio struttura di vendita di I livello (MSV I): esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 251 mq. e i 1.500 mq.;

medio struttura di vendita di II livello (MSV II): esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 1.501 mq. e i 2.500 mq.;

[...].

Dato atto che l'esercizio per il quale è ammesso il trasferimento, è attualmente riconducibile alla MSV di I livello, e che è confermata la possibilità di ampliamento della Sv nella medesima tipologia commerciale anche dalle norme del PGT approvato con

D.C.C. n. 33 del 23/05/2022, la presente variante è volta a variare i riferimenti normativi di PGT limitatamente alla classificazione tipologica della Media struttura di Vendita da:

- medio-piccola struttura di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 251 mq. e i 600 mq.; di cui al PGT approvato con D.C.C. n. 60 del 21/11/2012

a:

- medio struttura di vendita di I livello (MSV I): esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 251 mq. e i 1.500 mq.; di cui al PGT approvato con D.C.C. n. 33 del 23/05/2022

In conclusione, nel dare atto che l'insediamento nel comparto della destinazione commerciale quale funzione accessoria, è ammessa nel limite della tipologia dell'esercizio di vicinato, che è consentito il trasferimento nel lotto 1 del comparto di 1 media struttura di vendita in esercizio alla data di adozione del PGT approvato con D.C.C. n. 60 del 21/11/2012, che è ammessa la possibilità di ampliamento della superficie di vendita della media struttura di vendita che si intende trasferire nel limite della medesima tipologia commerciale, la presente variante propone di variare la classificazione tipologica della media struttura di vendita oggetto di trasferimento e ampliamento: da Media struttura di vendita medio – piccola (con Sv compresa tra i 251 mq. e i 600 mq) a Media struttura di vendita di I livello (con Sv compresa tra i 251 mq. e i 1.500 mq), pertanto vengono integrate le norme di piano attuativo con specifico riferimento alla classificazione delle tipologie commerciali delle Medie Strutture di Vendita.

Per tale motivazione vengono integrate:

- le norme tecniche di piano attuativo con riferimento esclusivamente alla disciplina urbanistica-commerciale,
- l'art. 2 della convenzione urbanistica inserendo l'ammissibilità di una media struttura di vendita di I livello da localizzare mediante trasferimento
- l'art. 3 della convenzione urbanistica introducendo per le medie strutture di vendita il riferimento alla quantificazione delle aree a servizi di interesse pubblico l'art. C3 delle NTA del PGT approvato con DCC 33/2022.

CONFORMITA' AL PGT

La variante degli obblighi convenzionali e la modifica della classificazione della tipologia commerciale della Media Struttura di vendita e l'integrazione dell'opera di urbanizzazione risultano conformi alle previsioni del PGT.

L'oggetto della presente variante non comporta modificazioni planivolumetriche, non altera le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incide sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuisce la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

TITOLARITA'

Le proprietà private incluse nel perimetro dello stralcio "Te Brunetti", attualmente inedificate, sono le seguenti:

| PROPRIETA' | FG | MAPP. | SUP. | SUPERFICIE COMPLESSIVA |
|-------------------------------------|----|-------|-----------|------------------------|
| | | | | |
| CUNOCI MICHELE - CUNOCI ISABELLA | 61 | 361 | 1.269,00 | 3.108,00 |
| | | 367 | 484,00 | |
| | | 226 | 880,00 | |
| | | 227 | 475,00 | |
| | | | | |
| VIRGILI GIAN PAOLO | 61 | 360 | 1.725,00 | 2.647,00 |
| | | 366 | 922,00 | |
| | | | | |
| LOVATO LILIANA | 61 | 320 | 1.497,00 | 1.497,00 |
| | | | | |
| LOVATO LILIANA - VIRGILI GIANANDREA | 61 | 106 | 1.819,00 | 1.833,00 |
| | | 239 | 14,00 | |
| | | | | |
| VIRGILI GIANANDREA | 61 | 368 | 723,00 | 6.653,00 |
| | | 369 | 1.283,00 | |
| | | 224 | 310,00 | |
| | | 364 | 4,00 | |
| | | 365 | 116,00 | |
| | | 236 | 131,00 | |
| | | 314 | 879,00 | |
| | | 370 | 40,00 | |
| | | 371 | 1.587,00 | |
| | | 362 | 38,00 | |
| | | 363 | 1.542,00 | |
| | | | | |
| SUPERFICIE TERRITORIALE | | | 15.738,00 | |
| | | | | |
| COMUNE DI MANTOVA | 61 | 321 | 93,00 | 501,00 |
| | | 317 | 223,00 | |
| | | 315 | 55,00 | |
| | | 319 | 130,00 | |
| | | | | |
| PERIMETRO STRALCIO | | | 16.239,00 | |

**CRONOPROGRAMMA
ATTUAZIONE PIANO**

COMUNE DI MANTOVA

I° stralcio A.T.R.1 – "Te Brunetti"

Cronoprogramma aggiornato attuazione piano

1. Firma convenzione 14/01/2021
2. Presentazione richiesta permesso di costruire "golfi" prot. 2021/0016652 del 19/02/2021 – PdC n. 53/2021 PG 16652/2021 del 01/07/2021
3. fine lavori "golfi" 12/11/2021
Collaudo in data 13/11/2023
4. Presentazione richiesta permesso di costruire urbanizzazioni prot. 2021/0016652 del 19/02/2021 – PdC n. 53/2021 PG 16652/2021 del 01/07/2021
5. Inizio lavori opere di urbanizzazione 20/07/2021
6. Stipula convenzione di variante
1 mese dall'approvazione della variante al Piano
7. fine lavori tratto di rete fognaria su via Amadei
possibilmente prima del 31/01/2025
8. Ritiro del permesso di costruire fabbricati
dopo ritiro PdC OO.UU.
9. Inizio lavori fabbricati
entro 12 mesi ritiro PdC
10. Fine lavori dei fabbricati
entro 10 anni stipula convenzione
11. Fine lavori opere di urbanizzazione primaria e collaudo
entro 10 anni stipula convenzione

ELENCO ALLEGATI:

B.1.a (INT) Relazione Tecnica e cronoprogramma

B.3 (INT) Norme tecniche di piano

B.5 (INT) Bozza di convenzione

A.10.l Rete raccolta acque meteoriche e acque reflue compresi tratti in via Amadei

B.4.d Studio di fattibilità linee bianche e nere in via Amadei

N.B.: Essendo la presente una variante integrativa sono da intendersi validi, non modificati e qui per intero riportati tutti gli allegati del Piano Attuativo "ATR.1 Te Brunetti-Primo stralcio" approvato il 22/04/2020 con DGC 85/2020, e integrati dagli elaborati sopra richiamati