



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

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

## **RELAZIONE TECNICA**

Proposta modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

Dirigente:

Arch. Carmine Mastromarino

Progettisti (per l'adozione \* e l'approvazione \*\*):

Arch. Giovanna Michielin \*\*

Pianificatore Territoriale Francesca Pains \*

Arch. Annalisa Zanellini \*\*

Collaboratore:

Geom. Massimiliano Guernieri

**SETTORE TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI  
Servizio Territorio**

Via Roma 39 46100 Mantova  
T. +39 0376 338256/425 F.+39 0376 2738027

- [territorio@pec.comune.mantova.it](mailto:territorio@pec.comune.mantova.it)

[www.comune.mantova.gov.it](http://www.comune.mantova.gov.it)



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

# Sommario

Sommario .....	2
PREMESSA.....	3
PROPOSTE E SUGGERIMENTI .....	4
PROPOSTA DI VARIANTE.....	5
<b>1. Semplificazione e specificazione della lettura del Piano dei servizi .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Aggiornamento dello stato di fatto e classificazione dei servizi .....</b>	<b>7</b>
<b>3. Vincoli preordinati all'esproprio .....</b>	<b>11</b>
<i>Area a verde di via Galilei.....</i>	<i>11</i>
<i>Area stradale a Virgiliana.....</i>	<i>13</i>
<i>Area per rotonda sulla strada Ostigliese .....</i>	<i>15</i>
<i>Binario in progetto nel porto di Valdaro.....</i>	<i>18</i>
<i>Aree di risulta tra asse ferroviario e Porta Pradella .....</i>	<i>20</i>
<b>4. Alienazioni .....</b>	<b>23</b>
<i>Ex caserma Montanara e Curtatone di proprietà del Demanio dello Stato .....</i>	<i>24</i>
<i>Immobili di proprietà di TEA spa connessi alla gestione dei Rifiuti.....</i>	<i>25</i>
<i>Beni del Comune di Mantova.....</i>	<i>29</i>
<b>5. Impianti tecnologici .....</b>	<b>33</b>
<b>6. Aree boscate o di nuova forestazione di proprietà pubblica .....</b>	<b>34</b>
<b>7. Norme tecniche di attuazione.....</b>	<b>36</b>
<i>Art. C1 - Contenuti e obiettivi del Piano dei Servizi .....</i>	<i>36</i>
<i>Art. C2 – Sistema dei servizi.....</i>	<i>36</i>
<i>Art. C3 – Conferimento dei servizi nelle trasformazioni del territorio .....</i>	<i>36</i>
<i>Art. C4 – Localizzazione dei servizi nelle trasformazioni del territorio .....</i>	<i>37</i>
<i>Art. C5 –Vincoli preordinati all'esproprio .....</i>	<i>37</i>
<i>Art. C6 – Aree destinate alla mobilità e alla viabilità.....</i>	<i>37</i>
<i>Art. C7 – Funzioni di interesse pubblico o generale .....</i>	<i>37</i>
<i>Art. C8 – Servizi di interesse pubblico o generale.....</i>	<i>38</i>
<i>Art. C9 – Aree per attrezzature private .....</i>	<i>38</i>
<i>Art. C10 – Infrastrutture tecnologiche di interesse comune.....</i>	<i>38</i>
<i>Art. C11 – Edifici vincolati a funzioni di interesse pubblico o generale non confermate dal P.G.T.....</i>	<i>38</i>
<i>Art. C12 – Rete ecologica comunale.....</i>	<i>38</i>
<i>Raccordi normativi nel PGT.....</i>	<i>38</i>
<b>8. Adeguamento allo stato di fatto di aree non a servizi .....</b>	<b>39</b>
<b>9. Verifica fabbisogno servizi.....</b>	<b>40</b>
<i>Determinazione del numero di utenti dei servizi.....</i>	<i>40</i>
<i>Disponibilità di servizi nella città di Mantova .....</i>	<i>40</i>
MOTIVI DI ESCLUSIONE DALLA VERIFICA DI VAS .....	43
ELENCO DEGLI ELABORATI.....	49

## PREMESSA

Il Comune di Mantova è dotato di PGT articolato in Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole e approvato con D.C.C. n. 60 del 21 novembre 2012 e vigente dal 02 gennaio 2013 poi aggiornato con atti successivi.

Il Piano dei Servizi è finalizzato “ad assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l’edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste” e ad esso è demandata, ai sensi del D.P.R. n. 327 del 2001 nonché della l.r. n. 3 del 2009, la coerenza con la programmazione delle opere pubbliche nonché l’apposizione di eventuali vincoli preordinati all’esproprio. Il Piano delle Regole definisce invece gli ambiti del territorio comunale che costituiscono il tessuto urbano consolidato, sulle quali pertanto è già avvenuta l’edificazione o la trasformazione dei suoli (comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento) e che sono utilizzate o destinate a funzioni non a servizio, nonché le aree agricole. Il Documento di Piano, che è stato prorogato ai sensi della l.r. 31/2014 e smi con D.C.C. n. 3 del 2018, individua infine gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione e in linea generale le azioni strategiche per la politica territoriale compresi gli ambiti di trasformazione.

La presente proposta di variante riguarda esclusivamente Piano dei Servizi e Piano delle Regole, ridefinendone alcune classificazioni in un’ottica di miglioramento e manutenzione dei due piani.

Con D.G.C. n. 41 del 6 marzo 2019 è stato infatti avviato il procedimento finalizzato a verificare il Piano dei Servizi in ragione della programmazione delle opere pubbliche, anche mediante l’apposizione di eventuali vincoli preordinati all’esproprio, nonché delle eventuali proposte di valorizzazione di beni pubblici attualmente dismessi. Le modifiche proposte riguardano esclusivamente aree incluse nel tessuto urbano consolidato: Fa eccezione il riconoscimento a servizi quale verde territoriale di aree acquisite dalla pubblica amministrazione e boscate nell’ambito del programma Sistemi Verdi finanziato da Regione Lombardia o di altri progetti di riforestazione regionali, provinciali e comunali.

Non è stata espletata la verifica di VAS poiché la variante rientra nei casi di esclusione di cui alla DGR 3836 del 25 luglio 2012 e smi come meglio evidenziato in seguito.

Si precisa che le modifiche apportate alle tavole PR1, PS1 e PS2 (che conformano ai sensi di legge l’uso dei suoli) vengono recepite in tutti gli altri elaborati del PGT.

## PROPOSTE E SUGGERIMENTI

A seguito dell'avvio al procedimento sono giunte le seguenti proposte:

ISTANZA	LUOGO	RICHIESTA
Prot. n. 20129 del 25.3.2019 da Provincia di Mantova	Porto di Valdaro	Modifica di destinazione di parte delle aree interessate dal progetto del binario ferroviario sul lato est della banchina esistente (in particolare stralcio 2) da "Area logistica e portuale soggette a pianificazione attuativa" a "Area logistica e portuale a gestione pubblica" con contestuale apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.
Prot. n. 20745 del 26.3.2019 da BS Invest srl	P.A. 13 "Olmo lungo"	Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulla quota parte della rotatoria sulla strada Ostigliese prevista de piano attuativo ma esterna al comparto
Prot. n. 21177 del 28.3.2019 da Sigg.ri Monici-Guastalla-Bosco-Cazzola	P.A. 11 - Strada Circonvallazione	Modifica della destinazione delle aree di proprietà ora comprese nel PA, in zone residenziali
Prot. n. 21884 del 1.4.2019 da TEA	Strada Soave – Cantiere Igiene Urbana	Modifica della destinazione dell'area per attività economiche (D20)
	P.zza Virgiliana Fg. 26 mapp. 275	Modifica della destinazione dell'area in aree residenziali
	Viale Favorita Fg. 12 mapp. 66, 68, 82, 153, 179	Modifica della destinazione dell'area da attività economiche ad attrezzature private di interesse pubblico o generale (art. C9)
	Ex depuratore in località Valdaro	Riconoscimento dell'avvenuta dismissione del depuratore in località Valdaro
Prot. n. 66630 del 4.10.2019 (fuori termine) da Sig.ra Cristina Nista	Fg. 7 mapp. 126	Modifica della destinazione dell'area da attività economiche (D20) a aree residenziali, riconoscendo in tal modo lo stato di fatto

In precedenza, inoltre, era pervenuta da parte del Demanio dello Stato la richiesta di valorizzazione di propri immobili con modifica di destinazione d'uso verso funzioni non di interesse pubblico.

ISTANZA	LUOGO	RICHIESTA
Prot. n. 7753 del 1.2.2019 da Agenzia del Demanio	Caserma Curtatone Montanara	Modifica della destinazione dell'area in Funzioni non a servizio compatibili con tutela storico artistica, fermo restando il decreto di vincolo quale bene culturale.

## PROPOSTA DI VARIANTE

La proposta di variante assume i suggerimenti e le richieste pervenute oltre a semplificare e chiarire il piano e le normative per:

- aggiornare il piano in relazione allo stato di fatto, allo stato di attuazione, alla classificazione dei servizi. Tali discrepanze riguardano la proprietà di alcuni immobili e la presenza in parti o nella totalità di questi di funzioni non a servizio, nonché la tipologia di servizio presente e il relativo stato di attuazione;
- esplicitare con apposito simbolo grafico i vincoli preordinati all'esproprio ed apporre quelli necessari per la realizzazione di opere pubbliche presenti nella programmazione comunale o di altri enti pubblici;
- modificare le destinazioni d'uso degli immobili pubblici o destinati a servizi di interesse pubblico o generale conformemente ai piani di alienazione di enti o soggetti pubblici o concessionari di servizi pubblici;
- riconoscere anche graficamente, in linea con la norma già inserita nel Piano dei Servizi, gli impianti tecnologici;
- armonizzare la destinazione delle aree boscate o di nuova forestazione di proprietà pubblica che hanno oggi nello strumento urbanistico differenti classificazioni;
- aggiornare le normative di riferimento alla luce delle esigenze rilevate negli anni di attuazione.

La verifica del piano vigente e le criticità rilevate in questi anni di applicazione, hanno poi suggerito di modificarne la rappresentazione grafica unificando i servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, mantenendo differenziati nella norma le modalità attuative, in ragione della proprietà.

Tali passaggi sono meglio esplicitati nelle descrizioni che seguono.

### **1. Semplificazione e specificazione della lettura del Piano dei servizi**

L'impostazione del Piano dei Servizi discende dal PRG 2004 nel quale, a seguito della modifica legislativa apportata dalla l.r. 1/2001, era stata correttamente riconosciuta l'importanza nel sistema dei servizi anche di spazi e attività non di proprietà e gestione di soggetti giuridicamente identificabili quali enti pubblici. Il passaggio da un'interpretazione nella quale i servizi potessero essere esclusivamente di proprietà pubblica a una che riconosceva la collaborazione fra pubblico e privato nel soddisfare i bisogni della cittadinanza aveva portato lo strumento urbanistico a differenziare fra:

- Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio (F1);
- Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale (F2).

Il Piano dei Servizi vigente ha poi confermato sia il riconoscimento della partecipazione dei privati alla fornitura di servizi che la distinzione cartografica e normativa dei servizi in funzione della proprietà delle aree.

Negli anni, l'esternalizzazione di numerosi servizi tipicamente esercitati dalle pubbliche amministrazioni, il consolidamento dei partenariati pubblico privato, l'incremento di servizi in concessione, accreditamento o affidamento e la crescita del Terzo settore in genere, oltre a rendere sempre più rilevante la presenza di soggetti diversi dalle pubbliche amministrazioni nella fornitura di servizi, ha spesso svincolato la proprietà delle aree dalla gestione del servizio. Si sono pertanto rilevate alcune difficoltà di gestione del piano, nonché la difficoltà di una corretta lettura di un sistema complesso in ragione delle mere proprietà delle aree. La differenziazione grafica presente nel PS non è infatti sempre coerente con la definizione normativa dello stesso, visto il complicarsi delle forme giuridiche e la non sempre presente coincidenza fra proprietà dell'area e gestione del servizio. Basti pensare al riguardo all'università, gestita dalla Fondazione Università di Mantova, e che occupa spazi di proprietà di molteplici soggetti, o il complesso delle case di riposo gestite da fondazioni o altre forme giuridiche e insistenti su proprietà a volte pubbliche, a volte

della Chiesa cattolica, a volte private. Pertanto, per semplificare la lettura del piano e per rafforzare l'importanza dell'esercizio di funzioni di interesse pubblico o generale rispetto alla proprietà delle aree medesime, la presente variante propone l'eliminazione della differenziazione grafica delle aree destinate a servizi in funzione della proprietà. Ciò significa, per esempio, che vengono cartografate nel medesimo modo, tutte le case di cura, le RSA, i centri di riabilitazione che oggi sono in parte cartografate come pubbliche e in parte come private (ad esempio nel PS vigente sono cartografati come di proprietà pubblica correttamente l'azienda ospedaliera Carlo Poma e non correttamente la Fondazione Mons. A. Mazzali o la casa di Cura Sereno soggiorno; sono cartografati come di proprietà privata correttamente l'Istituto di Riabilitazione " Villa al Lago" o la Casa di Cura "San Clemente").

Sono pertanto destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale quelle aree e attrezzature dove è insediato un servizio, siano esse:

- di proprietà e/o gestione pubblica;
- destinati, nel caso di vincolo preordinato all'esproprio, ad essere acquisiti alla piena disponibilità di amministrazioni pubbliche;
- gravati da servitù di uso pubblico o vincolati all'uso pubblico nell'ambito di piani attuativi o atti abilitativi comunque denominati;
- di proprietà e/o gestione da parte di concessionari di servizi pubblici;
- di proprietà e/o gestione da parte di soggetti diversi dalla pubblica amministrazione con riconoscimento o accreditamento da parte delle autorità competenti (sanità, assistenza, istruzione...) o con convenzione e/o concessione tra privato e Amministrazione Comunale che regoli la gestione del servizio;
- di proprietà e/o gestione da parte di enti no-profit o, comunque, enti in cui l'attività commerciale non risulti rilevante ai sensi della legislazione vigente in materia.

La variante propone inoltre la conferma in norma della diversa modalità attuativa degli interventi edilizi in ragione dei differenti procedimenti autorizzativi da mettere in atto fra le pubbliche amministrazioni e i soggetti diversi da queste.

Viene inoltre confermata la distinzione grafica e normativa delle aree per attrezzature private, ovvero quelle destinate allo spettacolo, ricreazione, istruzione, attività culturale, salute e igiene, esercizio di attività sportive, e altre attrezzature private non assimilabili ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico in quanto non convenzionate ma che collaborano a completare il sistema dei servizi. Si tratta per esempio degli spazi per lo sport come la Canottieri Mincio, la Spiaggetta Società Cooperativa, il Centro Polisportivo Culturale San Lazzaro, ecc, o dei parcheggi in struttura non gestiti da Aster e che comunque completano il sistema della sosta.

È infine confermata l'individuazione, non prescrittiva né vincolante ma finalizzata al censimento, delle funzioni di interesse pubblico o generale insediate in immobili disciplinati nel Piano delle Regole.

Il dettaglio delle modifiche introdotte nella normativa sono esplicitate al successivo capitolo "Norme tecniche di attuazione".



## 2. Aggiornamento dello stato di fatto e classificazione dei servizi

Rispetto alla classificazione a servizi del Piano dei Servizi vigente si sono rilevate alcune discrepanze che riguardano:

- a) i confini dell'area interessata dal servizio, a volte erroneamente estesi a immobili o porzioni di immobili nei quali non viene esercitato il servizio e che risultano di proprietà di soggetti estranei allo stesso. La variante propone a riguardo la correzione del perimetro del servizio e modifica la destinazione d'uso delle aree non interessate da questo alla luce dello stato di fatto rilevato. Per esempio sono stati modificati da aree per servizi a tessuto residenziale nei nuclei di antica formazione dei piccoli mappali adiacenti alla Questura, o alla Chiesa di Sant'Andrea poiché di proprietà privata e non destinati a servizi;
- b) la correttezza della classificazione a servizio di immobili nei quali solo parte dei locali ospita effettivamente il servizio, con contestuale vincolo di destinazione. Il caso tipico è quello di immobili che ospitano uffici pubblici al piano terra e residenze ai piani superiori: la classificazione a servizio di tutto l'immobile comporta limitazioni alla possibilità di intervenire dei proprietari sulle unità immobiliari residenziali. La variante propone a riguardo la modifica di destinazione d'uso degli immobili alla luce della destinazione prevalente. Il servizio ivi insediato viene invece identificato, conformemente a quanto già effettuato nel Piano dei Servizi in altri casi, come funzione di interesse pubblico o generale insediata in immobili disciplinati nel Piano delle Regole. Per esempio sono stati modificati da aree per servizi a tessuto residenziale nei nuclei di antica formazione dei mappali che, pur ospitando al piano terra il nido Kelder, sono residenziali nei piani superiori;
- c) la tipologia di servizio insediata e/o lo stato di attuazione. La verifica dei singoli servizi ha portato in qualche caso a rivederne tipologia e aggiornare lo stato di attuazione: un esempio è lo studentato in via Bonomi, oggi in attuazione e che, in fase di redazione del PGT era un'area pubblica di riserva dismessa o in dismissione ed oggi viene correttamente indicato invece come studentato in attuazione;

Di seguito alcuni esempi.

Figura 2.1 – Casi a) : estratti della Tavola PR1 vigente - variante

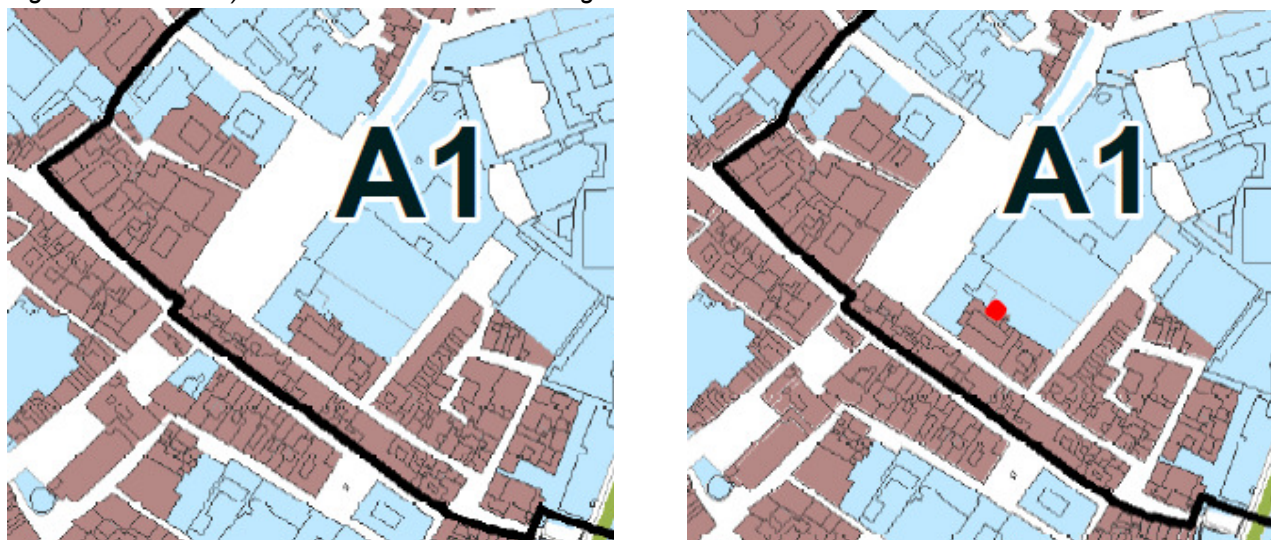


Figura 2.2 – Casi a) : estratti della Tavola PS1 vigente - variante

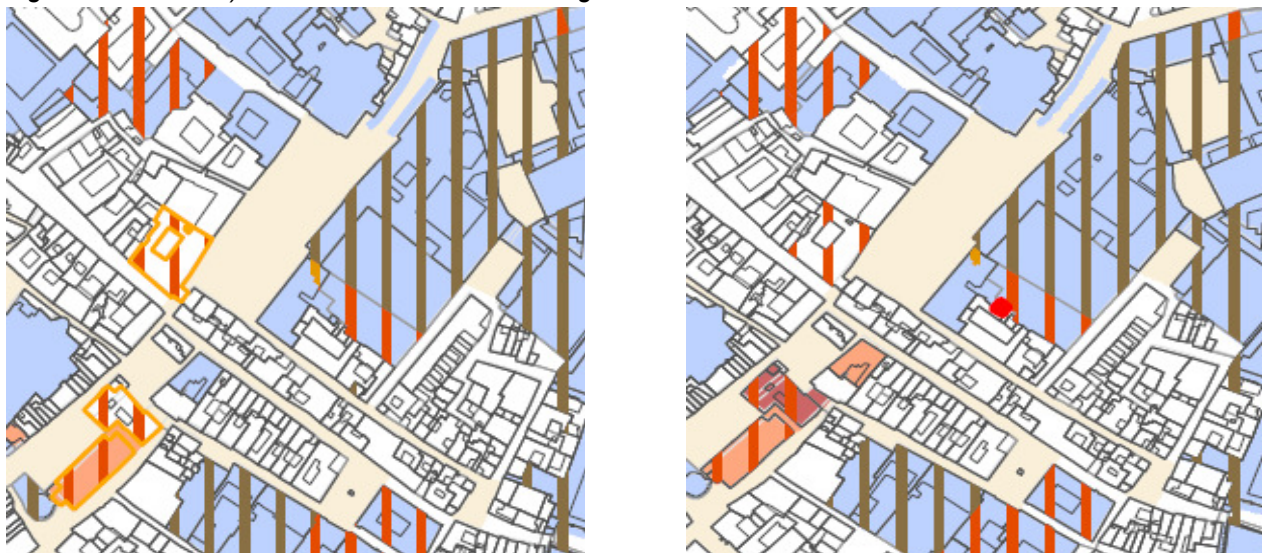


Figura 2.3 – Casi a) : estratti della Tavola PS2 vigente – variante



Figura 2.4 – Casi b) : estratti della Tavola PR1 vigente - variante





Figura 2.5 – Casi b) : estratti della Tavola PS1 vigente - variante

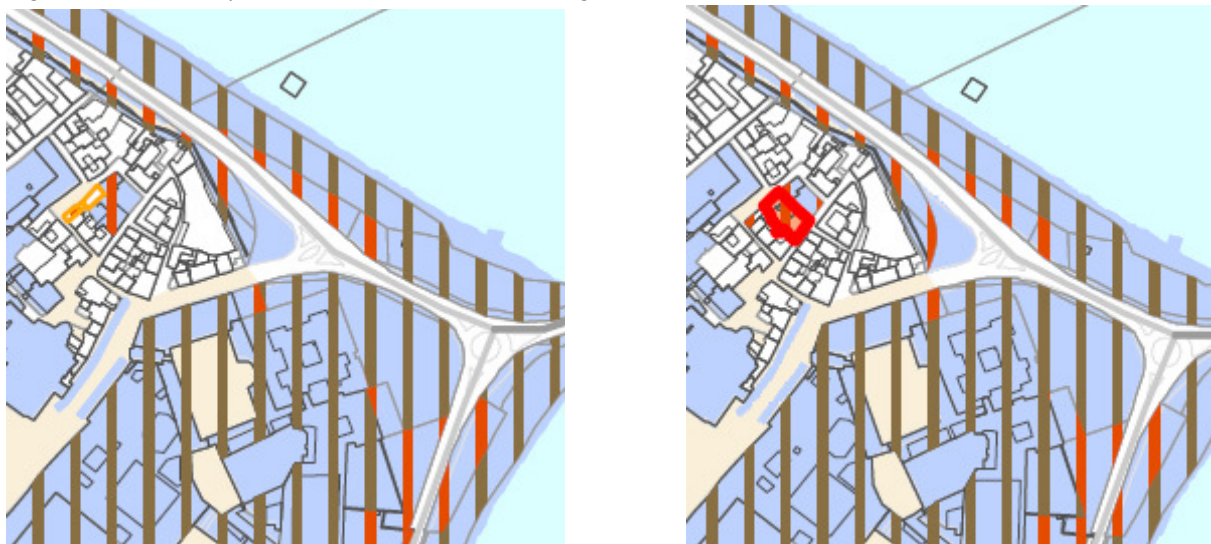


Figura 2.6 – Casi b) : estratti della Tavola PS2 vigente - variante

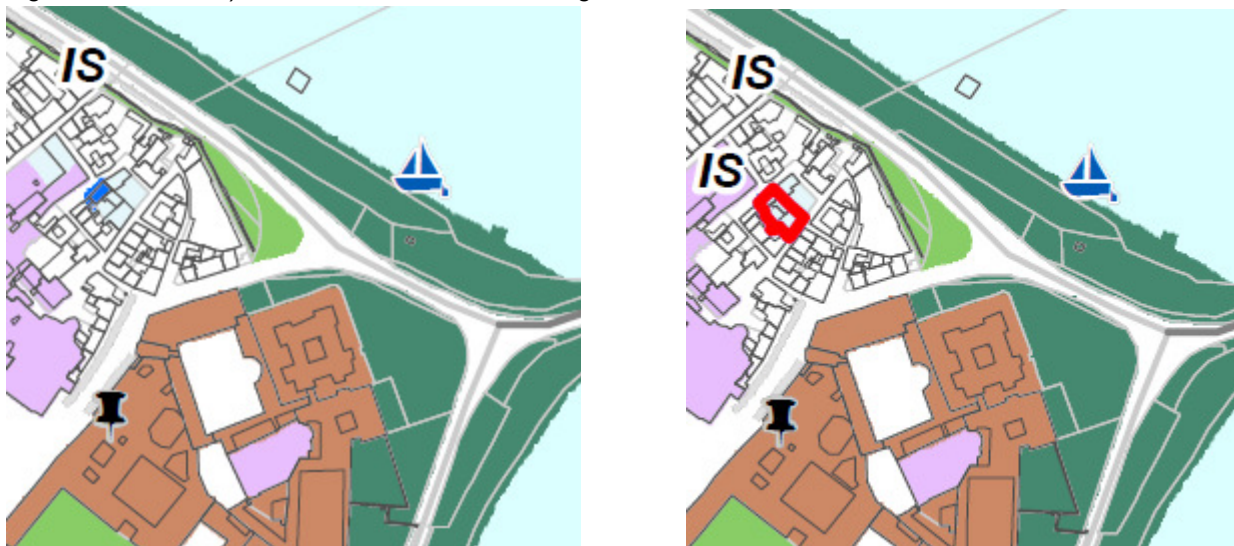


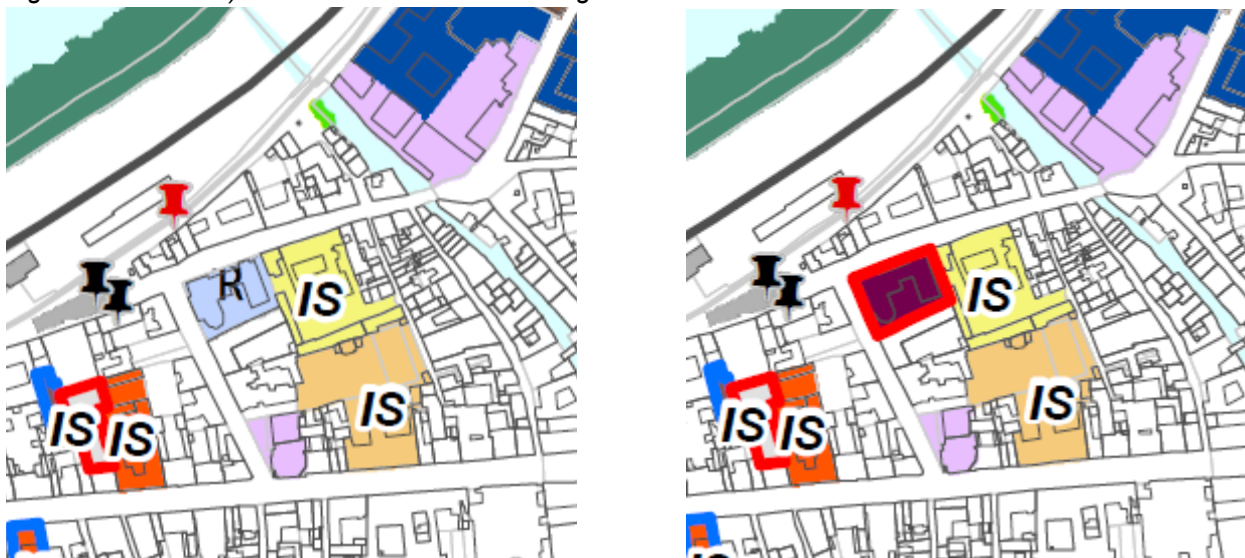
Figura 2.7 – Casi c) : estratti della Tavola PR1 vigente - variante



Figura 2.8 – Casi c) : estratti della Tavola PS1 vigente - variante



Figura 2.9 – Casi c) : estratti della Tavola PS2 vigente - variante





### 3. Vincoli preordinati all'esproprio

La variante esplicita con apposito simbolo grafico i vincoli preordinati all'esproprio e in particolare:

- recepisce quelli già apposti nel Piano dei Servizi vigente, quali:
  - immobili in Fiera Catena: F. 55 mappali 363 parte - 662 – 682 - 678
  - Immobili in Formigosa: F. 94 mappali 414-415-420-421-422 parte, F. 98 mappale 18 parte;
  - Immobile in Colle aperto: F. 8 mappale 617
- elimina l'indicazione di vincolo per le aree sulle quali si è già concluso il procedimento di esproprio quale il Foglio 28 mappale 182 subalterno 323 finalizzato al progetto di opera pubblica di riqualificazione di Torre della Gabbia;
- appone i vincoli necessari per la realizzazione di opere pubbliche presenti nella programmazione comunale o di altri enti pubblici ovvero:
  - Area a verde di via Galilei – F. 50 mappale 3;
  - Area Virgiliana – F. 71 mappali 54 e 59, e parte dei mappali 61, 67, 68 e 80;
  - Area per rotatoria sulla strada Ostigliese – F. 72, mappali 43 parte e 62 parte e F. 75 mappali 22 parte;
  - Area interessata dal progetto definitivo “porto di Mantova – Valdaro – opere di completamento relative a binari, piazzali e banchine verticali della Provincia di Mantova - F. 100 mappali 288 parte, 286 parte, 28 parte e al Fg.98 mappale 51 parte;
  - Aree di risulta tra asse ferroviario e Porta Pradella - Fg 33 map 44 parte e Fg. 34 map.10 parte, 28 parte, 305 e 346.

#### Area a verde di via Galilei

Si propone di apporre il vincolo preordinato all'esproprio dell'area a verde attrezzata posta in via Galilei, identificata catastalmente al Fg. 50, mappale 3, della superficie di mq. 2.370, di proprietà di Rete Ferroviaria Italiana. Dall'anno 1998 l'area è stata concessa in locazione al Comune di Mantova, con contratto n. 70/1998, avente scadenza il 31/12/2003, successivamente rinnovato più volte, fino a quando Ferservizi in data 05/11/2014 ha comunicato la disdetta dal 31/10/2015, per finita locazione.

Il Comune ha manifestato più volte la volontà di utilizzare l'area e quindi di sottoscrivere un nuovo contratto di locazione o di acquisirla in proprietà.

Poiché nelle vicinanze dell'area ci sono le R.S.A. “I. D'Este” e “L. Bianchi”, gestite dalla Società ASPeF partecipata dall'Ente, che segnalano la necessità di rendere utilizzabile l'area verde da parte dei propri ospiti, attraverso la realizzazione di un percorso terapeutico idoneo in particolare alle attività delle persone disabili, oltre che l'inserimento di arbusti fioriti per migliorare la qualità dell'impianto verde, la posa di nuovi arredi e l'implementazione dell'illuminazione pubblica, si ritiene opportuno e conveniente procedere all'acquisizione dell'area al patrimonio comunale e pertanto con la presente viene variante si propone l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

**I successivi atti saranno pertanto volti a proseguire l'interlocuzione già avviata con RFI (Ferservizi spa e Direzione territoriale Produzione Verona) per definire in modo definitivo i rapporti patrimoniali.**

*Figura 3.1 – Foto aerea dell'area in oggetto*



*Figura 3.2 – Planimetria catastale dell'area in oggetto*

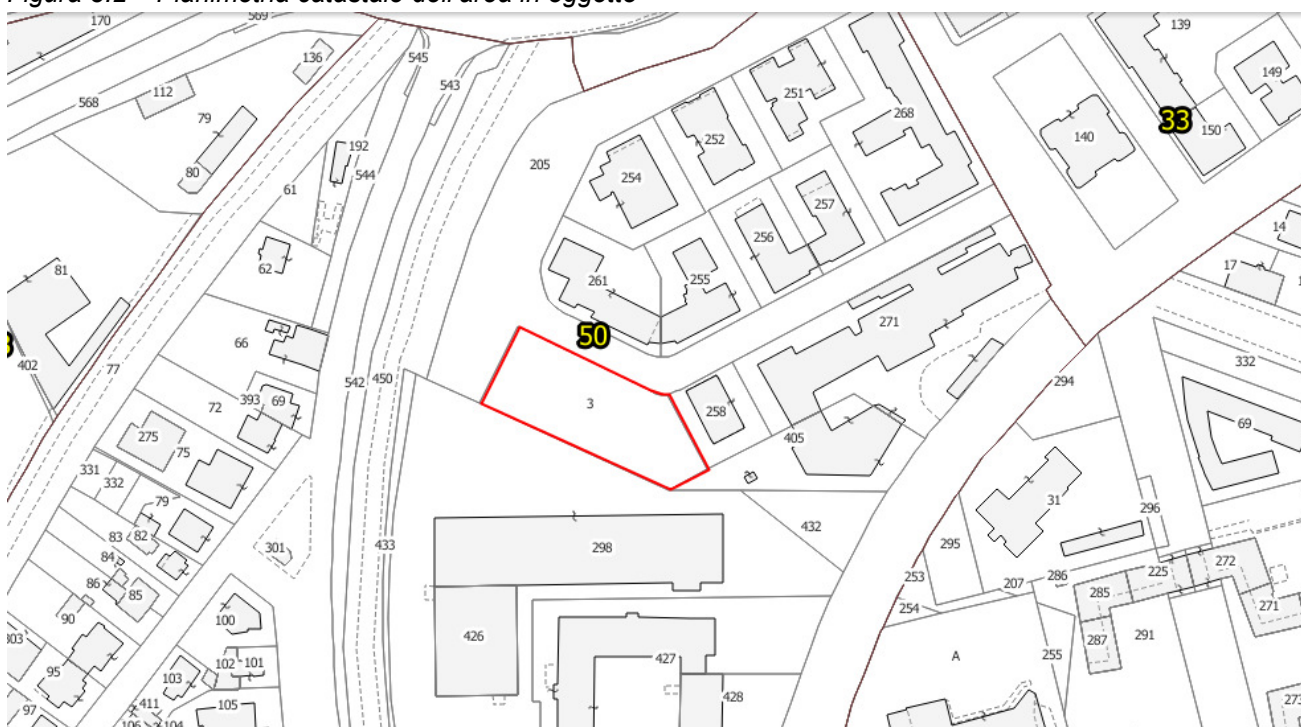
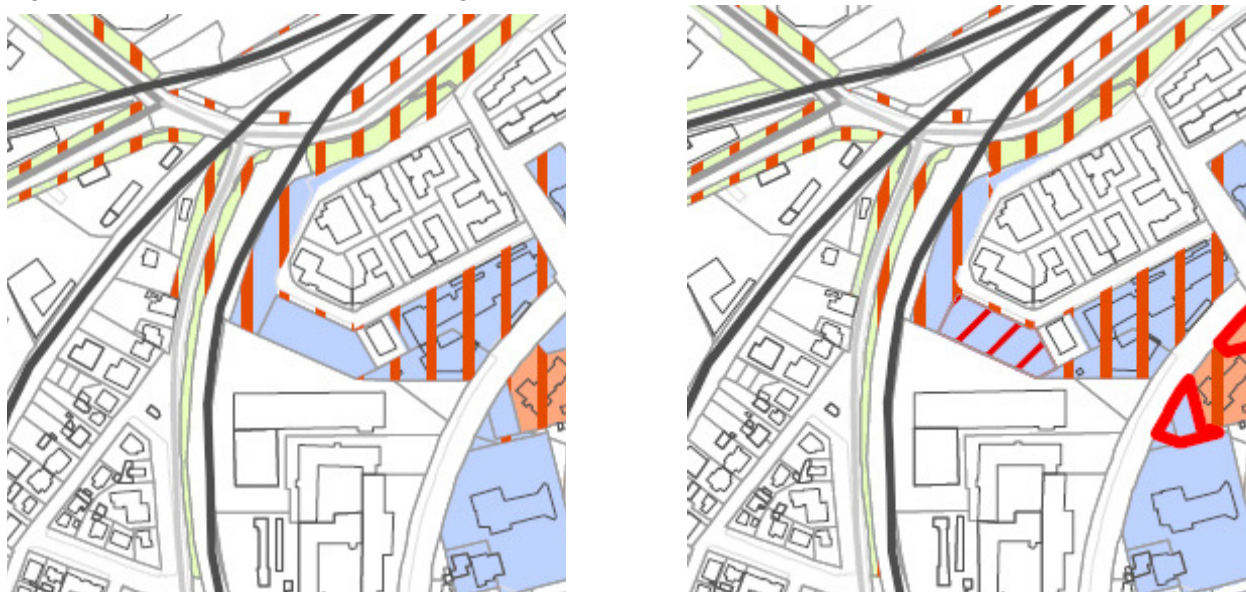




Figura 3.6: estratti della Tavola PS1 vigente - variante



#### Area stradale a Virgiliana

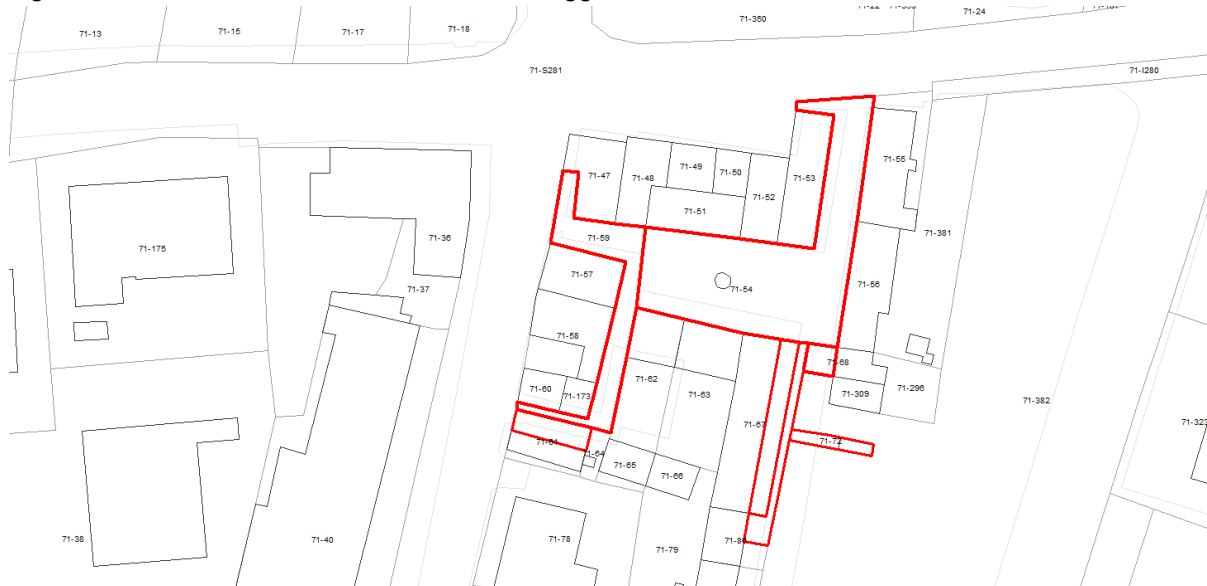
Si propone di apporre il vincolo preordinato all'esproprio su aree posta su via Villanova de Bellis (civici da 15 a 55) identificata catastalmente al Fg. 71 mappali 54 (mq. 400,00) e 59 (mq. 140,00), e parte del mappale 61 (per circa 27,00 mq.) per una superficie complessiva pari a mq. 567,00, in parte destinata a strada privata e in parte destinata ad area residenziale, che tuttavia nei fatti ricoprono la funzione di piazza pubblica e viabilità. Tali aree hanno un interesse centrale nel quartiere di Virgiliana essendo ricomprese nel tessuto storico del quartiere stesso e limitrofo a strade comunali, nonché all'area verde di quartiere di via Frizzi Arturo, con cui è necessario poter garantire un collegamento diretto. A tale ultimo fine si propone l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio anche su una porzione dei mappali 68 (circa mq. 14,00), 80 (per circa 40,00 mq.), 67 (per circa 56,00 mq.) e per tutte le aree si propone la destinazione "area stradale".

**Al progetto definitivo è demandata la definizione dei limiti fra le aree da acquisire alla proprietà pubblica e quelle che resteranno private o che verranno alienate in permuta in una logica di disegno d'insieme fra le varie proprietà.**

**Figura 3.3 – Foto aerea dell'area in oggetto**



**Figura 3.4 – Planimetria catastale dell'area in oggetto**



**Figura 3.5 – estratti della Tavola PS1 vigente - variante**



### Area per rotatoria sulla strada Ostigliese

Si propone di apporre il vincolo preordinato all'esproprio dell'area a strade in strada Ostigliese, identificata catastalmente al Fg. 72, mappali 43 parte e 62 parte e Fg. 75 mappale 22 parte di proprietà di Versalis s.p.a.

Tali aree sono già indicate nella tavola PS3 Mobilità sostenibile come viabilità di progetto e sono necessarie per la realizzazioni della rotatoria di connessione fra la strada Ostigliese e la viabilità di rilevanza sovracomunale prevista nel piano attuativo PA 13 Olmolungo approvato con delibera di Giunta comunale n. 231 del 20 novembre 2018 e con convenzione sottoscritta il 5 febbraio 2019. Il piano già prevede un particellare dell'opera nel quale si legge: "La presente relazione accompagna il piano particellare grafico e descrittivo allegato al progetto esecutivo per la realizzazione di nuova rotatoria parzialmente esterna la perimetro di piano attuativo P.A. 13 "Olmo Lungo" da realizzarsi sulla Strada Provinciale Ostigliese (ex S.S. 482) in fregio al canale diversivo del Mincio, in comune di Mantova in sostituzione della precedente rotatoria, già autorizzata dalla Provincia di Mantova, settore strade. L'opera fa parte dal progetto di connessione autostrada A22- statale Ostigliese che interessa il presente piano attuativo che prevede al suo interno la realizzazione della strada di collegamento dal rondò n. 3, già realizzato al rondò sito sulla statale Ostigliese in progetto. L'asse stradale è stato ridotto ad una sola corsia per senso di marcia in continuità a quanto previsto, progettato ed appaltato dalla stessa Provincia di Mantova. Le nuove sezioni stradali e la nuova rotatoria sono stati concordati con gli enti sovraordinati e coerenziano alle loro previsioni in quanto anche lo stesso settore strade della provincia ha ridotto da due a una corsia per senso di marcia il collegamento sito a monte, tra l'area in parola ed il casello autostradale della A22 di Mantova Nord. Il progetto, sinteticamente, ricalca le previsioni dei precedenti piani attuativi e prevede la realizzazione della rotatoria nel punto di connessione tra la via Ostigliese e la bretella interna al P.A. che conduce poi al casello autostradale della A22 di Mantova Nord, come autorizzata con permesso di costruire n. 62 del 5/6/2008, e successive proroghe del 5/6/2012 (pge 20445), del 27/5/2014 (pge 20612) e del 1/7/2016 (pge 32374). L'opera insiste prioritariamente sull'area dei lottizzanti e parzialmente sulle aree già adibite all'uso stradale (strada e banchine stradali) di proprietà della Provincia di Mantova, che dovranno essere adeguate alla nuova geometria di progetto della strada a corsie ridotte, ed interessa a sud una esigua porzione di area privata da acquisire, nonché l'inglobamento di porzioni di infrastrutture interrato preesistenti. La porzione di area privata necessaria per il completamento del rondò sulla strada statale Ostigliese sarà acquisita a cura del Comune di Mantova e a spese del lottizzante. La superficie interessata dall'acquisizione è ubicata in un ambito di rispetto stradale e fluviale intercluso tra la Strada Provinciale Ostigliese (ex S.S. 482) ed il canale diversivo del Mincio per il quale non sono previste funzioni edificatorie o infrastrutturali particolari."

La convenzione urbanistica sottoscritta prevede inoltre all'art. 7.3 che: "Il Soggetto Attuatore si obbliga a versare, entro 60 giorni dalla dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, gli importi per l'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione del rondò sulla strada statale Ostigliese, come da piano particellare di esproprio allegato allo studio di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione allegato al piano. Tale obbligazione è garantita ai sensi e per gli effetti dell'art. 10. Il procedimento di esproprio, i cui tempi saranno quelli definiti dalla normativa vigente, sarà curato dal Comune o da altro soggetto a tal fine delegato e sarà avviato dal Comune alla presentazione del relativo progetto definitivo-esecutivo."

**Nell'ambito della progettazione definitiva ed esecutiva della rotatoria dovranno essere presi in considerazione gli elementi tecnologici e i sottoservizi presenti nell'ambito ai fini della riduzione delle interferenze.**

*Figura 3.6 – Estratto particellare del piano attuativo (elaborato C1)*



Ditta	Dati catastali							
	Foglio	Particella	area da acquisire / espropriare mq	Reddito		Qualità	Classe	Sup. Totale mq
				domenicale €	agrario €			
VERSALIS S.P.A	72	43	412,00 (A)	384,59	312,36	SEMINATIVO	1	37.801,00
VERSALIS S.P.A	72	62	2.768,00 (B)	53,52	43,47	SEMINATIVO	1	5.260,00
VERSALIS S.P.A	75	22	433,00 (C)	88,52	79,23	SEMINATIVO	2	10.580,00

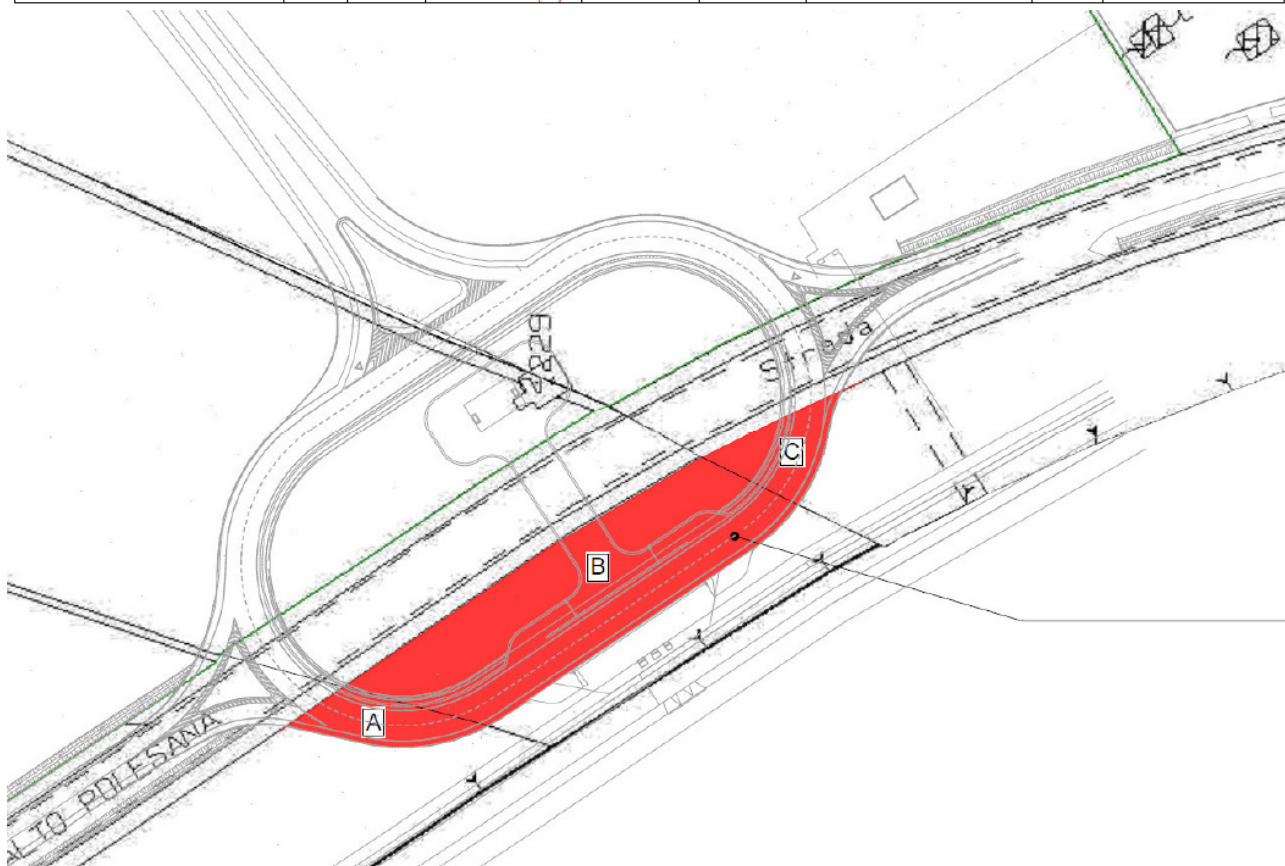
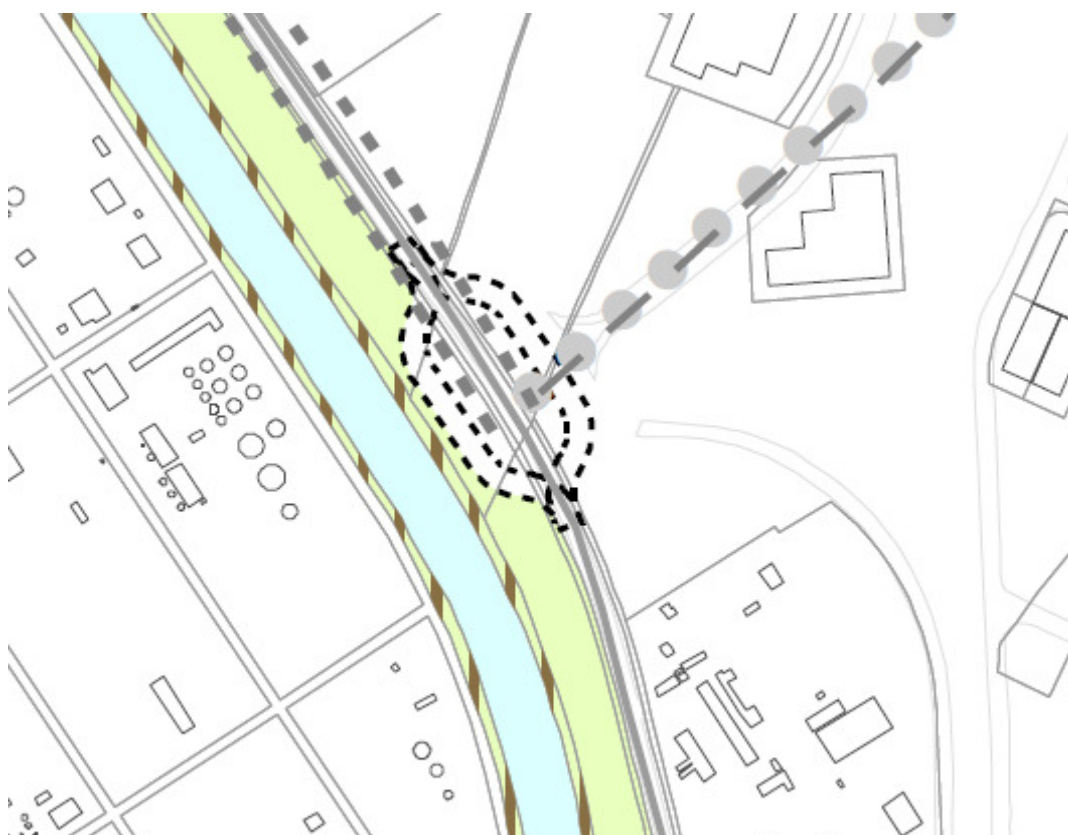
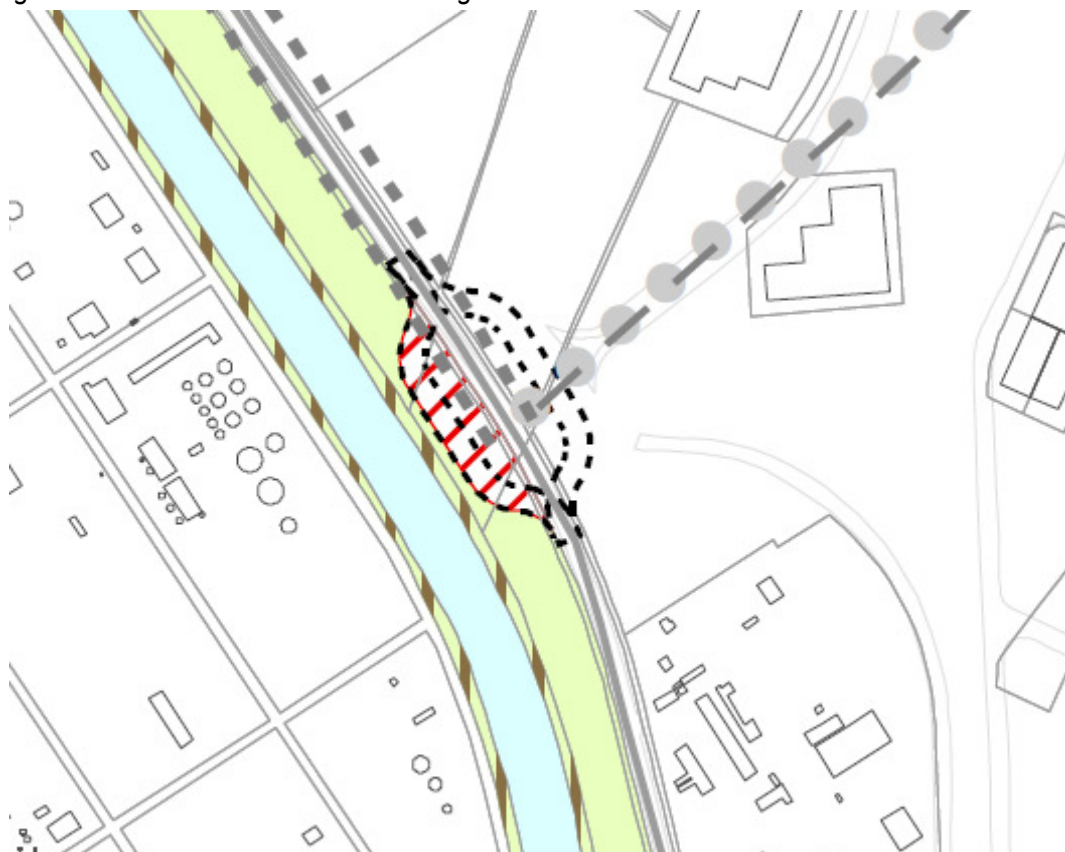




Figura 3.7 – estratti della Tavola PS1 vigente - variante



## Binario in progetto nel porto di Valdaro

Con nota n. 20129 del 25.3.2019 la Provincia di Mantova ha chiesto l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sugli immobili identificati al Fg. 100 mappali 288 parte, 286 parte, 28 parte e al Fg.98 mappale 51 parte, interessati dal progetto definitivo "porto di Mantova – Valdaro – opere di completamento relative a binari, piazzali e banchine verticali. I° e II° stralcio" il cui progetto preliminare è stato approvato con D.G.P. n. 131 del 07/10/2010 (CUP G64F19000010002).

Dalla verifica della planimetria di progetto è emerso infatti che una porzione dell'intervento progettato citato è ricompreso nell'ambito portuale con destinazione ad "Aree logistiche e portuali soggette a pianificazione attuativa", mentre, con la presente, si propone di variare la destinazione di tale porzione di area in "Aree logistiche e portuali a gestione pubblica": si tratta in particolare del completamento del raccordo ferroviario che dovrà estendersi per una lunghezza complessiva di mt. 210,00.

L'area oggetto di variante è di circa Mq. 5.717,00 compresa nelle porzioni di mappali catastalmente iscritti nel Comune di Mantova al Fg. 100 mapp. 288, 286, 28 e al F.98 mappale 51. Il progetto e in particolare il raccordo ferroviario, sono già in parte individuati nel PTCP vigente, approvato nel 2010 e l'intervento è inserito nel piano triennale delle opere pubbliche della Provincia di Mantova 2019 – 2021 al n. L800010702022019000015

Figura 3.8 – Estratto particellare del progetto definitivo "porto di Mantova – Valdaro – opere di completamento relative a binari, piazzali e banchine verticali. I° e II° stralcio (RS\_003 II stralcio)

N. di vert.	DITTE PROPRIETARIE	COMUNE	DATI CATASTALI												Cultura in atto nell'area	Area da assegnare	INDENNITA' OFFERTE					
			partita	seg.	p.lla	sub	parz.	zona cens.	micro zona	catasto terreni				catasto urbano								
										qualità	clac.	superficie mq	R.D. €	R.A. €			catag.	clac.	consistenza	superficie mq	R.C. €	
1	GT CAYE S.r.l. con sede in Rodigo, prop. 1/1	Mantova	100	28	CC				Seminativo	1	6.250,00	64,56	51,65					680,00		0,00		
		Mantova	100	286	BB				Seminativo	1	2434	25,14	20,11					1.200,00		0,00		
		Mantova	100	288	AA				Stagno	U	14781	-----	-----					3.667,00		0,00		
2	IMMOBILIARE C.T. S.r.l., con sede in Rodigo, prop. 1/1	Mantova	98	51	DD				Sem. irrig.	1	16970	425,78	393,41					170,00		0,00		
TOTALE												60.435,00								5.717,00		0,00
ANNOTAZIONE: Mappale strade																						

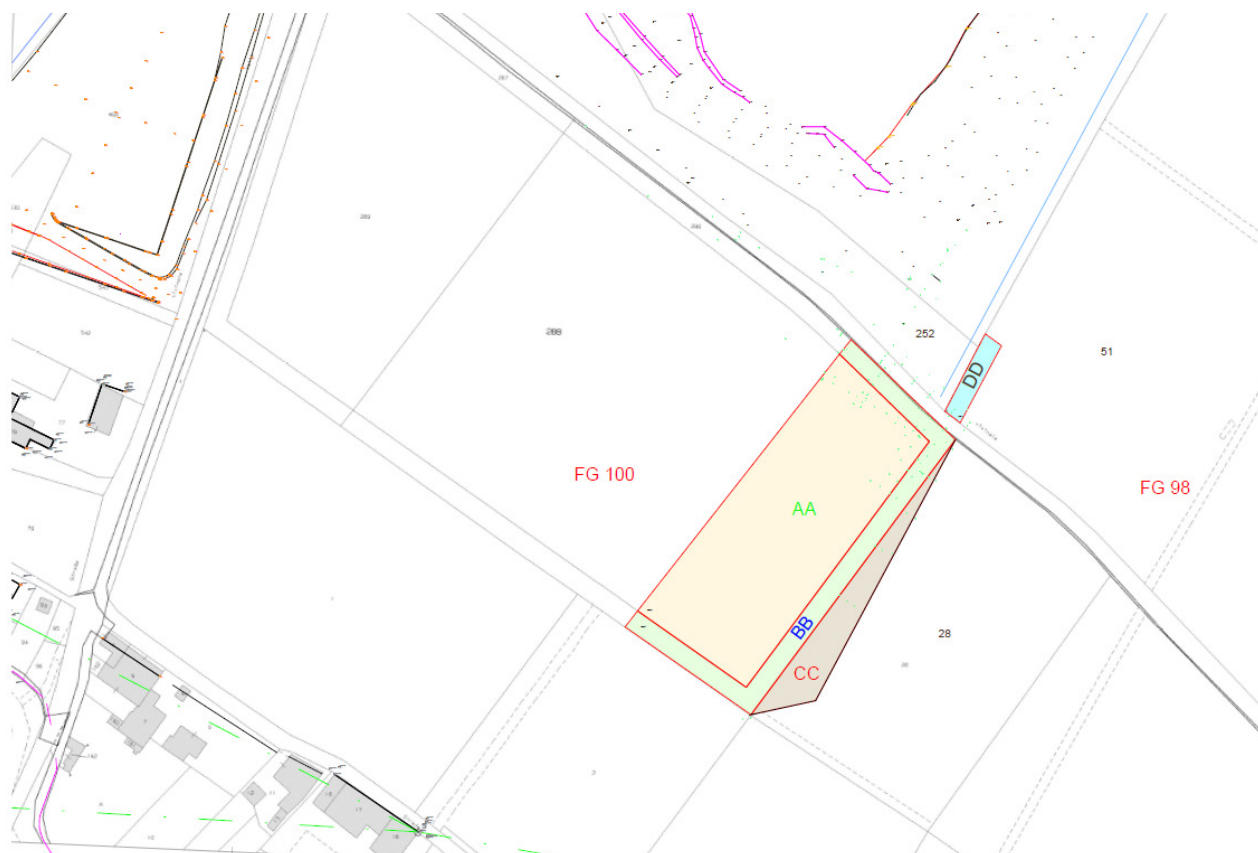


Figura 3.9 – estratti della Tavola PS1 vigente - variante



### Aree di risulta tra asse ferroviario e Porta Pradella

Vista l'acquisizione al patrimonio comunale del parcheggio in struttura Mondadori e visto il progetto proposto da Aster S.r.l. relativo alle opere di trasformazione e adeguamento del parcheggio denominato Parking Pradella di cui alla D.G.C. 268 del 11.11.2019, si propone di apporre il vincolo preordinato all'esproprio sulle aree poste tra l'asse ferroviario e le aree stradali delle rotatorie di Porta Pradella, che oggi sono utilizzate come parcheggio non regolamentato e versano in forte stato di degrado.

Tali aree, in parte di proprietà di RFI e in parte di ENI in quanto su uno dei mappali sorgeva un distributore, sono così identificate catastalmente:

- Fg. 34 map.10 per la parte non recintata di circa 149 mq.
- Fg. 34 mappali 305 e 346;
- Fg 34 map 325

Su cui è proposta la modifica delle aree destinate dal PGT ad "aree residenziali" ai sensi dell'art. D19 delle norme del Piano delle Regole, a "Servizi di interesse pubblico o generale" di cui all'art. C8 delle norme del Piano dei Servizi con tipologia "parcheggio";

sui seguenti mappali è proposta l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio

- Fg. 34 map.10 per la parte non recintata di circa 149 mq.
- Fg. 34 mappali 305 e 346;
- Fg. 34 map. 28 per la parte non recintata di circa 72 mq.
- Fg 33 map 44 per una contenuta striscia al di fuori della recinzione dell'asse ferroviario di circa 155 mq.

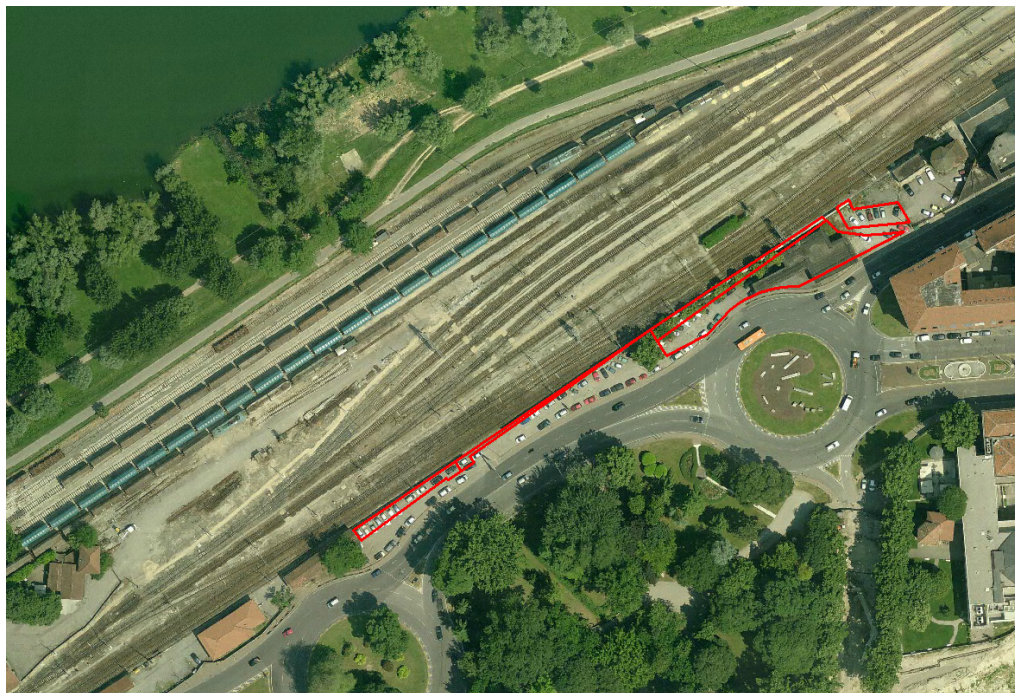
L'acquisizione al patrimonio comunale permetterebbe quindi la definizione di un progetto di riqualificazione dello spazio pubblico di più ampio respiro.

**Tale progetto dovrà tener conto della riorganizzazione degli spazi già prevista nella convenzione per il riordino funzionale delle aree esterne alla stazione ferroviaria di Mantova e nel relativo progetto definivo (in atti PG ), nonché delle indicazioni del progetto definitivo di Raddoppio linea Codogno - Cremona - Mantova (Tratta Piadena – Mantova) in fase di redazione da Italferr – UO direzione nord che lambisce le aree in oggetto prevedendo ulteriori demolizioni.**

**I successivi atti saranno pertanto volti a proseguire l'interlocuzione già avviata con RFI (Direzione Stazioni, Ingegneria E Investimenti, Direzione territoriale Produzione Verona e Italferr – UO direzione nord) per definire le proprietà in una logica di rifuzionalizzazione e razionalizzazione.**

*Figura 3.10 – Foto aerea dell'area in oggetto*

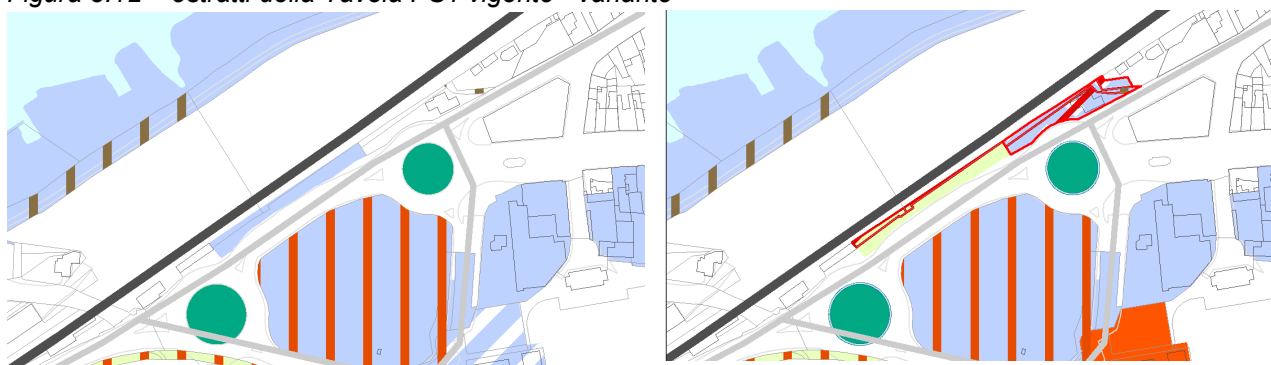




*Figura 3.11 – Planimetria catastale dell'area in oggetto*



*Figura 3.12 – estratti della Tavola PS1 vigente - variante*



#### **4. Alienazioni**

Ai sensi dell'art. 95-bis della l.r. 12/2005 e smi (Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari), la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari equivale ad automatica approvazione di variante allo stesso PGT, nei soli casi in cui oggetto di variante sono previsioni del piano dei servizi ovvero previsioni del piano delle regole riferite agli ambiti del tessuto urbano consolidato. Lo stesso non è in caso di piani di alienazione di altri enti. La variante, su suggerimento di tali enti o soggetti prevede pertanto la modifica di destinazione d'uso di immobili oggi classificati come servizi, ma di cui i soggetti/enti proprietari prevedono la vendita con funzioni diverse. Si tratta di:

- Ex caserma Montanara e Curtatone di proprietà dell'Agenzia del Demanio dello Stato come da richiesta della Direzione regionale della Lombardia Prot. n. 7753 del 1.2.2019.
- Immobili di proprietà di TEA spa connessi alla gestione dei Rifiuti.

Per quanto riguarda i beni del Comune di Mantova precedentemente inseriti in piani alienazioni e che oggi l'Amministrazione non intende più alienare ma intende recuperarli all'uso pubblico (e sono pertanto in fase di eliminazione dal piano alienazioni stesso) si prevede la modifica verso destinazioni d'uso di interesse pubblico o generale:

- Fg. 85 mappale 6 per una superficie 2.022 mq. posto nell'ambito sportivo interamente pubblico tra il Migliaretto e Bosco Virgiliano
- Fg. 61 mappale 9 per una superficie di 330 mq. posto nell'ambito interamente pubblico tra l'asse ferroviario Mantova-Monselice e via Visi
- Fg. 58 mappali 364 parte, 349, 246, 312, 121, 142, 46 posti tra via Alpi e l'asse ferroviario Mantova-Monselice, limitrofa alla sede ANFFAS.



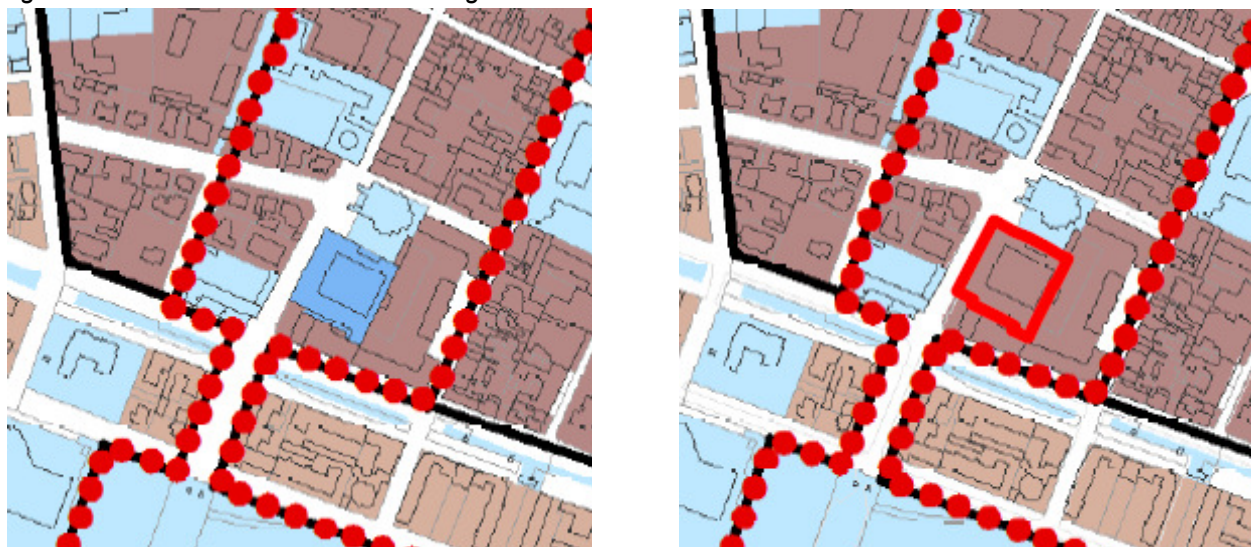
### Ex caserma Montanara e Curtatone di proprietà del Demanio dello Stato

Il bene è identificato al Fg. 53 mapp. 654, è interessato dal vincolo di tutela diretta quale bene culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs 42/2004 (ex art. 1 L. 1089/39) del 01 febbraio 2007, ed è classificato come:

- art. C9 - Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale (F2);
- tipologia di servizio: museo (conformemente al decreto di vincolo);
- stato di attuazione: Dismesso o in dismissione.

Come da richiesta dell'Agenzia del Demanio - Direzione regionale della Lombardia l'immobile viene identificato come Nucleo di antica formazione assoggettato alla disciplina di cui all'art. D15 del PR A2 Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.), fermo restando ovviamente la vigenza del vincolo quale bene culturale e i disposti relativi.

*Figura 4.1 – estratti della Tavola PR1 vigente - variante*



*Figura 4.2 – estratti della Tavola PS1 vigente - variante*

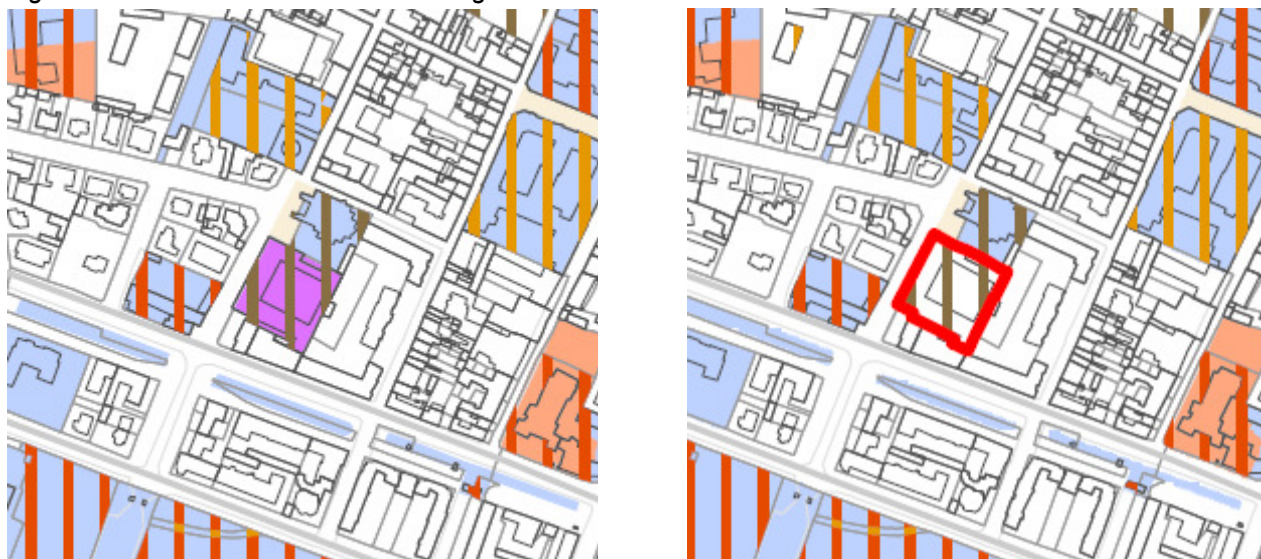




Figura 4.3 –estratti della Tavola PS2 vigente – variante



Immobili di proprietà di TEA spa connessi alla gestione dei Rifiuti

Con nota prot. n. 21884 del 1.4.2019 TEA spa ha chiesto al Comune di Mantova la modifica della destinazione d'uso delle seguenti aree.

*Edificio in Piazza Virgiliana (Fg. 26 mapp. 275)* oggi in parte dismesso e in parte utilizzato come area per il conferimento di rifiuti urbani mediante tessera. L'immobile è classificato come

- art. C9 - Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale (F2)
- tipologia di servizio: Infrastrutture tecnologiche
- stato di attuazione: Esistente.

Vista la richiesta di TEA spa è proposta la modifica della destinazione d'uso come:

- art. D15 - Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.)
- tipologia di servizio: infrastrutture tecnologiche
- stato di attuazione: Dismesso o in dismissione.

Come nel caso precedente, trattandosi di una funzione pubblica attualmente esistente in immobili disciplinati nel Piano delle Regole, viene comunque lasciata l'indicazione della tipologia di servizio e dello stato di attuazione.

Figura 4.4 – estratti della Tavola PR1 vigente - variante

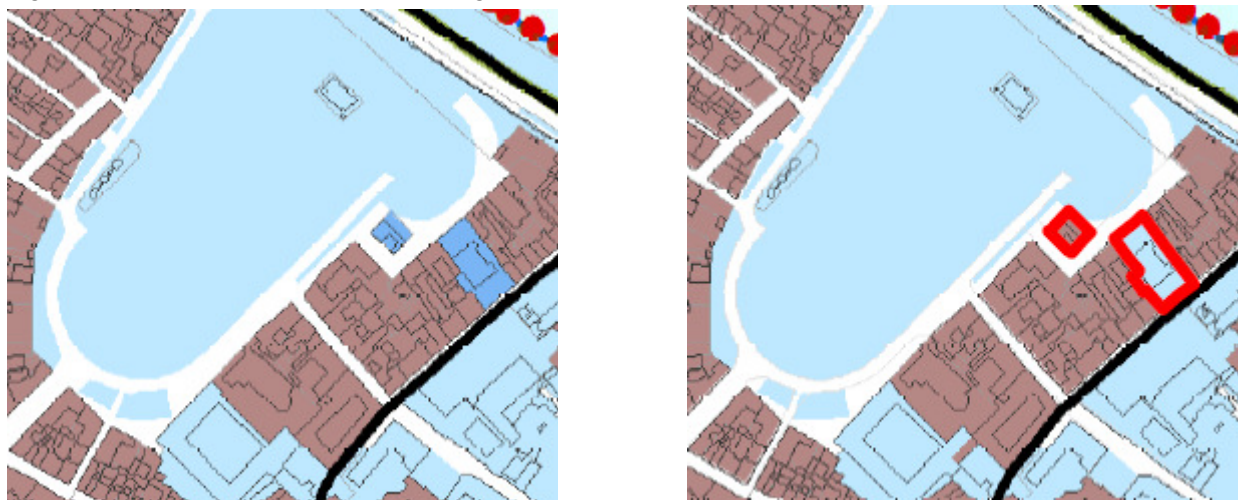


Figura 4.5 – estratti della Tavola PS1 vigente - variante



Figura 4.6 – estratti della Tavola PS2 vigente – variante



Immagine in Viale Favorita (Fig. 12 mapp. 66, 68, 82, 153, 179) recentemente acquisito da TEA nell'ambito dell'ammodernamento e della sostituzione del centro di raccolta di viale Soave.

L'immobile è classificato come:

- art. D20 - Aree per attività economiche

Vista la richiesta di TEA spa è proposta la modifica della destinazione d'uso come:

- Infrastrutture tecnologiche
- tipologia di servizio: Infrastrutture tecnologiche
- stato di attuazione: In attuazione.



Figura 4.7 – estratti della Tavola PR1 vigente - variante

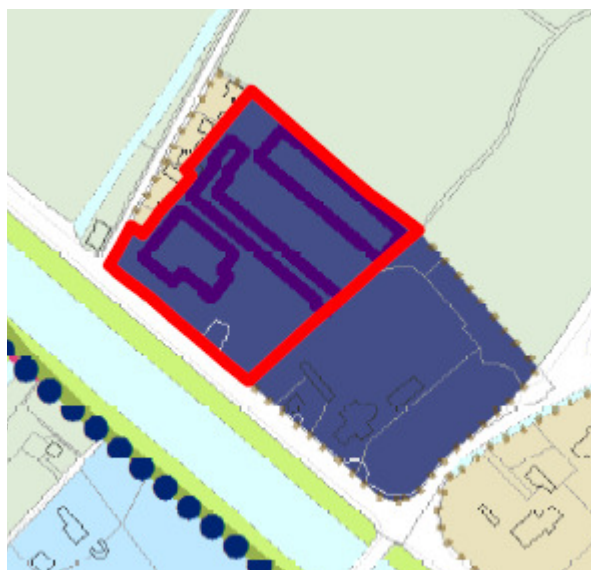
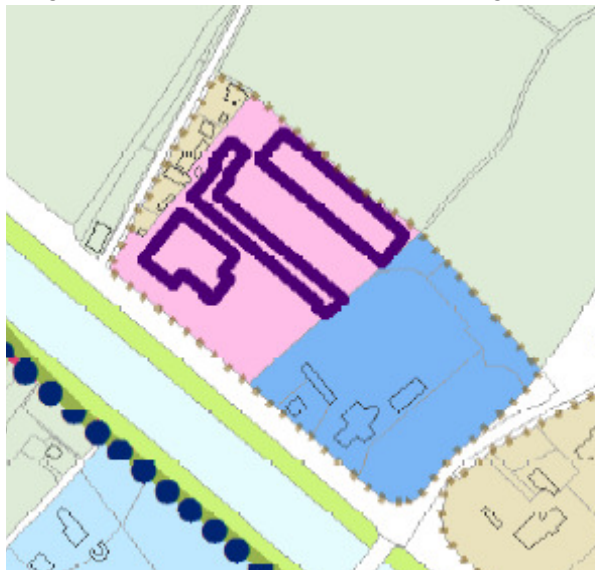


Figura 4.8 – estratti della Tavola PS1 vigente - variante

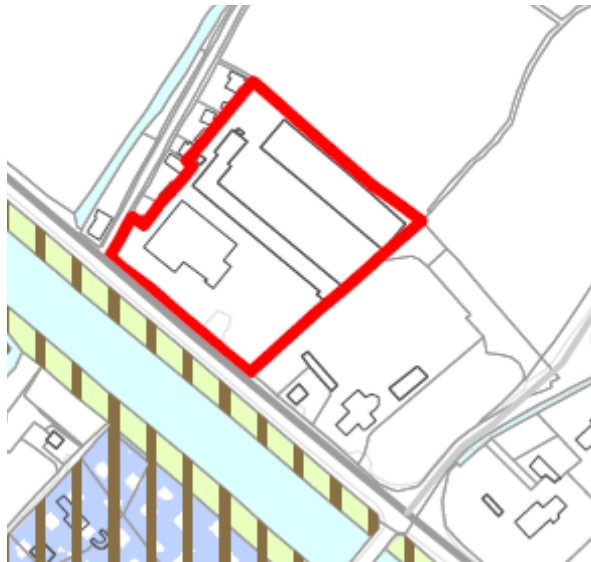


Figura 4.9 – estratti della Tavola PS2 vigente – variante





#### *Ex depuratore in località Valdaro*

Tea ha inoltre comunicato che è stato concluso il cantiere della demolizione del depuratore in località Valdaro. L'area del Comune di Mantova (foglio 93, mappale 51), è quindi liberata dal depuratore di Valdaro ed è nuovamente a disposizione del Comune. L'immobile è classificato come:

- art. C8 - Aree per attrezzature di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica (F1);
- tipologia di servizio: Infrastrutture tecnologiche
- stato di attuazione: Esistente.

Vista la NOTA di TEA spa è proposta la modifica della destinazione d'uso come:

- art. C7 - Servizi di interesse pubblico o generale;
- tipologia di servizio: verde territoriale
- stato di attuazione: Esistente.

Si prevede inoltre l'eliminazione della relativa fascia di rispetto del depuratore.

*Figura 4.10 – estratti della Tavola PR1 vigente - variante*



*Figura 4.11 – estratti della Tavola PS1 vigente - variante*

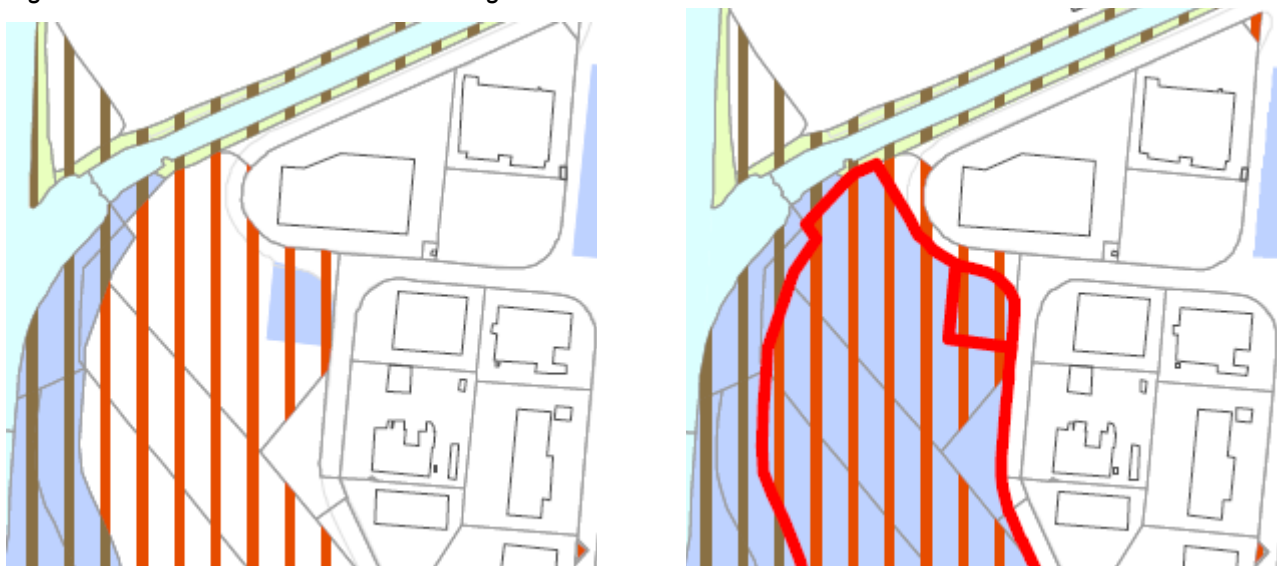


Figura 4.12 –estratti della Tavola PS2 vigente – variante



Per il cantiere per l'Igiene Urbana di Strada Soave viene invece confermata la presenza dell'infrastruttura tecnologica con stato di attuazione: Dismesso o in dismissione.

#### Beni del Comune di Mantova

*Edificio e area in via Learco Guerra (Fg. 85 mappale 6) per una superficie di lotto di circa 2.022 mq. tra il Migliaretto e Bosco Virgiliano.*

*Si propone per l'immobile l'eliminazione dal piano alienazioni, essendo l'edificio interamente ricompreso in un ambito pubblico in cui sono in fase di consolidamento servizi sportivi di scala anche sovracomunale.*

L'immobile è classificato come aree agricole di valenza paesaggistica a norma dell'art. D29 nel tessuto urbano consolidato, già edificato nonché già precedentemente e storicamente destinato a servizi.

Si propone pertanto la modifica della destinazione d'uso come:

- art. C8 - Servizi di interesse pubblico o generale
- tipologia di servizio: verde territoriale
- stato di attuazione: esistente

Figura 4.13 – estratti della Tavola PR1 vigente - variante



Figura 4.14 – estratti della Tavola PS1 vigente - variante

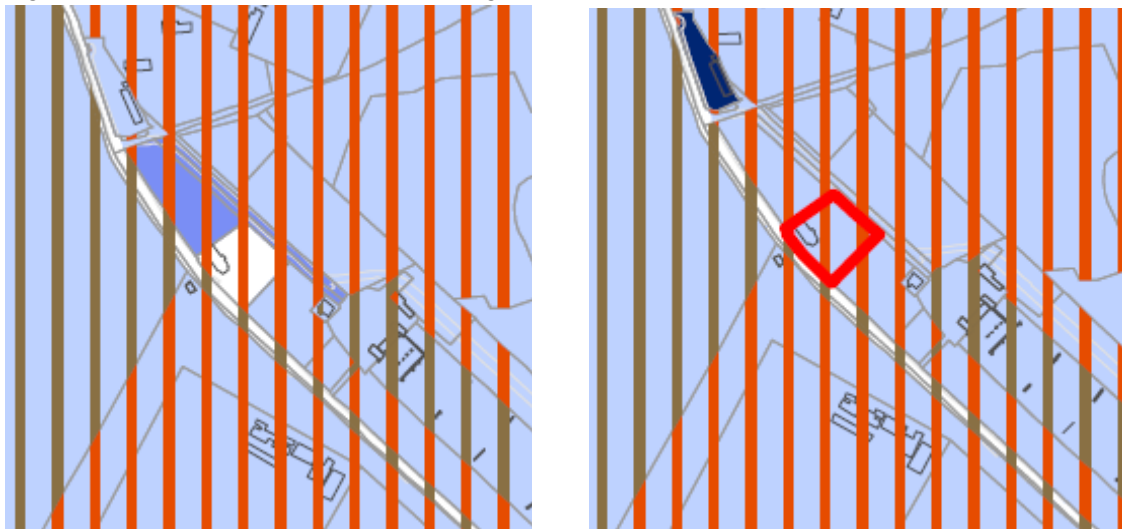


Figura 4.15 – estratti della Tavola PS2 vigente – variante



*Edificio e area in via Visi (Fg. 61 mappale 9) per una superficie di lotto di circa 330 mq posto nell'ambito interamente pubblico tra l'asse ferroviario e via Visi*

Si propone per l'immobile l'eliminazione dal piano alienazioni, essendo l'edificio interamente ricompreso in un ambito pubblico destinato a verde.

L'immobile è classificato come aree residenziali a norma dell'art. D19.

Si propone pertanto la modifica della destinazione d'uso come:

- art. C8 - Servizi di interesse pubblico o generale
- tipologia di servizio: verde territoriale
- stato di attuazione: esistente



Figura 4.16 – estratti della Tavola PR1 vigente - variante



Figura 4.17 – estratti della Tavola PS1 vigente - variante

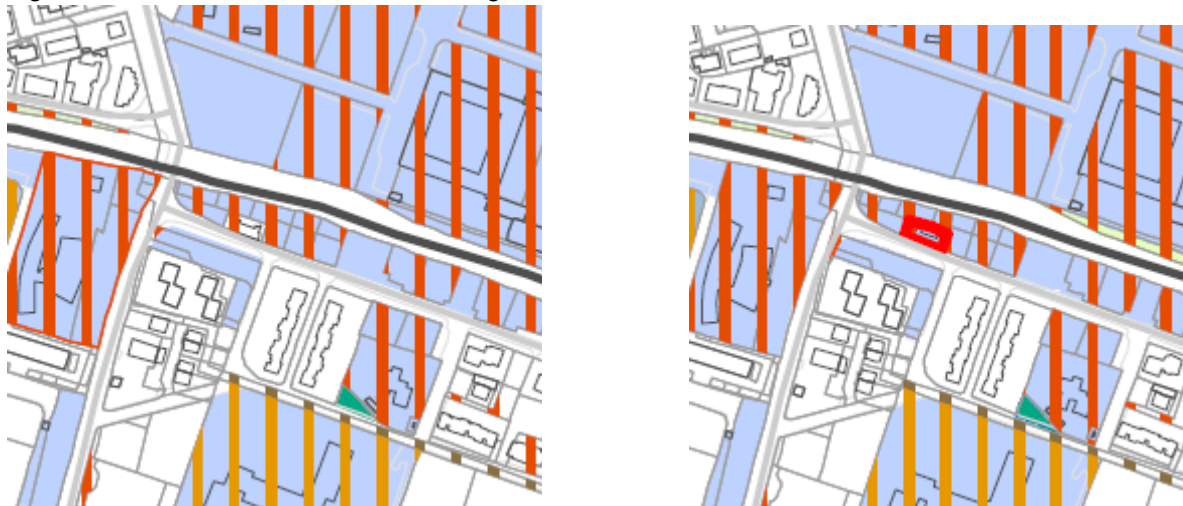


Figura 4.18 – estratti della Tavola PS2 vigente – variante



Area tra via Alpi e l'asse ferroviario (Fig. 58 mappale 364 parte, 349, 246, 312, 121, 142, 46). L'area è normata dall'art. D20 delle norme tecniche di piano in posizione adiacente alla sede di ANFFAS che insiste in diritto di superficie su area di proprietà del comune di Mantova.

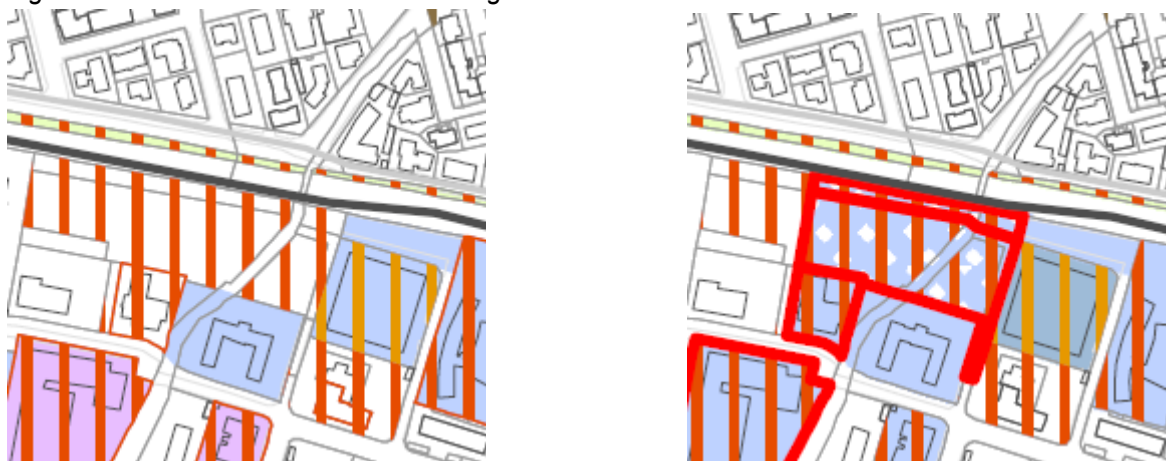
Vista l'intenzione della stessa associazione di ampliamento della sede per la realizzazione di altri servizi di interesse pubblico, la variante propone l'esclusione dal piano alienazioni delle suddette aree e la modifica della destinazione d'uso come:

- art. C8 - Servizi di interesse pubblico o generale
- tipologia di servizio: Servizi per la salute e attrezzature sanitarie
- stato di attuazione: di progetto

*Figura 4.19 – estratti della Tavola PR1 vigente - variante*



*Figura 4.20 – estratti della Tavola PS1 vigente - variante*



*Figura 4.21 – estratti della Tavola PS2 vigente – variante*





## 5. Impianti tecnologici

Il Piano dei Servizi vigente già individua e disciplina gli impianti tecnologici classificandoli però a volte come Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio (F1) e a volte come Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale (F2). La variante, oltre a verificarne e aggiornarne il censimento, propone la loro individuazione grafica come impianti tecnologici sia sulla tavola *PS1 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale* che nella *PS2 Sistema dei servizi* semplificando così la lettura dello strumento.

Figura 5.1 – estratti della Tavola PR1 vigente - variante



Figura 5.2 – estratti della Tavola PS1 vigente - variante





Figura 5.3 –estratti della Tavola PS2 vigente – variante



## 6. Aree boscate o di nuova forestazione di proprietà pubblica

La presente variante del PS riconosce le aree di nuova forestazione attuate in questi anni da Comune e Provincia quale area a servizi destinata a verde territoriale: si tratta in particolare del Bosco di Formigosa già individuato nel previgente strumento come verde di mitigazione.

Figura 6.1 – estratti della Tavola PR1 vigente - variante





Figura 6.2 – estratti della Tavola PS1 vigente - variante

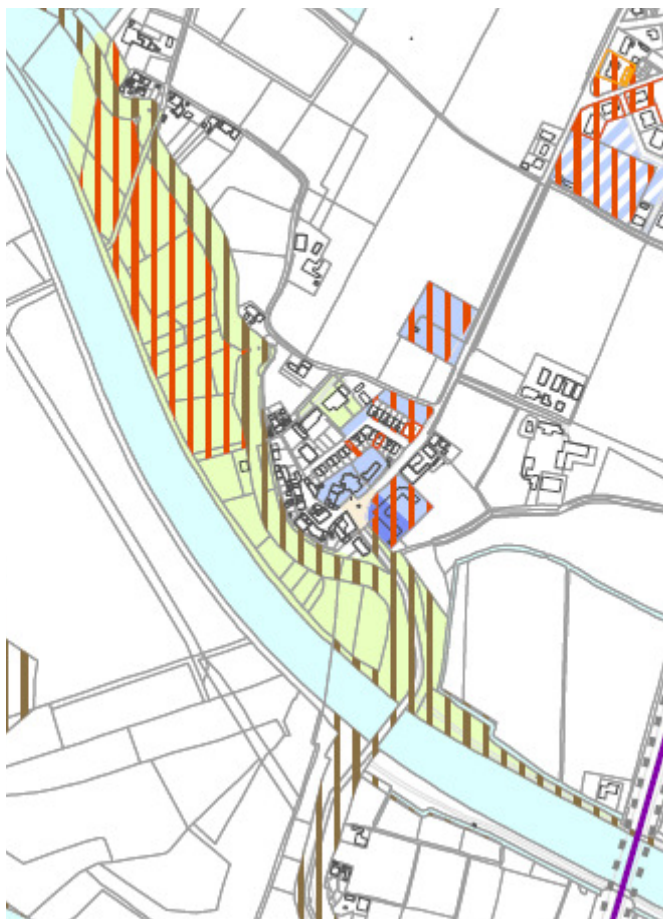


Figura 6.3 – estratti della Tavola PS2 vigente – variante



## **7. Norme tecniche di attuazione**

Le modifiche introdotte nelle NTA del PS sono in via prevalente connesse alla necessità di semplificare, esplicitare e specificare la normativa al fine di rendere più chiara l'interpretazione della norma o per precisare aspetti precedentemente non adeguatamente sviluppati.

Di seguito si riportano le modifiche in sintesi per articolo.

### **Art. C1 - Contenuti e obiettivi del Piano dei Servizi**

L'art. C1 riprende i contenuti del previgente art. C1 e non contiene grandi innovazioni:

- il comma 1.2 è semplicemente integrato con il richiamo alla conformità alla l.r. 12/2005 e s.m.i. (nella scrittura normativa vigente contenuto nell'art. 2.1) e con il riferimento al Piano della mobilità ciclistica quale strumento di integrazione del Piano dei Servizi medesimo;
- il comma 1.3 è aggiunto e riporta di fatto i contenuti dell'art. 95 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. relativi alla equivalenza del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ad automatica approvazione di variante al Piano dei Servizi e/o Piano delle Regole per gli ambiti eventualmente interessati ed interni al Tessuto Urbano consolidato.

### **Art. C2 – Sistema dei servizi**

L'art. C2 riprende ed amplia i contenuti del previgente art. C3.1 e in particolare:

- il comma 2.1 definisce la complessità di elementi che compongono il sistema dei servizi che il PS è chiamato a disciplinare richiamando in particolare:
  - i “servizi di interesse pubblico o generale” che concorrono alla quantificazione complessiva dei servizi del Comune tra i quali sono ricompresi sia i “servizi pubblici e le attrezzature pubbliche” realizzati tramite iniziativa pubblica o ceduti alla pubblica amministrazione nell'ambito di piani attuativi, concessioni, convenzioni, titoli abilitativi convenzionati che i “servizi privati e le attrezzature private di interesse pubblico o generale”, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore;
  - gli immobili classificati come attrezzature private in quanto senza convenzionamento o accreditamento con l'ente pubblico e che comunque collaborano a completare il sistema dei servizi (F2);

Il comma esplicita inoltre, quale contenuto del PS, i servizi abitativi di cui alla L.r. 16/2016 e s.m.i. (già presenti in cartografia nel PS vigente) in aderenza alla normativa vigente e ripropone le aree destinate alla mobilità e alla viabilità, le infrastrutture tecnologiche di interesse comune e i corridoi ecologici e la rete ecologica comunale già presenti.

- i commi 2.2 e 2.3 esplicitano contenuti già presenti nel PS vigente ma non già espressi chiaramente in norma: l'individuazione cartografica, ai fini di censimento, delle funzioni di interesse pubblico o generale insediate in immobili disciplinati nel Piano delle Regole e l'ammissibilità generale delle funzioni di interesse pubblico o generale nelle aree del tessuto urbano consolidato, nonché negli immobili esistenti già prevista (già disciplinata per negazione nel PR).

### **Art. C3 – Conferimento dei servizi nelle trasformazioni del territorio**

L'art. C3 riprende i contenuti dei previgenti art. C3.2 e C4 definendo quantità e modalità di cessione. Per quanto attiene le modalità non è stata introdotta alcuna modifica (fatta eccezione per l'eliminazione della superflua perifrasi “qualora ammessa” circa la monetizzazione e la precisazione della possibilità di stima per gli immobili già esistenti). Per quanto attiene le quantità sono invece state introdotte le seguenti modifiche:



- è stata specificata, in assimilazione a quanto già previsto per gli esercizi di vicinato, la dotazione per le attività di somministrazione alimenti e bevande come definite dalla LR 6/2010 e attività paracommerciali in genere che vengono esplicitate come sottocategoria della funzione commerciale essendo anch'esse disciplinate nella medesima normativa regionale. Ciò comporta anche la revisione dell'art. A7 delle NTA – Parte comune;
- è stata specificata la dotazione minima per le destinazioni AE3 (Direzionale) e AE4 (Attrezzature private) all'interno dei nuclei di antica formazione in assimilazione a quanto già previsto per gli esercizi di vicinato;
- è stata introdotta, in linea con la normativa vigente che prevede per tale funzione la richiesta di permesso di costruire, la destinazione Sale giochi, sale scommesse e sale bingo (AE7) e la relativa dotazione minima. Ciò comporta anche la revisione dell'art. A7 delle NTA – Parte comune.

#### Art. C4 – Localizzazione dei servizi nelle trasformazioni del territorio

L'art. C4 riprende i contenuti del previgente art. C5 definendo modalità di localizzazione dei servizi da individuare nei Piani Attuativi e negli interventi subordinati a titolo edilizio convenzionato. La modifica riguarda il divieto di ricorrere alla monetizzazione in relazione alla quota di parcheggi dovuti a seguito dell'insediamento o ampliamento di esercizi commerciali eccedenti il vicinato. Tale eliminazione è legata a due considerazioni: da una parte il riconoscimento della potenziale impossibilità, in particolare negli ambiti del centro storico e delle aree già edificate, di reperire le aree da destinare a parcheggio, dall'altra la considerazione più di larga portata della necessità di gestire in modo non frammentario ma organico e mirato le politiche della sosta, come indicato anche nel Piano Urbano della Mobilità Sostenibile. Si precisa che tale eliminazione non vuole significare la acritica ammissibilità di monetizzazione ma intende supportare politiche della sosta maggiormente consapevoli da parte dell'Amministrazione anche con l'utilizzo di eventuale monetizzazioni nei casi opportuni.

#### Art. C5 –Vincoli preordinati all'esproprio

L'art. C5 precisa l'introduzione, con la presente variante, di un apposito simbolo grafico sulle aree sulle quali è apposto il vincolo preordinato all'esproprio e riprende i contenuti del previgente art. C2 e in particolare i commi 2.2 e 2.3.

#### Art. C6 – Aree destinate alla mobilità e alla viabilità

L'art. C6 riprende i contenuti del previgente art. C6 confermandoli nella totalità salvo alcune precisazioni per adeguare la terminologia delle norme a quella utilizzata nelle tavole.

#### Art. C7 – Funzioni di interesse pubblico o generale

L'art. C7 viene riscritto nel titolo e nella logica della semplificazione dello strumento già precedentemente descritta. Vengono pertanto eliminati dal C7 i riferimenti alle proprietà delle aree per servizi e viene invece enfatizzato, riprendendo e ampliando i contenuti del previgente art. C7.2, l'elenco delle funzioni di interesse pubblico o generale. I commi 7.2 e 7.3 inoltre richiamano la normativa specifica di riferimento per le attrezzature religiose e i servizi abitativi. Infine, sempre in relazione alle funzioni, viene precisata la possibilità su parte degli immobili di proprietà pubblica di collocare funzioni accessorie o complementari a supporto del servizio insediato e viene richiamato l'art. 9, comma 15 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

#### Art. C8 – Servizi di interesse pubblico o generale

L'art. C8 riprende in parte i contenuti dei previgenti art. C7, C8 e C9. L'articolo infatti, nella logica già indicata di prevalenza della funzione a servizio rispetto alla proprietà, declina le differenti possibilità gestionali dei servizi precisandone la relativa disciplina edilizia e di convenzionamento/accreditamento.

#### Art. C9 – Aree per attrezzature private

L'art. C9 riprende, specificando meglio nella logica indicata, la differenza già presente nel PS vigente fra servizi e attrezzature private e richiama i contenuti edilizi del previgente art. C9 per le relative aree.

#### Art. C10 – Infrastrutture tecnologiche di interesse comune

L'art. C10 riprende i contenuti del previgente art. C10 e specifica meglio l'oggetto dell'articolo stesso.

#### Art. C11 – Edifici vincolati a funzioni di interesse pubblico o generale non confermate dal P.G.T.

L'art. C11 riprende in toto i contenuti del previgente art. C11 ed elimina il riferimento all'allegato n. 2 della Relazione del Piano Servizi in quanto sul SIT è pubblicato un approfondimento di maggior dettaglio.

#### Art. C12 – Rete ecologica comunale

L'art. C12 riprende i contenuti del previgente art. C12 esplicitando fra gli strumenti attuativi della REC i progetti della pubblica amministrazione volti alla realizzazione di nuove unità ecosistemiche e ad elevata funzione ecologica anche comportanti vincolo preordinato all'esproprio.

#### Raccordi normativi nel PGT

Come già indicato, la variante alle NTA del Piano dei Servizi comporta il riallineamento di alcuni articoli anche del restante corpo normativo del PGT.

In particolare:

- all'art. A6 – Destinazioni d'uso: definizioni sono specificate all'interno della destinazione "AE5 – Commerciale" le attività paracommerciali quali attività di somministrazione alimenti e bevande come definite dalla LR 6/2010 e attività paracommerciali in genere senza limitazioni di superficie;
- all'art. A6 – Destinazioni d'uso: definizioni è inserita quale destinazione a sé stante la AE7 – Sale giochi, sale scommesse e sale bingo come individuate dalla legislazione speciale regolante la materia e autorizzabili con le modalità procedurali e nel rispetto dei divieti indicati nella medesima normativa.
- All'art. D3 Articolazione del territorio è corretta la nomenclatura delle aree come da proposta di variante del PS nei commi 3.1:

<b>Servizi</b>	<del>Aree per attrezzature pubbliche o Servizi</del> di interesse pubblico o generale di cui all'art. C8 delle N.T.A. del P.S. (F1); Aree per attrezzature private <del>di interesse pubblico o generale</del> di cui all'art. C9 delle N.T.A. del P.S. (F2)
----------------	---

e 3.3:

<b>Zona F</b>	<del>Aree per attrezzature pubbliche o Servizi</del> di interesse pubblico o generale Aree per attrezzature private <del>di interesse pubblico o generale</del>
---------------	--

- Agli art. D14, D15 e D16 commi 3 è corretto il richiamo agli articoli del PS come da nuova stesura (fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. ~~C7~~ C8 – C9 delle N.T.A. del P.S.).

### 8. Adeguamento allo stato di fatto di aree non a servizi

L'ultimo elemento della variante non attiene strettamente al piano dei servizi ma discende dalle istanze ricevute che individuano la necessità di correggere alcune classificazioni del Piano delle Regole in funzione dello stato di fatto dei luoghi. Le proposte di cui ai protocolli n. 21177 del 28.3.2019 (Sigg.ri Monici-Guastalla-Bosco-Cazzola circa il P.A. 11 - Strada Circonvallazione) e n. 66630 del 4.10.2019 (Sig.ra Cristina Nista circa il Fg. 7 mapp. 126) indicano infatti come la classificazione vigente dello strumento urbanistico, non riconoscendo correttamente lo stato di fatto dei luoghi in termini, nel primo caso di trasformazione già storicamente avvenuta e, nel secondo, di destinazione d'uso comportano un vincolo sulla possibilità del proprietario di disporre del proprio bene conformemente l'uso che da sempre lo caratterizza. Si propone pertanto l'accoglimento delle istanze stralciando, nel primo caso, le edificazioni residenziali esistenti dal perimetro del piano attuativo e, nel secondo caso, modificando la destinazione dell'area su cui insiste l'abitazione da attività economiche a aree residenziali, riconoscendo in tal modo lo stato di fatto.

Figura 8.1 – istanza prot. n. 21177 del 28.3.2019 : estratti della Tavola PR1 vigente - variante

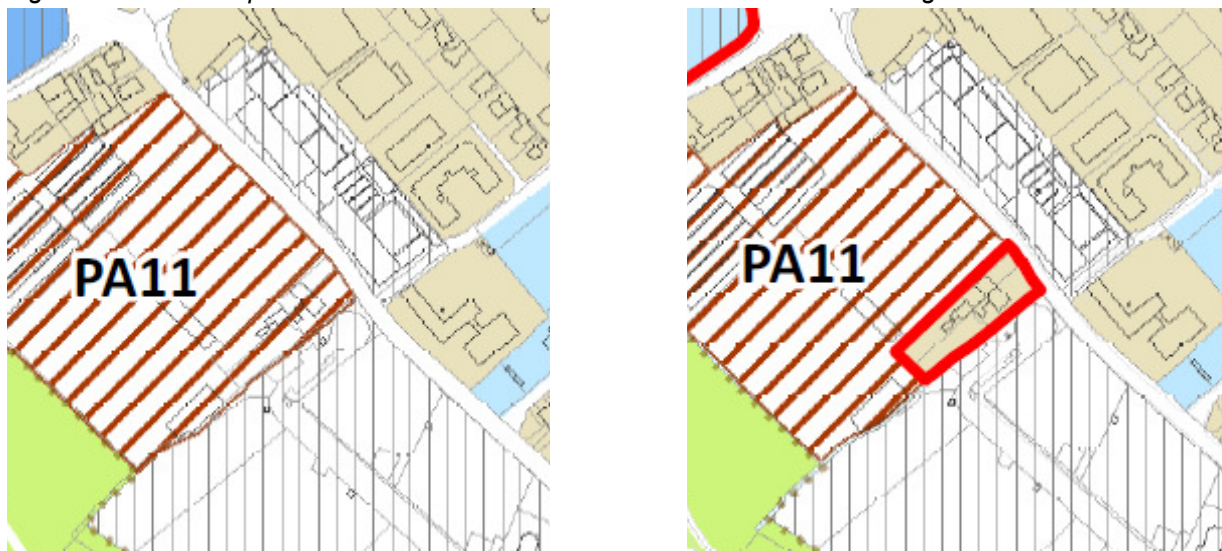


Figura 8.2 – istanza prot. n. 66630 del 4.10.2019 : estratti della Tavola PR1 vigente – variante





## 9. Verifica fabbisogno servizi

Con la presente variante viene aggiornato e modificata la parte di relazione del piano dei servizi per quanto riguarda la verifica del fabbisogno di servizi di cui al paragrafo 2 della relazione stessa :

### Determinazione del numero di utenti dei servizi

Piano Servizi al 2012 (Piano Servizi vigente):

	AB. TEORICI
Popolazione residente al 31.12.2011	48.847
Capacità insediativa teorica da piani attuativi approvati/convenzionati (allegato 1)	9.726
Capacità massima da piani attuativi in tessuto urbano consolidato	2.463
Capacità insediativa teorica da ATR	2.239
Possibilità massima di incremento del peso insediativo connesso agli incentivi	235
popolazione gravitante per motivi di studio e lavoro*	19.053
<b>Totale</b>	<b>82.563</b>

\*Il numero degli utenti dei servizi dovrebbe considerare anche il numero di turisti, di cui si dispone dei soli dati aggregati per anno (ultimo aggiornamento 2010: arrivi = 77.149; presenze = 148.353 – fonte: IAT, Provincia di Mantova 2010). Inoltre, il dato della popolazione gravitante è del 2001 ed è in corso di aggiornamento da parte della Provincia.

Aggiornamento dati al 2018:

	AB. TEORICI
Popolazione residente al 31.12.2018	49.403
Capacità insediativa teorica da piani attuativi approvati/convenzionati (eliminati PA: Borgochiesanuova (75 ab.), PA Mondadori (282 ab.), San Clemente (64 ab.), Fiera catena comparto C2 (92 ab.), ex Scia (80 ab.) – aggiunto PA 5 Ex Ceramica (196 ab.))	9.329
Capacità massima da piani attuativi in tessuto urbano consolidato (eliminato PA 5 Ex Ceramica (196 ab.) piano approvato)	2.267
Capacità insediativa teorica da ATR	2.239
Possibilità massima di incremento del peso insediativo connesso agli incentivi	235
popolazione gravitante per motivi di studio e lavoro*	19.053
<b>Totale</b>	<b>82.526</b>

\*Il numero della popolazione gravitante resta invariato in attesa di aggiornamento da parte della Provincia di Mantova.

### Disponibilità di servizi nella città di Mantova

Come indicato anche nelle NTA del PS, concorrono alla quantificazione complessiva dei servizi del Comune i servizi di interesse pubblico o generale tra i quali sono ricompresi:

- i “servizi pubblici e le attrezzature pubbliche” realizzati tramite iniziativa pubblica o ceduti alla pubblica amministrazione nell’ambito di piani attuativi, concessioni, convenzioni, titoli abilitativi convenzionati;
- i “servizi privati e le attrezzature private di interesse pubblico o generale”, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d’uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute all’art. 9.3 delle presenti norme, ovvero da atto di accreditamento dell’organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento

delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

Concorrono inoltre le infrastrutture tecnologiche di interesse comune.

Le superfici interessate sono indicata nella tabella seguente.

	<i><b>Superficie fondiaria</b></i>
<b>Servizi di interesse pubblico o generale</b>	<b>5.796.403</b>
<i>di cui:</i>	
<b><i>Servizi per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione obbligatoria</i></b>	<b><i>81.576</i></b>
Scuole per l'infanzia	46.264
Scuole primarie	35.312
<b><i>Servizi per l'istruzione superiore, universitaria e la ricerca scientifica</i></b>	<b><i>314.040</i></b>
Scuole superiori di primo grado	17.794
Scuole superiori di secondo grado	270.305
Tutti i gradi scolastici	4.772
Università	19.414
Servizi per la ricerca scientifica e Centri di ricerca	1.060
Servizi per lo sviluppo, formazione, innovazione e creazione di una nuova impresa	695
<b><i>Servizi per la salute e attrezzature sanitarie</i></b>	<b><i>514.589</i></b>
Presidi ospedalieri o sanitari sovracomunali	191.018
Presidi, distretti e servizi ASL	228.994
Residenze sanitarie per anziani	31.807
Altri servizi sanitari e sociali	62.770
<b><i>Presidi per la sicurezza pubblica</i></b>	<b><i>991.551</i></b>
<b><i>Uffici e altre strutture da destinare a enti pubblici e parapubblici</i></b>	<b><i>62.416</i></b>
Istituzioni e servizi amministrativi e giudiziari	47.557
Altri uffici	14.859
<b><i>Servizi per lo sport, lo spettacolo, la cultura, la persona e il tempo libero</i></b>	<b><i>861.315</i></b>
Tempo libero	165.663
Teatri	7.291
Sport	600.946
Cultura	472
Biblioteche	12.666
Musei	74.277
<b><i>Servizi per l'alloggio e l'ospitalità</i></b>	<b><i>2.337</i></b>
Studentato	2.337
<b><i>Verde pubblico naturale ed attrezzato</i></b>	<b><i>1.885.969</i></b>
Verde di quartiere	256.922
Verde urbano	213.792
Verde territoriale	1.370.464
Piazze, percorsi e camminamenti	24.791
<b><i>Mercati su area pubblica</i></b>	<b><i>797</i></b>
<b><i>Servizi per la mobilità</i></b>	<b><i>657.005</i></b>
Eliporto	258.416
Parcheggi	328.911
TPL	69.678
<b><i>Attrezzature religiose</i></b>	<b><i>120.550</i></b>
<b><i>Altri servizi e impianti di interesse pubblico</i></b>	<b><i>324.259</i></b>
Cimiteri	156.333
Impianti idraulici	165.207

**Superficie fondiaria**

<b>Impianti tecnologici</b>	<b>138.345</b>
-----------------------------	----------------

Non concorrono invece alla quantificazione complessiva dei servizi del Comune, gli immobili classificati come attrezzature private in quanto senza convenzionamento o accreditamento con l'ente pubblico e che comunque collaborano a completare il sistema dei servizi.

La superficie interessata è indicata nella tabella seguente.

**Superficie fondiaria**

Aree per attrezzature private	277.108
-------------------------------	---------

Il piano dei servizi individua infine come dotazioni territoriali di interesse i corridoi ecologici e la rete ecologica comunale, e in particolare il sistema del verde di mitigazione, e le aree portuali a gestione pubblica. Esse, pur rilevanti, non concorrono invece alla quantificazione complessiva dei servizi del Comune.

Le superfici interessate sono indicate nella tabella seguente.

**Superficie fondiaria**

Aree portuali a gestione pubblica	345.912
Verde di mitigazione	1.112.724

Le aree individuate dal Piano dei Servizi di interesse pubblico o generale (al netto di quella prevista negli strumenti attuativi ereditati dal PRG approvato nel 2004 e confermati, nonché di quella prevista nei nuovi piani attuativi da assicurare all'interno degli stessi) risultano pertanto pari a 5.934.748 mq per una dotazione complessiva pari a 86,48 mq per abitante, considerando un utenza costituita dalla sommatoria della popolazione residente nel Comune di Mantova al 31.12.2019 (49.571 abitanti) e la popolazione fluttuante (19.053 abitanti).



## MOTIVI DI ESCLUSIONE DALLA VERIFICA DI VAS

Non è stata espletata la verifica di VAS poiché la variante rientra nei casi di esclusione di cui alla DGR 3836 del 25 luglio 2012 e smi.

La DGR infatti specifica che sono escluse dalla valutazione ambientale e dalla verifica di assoggettabilità, le varianti al piano dei servizi e al piano delle regole nei seguenti casi a cui è riconducibile il contenuto della presente variante:

a) per le modifiche degli elaborati di piano finalizzate a:

- 1 - correzione di errori materiali e rettifiche
- 2 - adeguamento e aggiornamento cartografico alla effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, ivi inclusi gli effettivi perimetri dei boschi, o per rettifica dei perimetri degli ambiti o piani attuativi derivanti dalle effettive risultanze catastali e delle confinanze
- 3 - al perfezionamento dell'originaria previsione localizzativa di aree per servizi e attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale, anche a seguito dalle effettive risultanze catastali e delle confinanze
- 4 - ad interpretazioni autentiche di disposizioni normative tra loro contrastanti o comunque che necessitano di chiarimento da parte del Consiglio Comunale
- 5 - specificare la normativa di piano, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex novo della disciplina delle aree

c) per le variazioni allo strumento urbanistico comunale finalizzate:

- all'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già cartograficamente definite e valutate in piani sovraordinati o per la reiterazione del vincolo stesso;
- a garantire la cessione o retrocessione aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, qualificate come improprie o inserite nei piani di alienazione o valorizzazione immobiliare delle amministrazioni comunali

f) per varianti che prevedono, esclusivamente la riduzione degli indici urbanistici e delle volumetrie

Con riferimento alle tavole del PS le modifiche riguardano le aree seguenti (ID nelle tabelle seguenti, identifica le aree rappresentate nelle cartografie allegate):



Perfezionamento dell'originaria previsione localizzativa di aree per servizi e attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale, anche a seguito dalle effettive risultanze catastali e delle confinanze, aggiornamento della classificazione in presenza di accreditamento o convenzionamento con riduzione o invarianza degli indici urbanistici e delle volumetrie.

ID	DESTINAZIONE VARIANTE	DESTINAZIONE VIGENTE	CASO	AREA
1	Aree per attrezzature private	Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio	Caso c : retrocessione aree per servizi pubblici	503
4	Servizi di interesse pubblico o generale	Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale	Caso a5: l'area è un servizio convenzionato/accreditato	93.313
5	Servizi di interesse pubblico o generale	Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale	Caso a5: l'area è un servizio convenzionato/accreditato	9.270
6	Servizi di interesse pubblico o generale	Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale	Caso a5: l'area è un servizio convenzionato/accreditato	10.398
8	Nuclei di antica formazione	Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale	Caso c : inserimento in piano alienazioni	3.349
9	Impianti tecnologici	Aree per attività economiche	Caso a2: l'area è utilizzata a servizio	21.059
10	Servizi di interesse pubblico o generale	Aree residenziali	Caso a.3 : correzione confinanze Caso f: riduzione indici	50
12	Servizi di interesse pubblico o generale	Aree agricole di valenza paesaggistica	Caso c : stralcio da piano alienazioni di un'area già precedentemente destinata a servi ed edificata	2.018
13	Servizi di interesse pubblico o generale	Verde di mitigazione	Caso a5: l'area è un'area forestale di proprietà pubblica	120.277
14	Nuclei di antica formazione	Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale	Caso c : inserimento in piano alienazioni	436
15	Servizi di interesse pubblico o generale	Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale	Caso a5: l'area è un servizio convenzionato/accreditato	1.600
16	Servizi di interesse pubblico o generale con apposizione vincolo	Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo	Caso c : apposizione vincolo	2.653

**SETTORE TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI**  
**Servizio Territorio**

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

ID	DESTINAZIONE VARIANTE	DESTINAZIONE VIGENTE	CASO	AREA
		preordinato all'esproprio		
17	Servizi di interesse pubblico o generale	Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale	Caso a5: l'area è un servizio convenzionato/accreditato	2.444
19	Verde di mitigazione	Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio	Caso a.1: correzione cartografica	4.602
20	Nuclei di antica formazione	Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale	Caso a.3 : correzione confinanze	11
21	Servizi di interesse pubblico o generale	Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale	Caso a5: l'area è un servizio di proprietà comunale	686
22	Servizi di interesse pubblico o generale	Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale	Caso a5: l'area è asservita all'uso pubblico	879
23	Servizi di interesse pubblico o generale	Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale	Caso a5: l'area è asservita all'uso pubblico	1.551
24	Servizi di interesse pubblico o generale	Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale	Caso a5: l'area è un servizio convenzionato/accreditato	2.759
25	Servizi di interesse pubblico o generale	Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale	Caso a5: l'area è un servizio convenzionato/accreditato	12.422
26	Aree agricole di valenza paesaggistica	Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio	Caso a.3 : correzione confinanze	754
27	Aree residenziali	Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale	Caso c : retrocessione aree per servizi pubblici	2.550
28	Servizi di interesse pubblico o generale	Verde di mitigazione	Caso a5: l'area è un'area forestale di proprietà pubblica	13.990
29	Servizi di interesse pubblico o generale	Habitat naturali e seminaturali	Caso a5: l'area è un'area forestale di proprietà pubblica	69.834
30	Aree per la viabilità	Aree per attività economiche	Caso c : stralcio da piano alienazioni	669
31	Servizi di interesse pubblico o generale	Aree residenziali	Caso c : stralcio da piano alienazioni di un'area già precedentemente destinata a servizi ed edificata	330
32	Aree per attrezzature private	Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio	Caso c : retrocessione aree per servizi	696



ID	DESTINAZIONE VARIANTE	DESTINAZIONE VIGENTE	CASO	AREA
34	Aree per attività economiche	Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale	Caso a.3 : correzione confinanze	1.446
35	Aree per attività economiche	Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale	Caso a2: l'area non è un servizio convenzionato/accreditato	21.975
36	Aree per la viabilità	Aree per attività economiche	Caso c : stralcio da piano alienazioni	381
37	Servizi di interesse pubblico o generale	Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale	Caso a5: l'area è un servizio convenzionato/accreditato	2.114
38	Aree residenziali di Valletta Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi	Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio	Caso a.3 : correzione confinanze	709
39	Servizi di interesse pubblico o generale	Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale	Caso a.3 : correzione confinanze	387
40	Aree residenziali	Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio	Caso a.3 : correzione confinanze	1.741
41	Nuclei di antica formazione	Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio	Caso a.3 : correzione confinanze	38
42	Nuclei di antica formazione	Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio	Caso a.3 : correzione confinanze	408
43	Nuclei di antica formazione	Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio	Caso a.3 : correzione confinanze	2.839
44	Verde di mitigazione	Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio	Caso a.1: correzione cartografica	118
46	Servizi di interesse pubblico o generale	Aree per attività economiche	Caso a5: l'area è asservita all'uso pubblico	4.834
47	Servizi di interesse pubblico o generale	Aree per attività economiche	Caso c : stralcio da piano alienazioni	5.036
48	Servizi di interesse pubblico o generale	Aree per attività economiche	Caso c : stralcio da piano alienazioni	4.502
50	Nuclei di antica formazione	Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio	Caso a.3 : correzione confinanze	29
51	Servizi di interesse pubblico o generale	Aree residenziali	Caso a.3 : correzione confinanze	77

ID	DESTINAZIONE VARIANTE	DESTINAZIONE VIGENTE	CASO	AREA
52	Aree per la viabilità	Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale	Caso a.1: correzione cartografica	778
53	Aree per attrezzature private	Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio	Caso c : retrocessione aree per servizi pubblici	11.723
54	Aree per attrezzature private	Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio	Caso c : retrocessione aree per servizi pubblici	9.058
55	Nuclei di antica formazione	Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio	Caso a.3 : correzione confinanze	523
56	Servizi di interesse pubblico o generale	Aree per attività economiche	Caso a.1: correzione cartografica	2.116
57	Servizi di interesse pubblico o generale	Aree per attività economiche	Caso c : stralcio da piano alienazioni	1.560
58	Nuclei di antica formazione	Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio	Caso a.3 : correzione confinanze	26
59	Aree residenziali	Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale	Caso a.3 : correzione confinanze	168
60	Nuclei di antica formazione	Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio	Caso a.3 : correzione confinanze	17
62	Servizi di interesse pubblico o generale	Aree residenziali	Caso f: riduzione indici	14
63	Aree per la viabilità	Aree residenziali	Caso a.3 : correzione confinanze	154
64	Aree per la viabilità	Aree residenziali	Caso f: riduzione indici	160
65	Aree per la viabilità con vincolo preordinato all'esproprio	Aree per la viabilità	Caso c	496
66	Aree per la viabilità con vincolo preordinato all'esproprio	Aree per la viabilità	Caso c	5.305
67	Impianti tecnologici	Servizi di interesse pubblico o generale	Caso a.1: correzione cartografica	105
68	Aree residenziali	Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio	Caso c	6
69	Aree per attrezzature portuali di Valdaro - aree logistiche e portuali a gestione pubblica con vincolo preordinato	Aree per attrezzature portuali di Valdaro - aree logistiche e portuali soggette a pianificazione attuativa	Caso c	5.728

ID	DESTINAZIONE VARIANTE	DESTINAZIONE VIGENTE	CASO	AREA
	all'esproprio			
72	Servizi di interesse pubblico o generale	Aree residenziali	Caso f: riduzione indici	1.250
73	Impianti tecnologici	Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio	Caso a.1: correzione cartografica	23
74	Aree residenziali	Servizi di interesse pubblico o generale	Caso a.3 : correzione confinanze	342
75	Impianti tecnologici	Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio	Caso a.1: correzione cartografica	23
76	Servizi di interesse pubblico o generale	Nuclei di antica formazione	Caso a.3 : correzione confinanze	32
77	Nuclei di antica formazione	Servizi di interesse pubblico o generale	Caso a.3 : correzione confinanze	23

Adeguamento allo stato di fatto di aree non a servizi senza incremento di capacità edificatoria e adeguamento e aggiornamento cartografico alla effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi o per rettifica dei perimetri degli ambiti o piani attuativi derivanti dalle effettive risultanze catastali e delle confinanze (caso a.2)

ID	DESTINAZIONE VARIANTE	DESTINAZIONE VIGENTE	AREA
11	Aree residenziali	Aree per attività economiche	815
7	Aree residenziali	Area da assoggettare a pianificazione attuativa con destinazione residenziale prevalente	3.440

Modifiche di classificazione della tipologia di servizi non comportanti variante

ID	DESTINAZIONE	AREA
2	Servizi di interesse pubblico o generale	2.337
3	Servizi di interesse pubblico o generale	19.874
18	Servizi di interesse pubblico o generale	2.201
33	Servizi di interesse pubblico o generale	2.784
45	Impianti tecnologici	184
49	Servizi di interesse pubblico o generale	2.050
61	Servizi di interesse pubblico o generale	70.501





## ELENCO DEGLI ELABORATI

La variante consta dei seguenti elaborati:

- Relazione tecnica
- Norme tecniche di attuazione:
  - *Piano dei Servizi – versione comparata*
  - *Norme comuni - Parte Generale : art. A3 - versione comparata*
  - *Piano delle Regole: art. D3 - versione comparata*
  - *Piano dei Servizi – versione variata*
- Tavola PS1 vigente
- Tavola PS1 variante
- Tavola PS2 vigente
- Tavola PS2 variante
- Tavola PR1 vigente
- Tavola PR1 variante

### SETTORE TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI Servizio Territorio

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