



**VARIANTE al PIANO dei SERVIZI e al PIANO delle REGOLE del PGT
per la modifica di previsione di interventi
in particolar modo pubblici o di interesse pubblico
nell'ambito del Tessuto Urbano Consolidato che non comportino consumo di suolo
ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.**

RELAZIONE TECNICA

Dirigente: Arch. Giovanna Michielin
Progettisti:
Pianificatore Territoriale Francesca Paini
Collaboratori: Geom. Massimiliano Guernieri, Arch. Annalisa Zanellini

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE
Servizio Territorio
Via Roma, 39 46100 Mantova
www.comune.mantova.it



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

Sommario

Sommario.....	2
Premessa.....	3
Proposta di Variante.....	4
1. Sistema della mobilità sostenibile.....	4
Ciclabile Dosso del Corso - Vincolo preordinato all'esproprio.....	4
Pista ciclopedonale di collegamento Via Pozzo - Vincolo preordinato all'esproprio.....	9
Razionalizzazione degli archetti su ciclabili e ciclopedonali.....	16
2. Adeguamento Opere Pubbliche.....	17
Adeguamento della viabilità per la Scuola primaria- Via Rinaldo Mantovano.....	17
3. Modifica destinazione urbanistica.....	25
4. Adeguamento normativo.....	30
Modifica art. C.11 del Piano dei Servizi "Edifici vincolati a funzioni di interesse pubblico o generale non confermate dal P.G.T.".....	30
Modifica art. D.12 Area protezione osservatorio Gorgo San Benedetto Po.....	31
Modifica art. D.35 Distributori di carburante del Piano delle Regole.....	31

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 e 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.

Con D.G.C. n. 62 del 25.02.2025, la Giunta Comunale ha avviato il procedimento di “Variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del P.G.T. vigente relativo a modifica di previsione di interventi, in particolar modo pubblici o di interesse pubblico, nell’ambito del tessuto urbano consolidato e che non comportino consumo di suolo”, finalizzata anche all’apposizione di eventuali vincoli preordinati all’esproprio.

Per la variante in oggetto è previsto lo svolgimento della procedura di Verifica di Assoggettabilità. La Variante non prevede consumo di suolo, come più sotto meglio specificato.

Le modifiche apportate alle tavole e alle Norme che conformano ai sensi di legge l’uso dei suoli, vengono recepite in tutti gli elaborati del PGT.

Proposta di Variante

La proposta di Variante ha l'obiettivo di aggiornare gli strumenti di pianificazione urbanistica in seno alle esigenze pervenute e alle progettualità in corso e, nello specifico, di:

1. apporre vincoli preordinati all'esproprio necessari per la realizzazione di opere pubbliche presenti nella programmazione comunale relativamente alla ciclabile di Dosso del Corso e alla ciclopedonale di collegamento Via Pozzo (Ghisiolo);
2. adeguare il vigente PGT alla realizzazione di opere pubbliche (adeguamento viabilità presso la scuola primaria via Rinaldo Mantovano);
3. accogliere la richiesta di modifica della destinazione dell'area a servizi, interclusa e posta tra via Dugoni e via Fancelli;
4. chiarire l'applicazione della vigente norma di PGT, con riferimento all'art. C.11 del Piano dei Servizi.

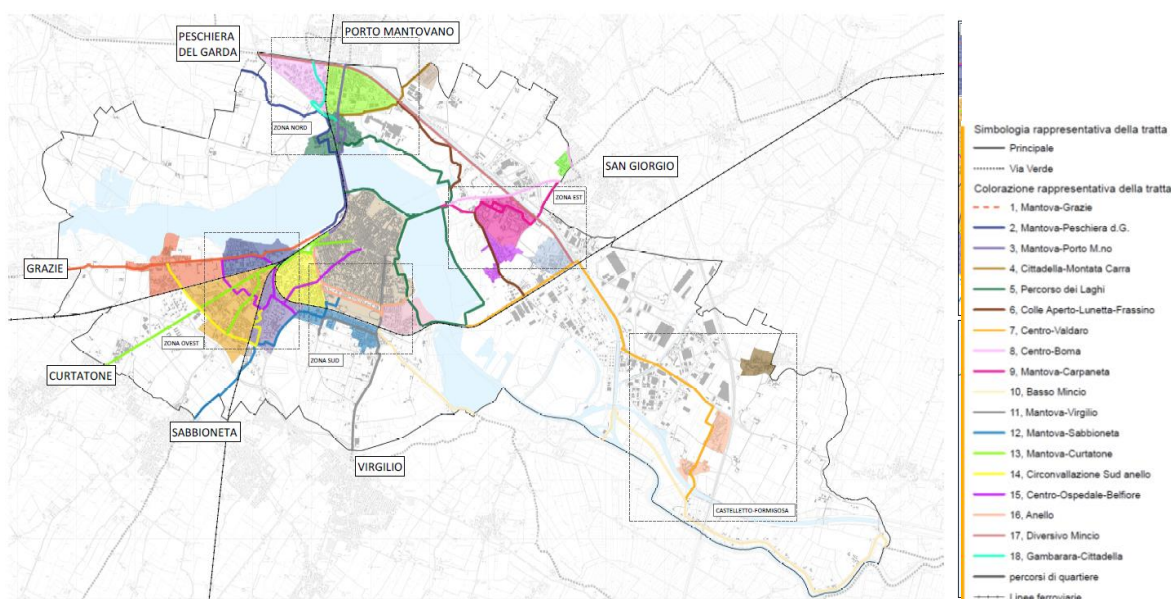
1. Sistema della mobilità sostenibile

La Variante esplicita con apposito segno grafico i vincoli preordinati all'esproprio necessari alla realizzazione dei percorsi ciclopedonali previsti dalla programmazione comunale e modifica la pianificazione vigente di cui al PUMS e Biciplan in tema di posizione e rimozione di "archetti".

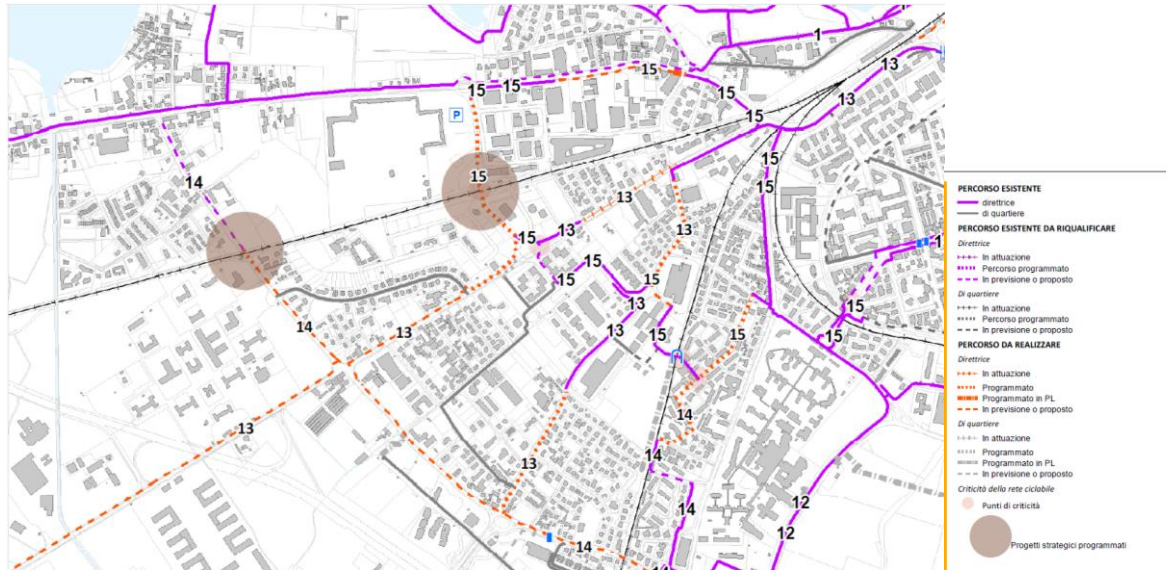
Di seguito la descrizione degli interventi e la relativa proposta di Variante urbanistica

Ciclabile Dosso del Corso - Vincolo preordinato all'esproprio

In attuazione del Piano di Mobilità Ciclistica comunale approvato con DCC n. 47/2019, il progetto in questione prevede la realizzazione di un tratto di percorso ciclopedonale lungo la direttrice n. 13 MN – Curtatone per collegare la città di Mantova con il comune di Curtatone.



Estratto della Tavola 1 "Schema dei percorsi" Biciplan



Estratto della Tavola 2 "Stato di realizzazione" Biciplan

L'opera è in attuazione della "Strategia di sviluppo urbano sostenibile - Generare il Futuro: dalla scuola alla città", finanziata tramite le risorse messe a disposizione da Regione Lombardia.

Con determinazione dirigenziale n. 1927 del 12/07/2024 (Settore Lavori Pubblici), è stata affidata la redazione del progetto dell'intervento denominato "Strategia di sviluppo urbano sostenibile cofinanziata da fondi FESR 2021- 2027 – Progetto generare il futuro: dalla scuola alla città – Realizzazione pista ciclopedonale strada Dosso del Corso da via Europa a via di Vittorio".

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato con DGC 87/2025 prevede i seguenti interventi:

- realizzazione di nuova pista ciclabile, con rifacimento della carreggiata stradale e nuovi marciapiedi;
- potenziamento dell'impianto di illuminazione pubblica;
- realizzazione di segnaletica stradale luminosa.

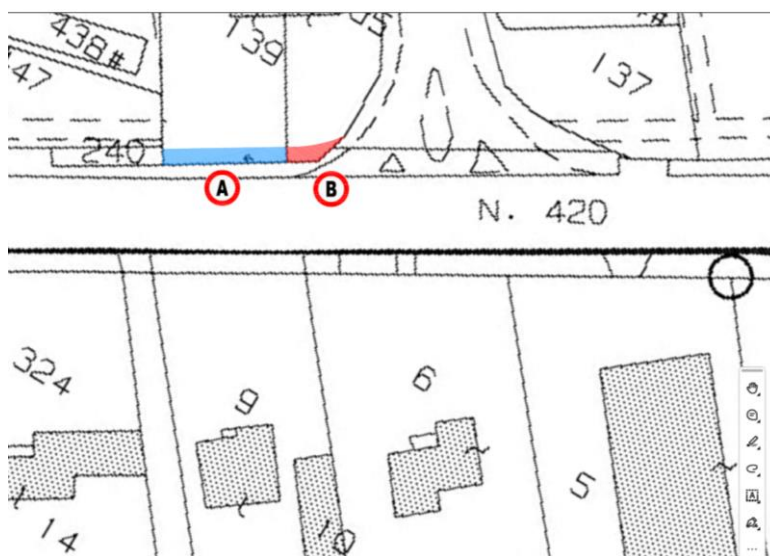


Estratto Relazione Progetto Fattibilità a firma ing. Auri

Per la realizzazione dell'opera è necessario acquisire aree di proprietà privata, nel rispetto delle procedure di cui al DPR 8/06/2001 n.327 e s.m.i..

Dal piano particellare di esproprio si evince che per la realizzazione delle opere, è necessario acquisire aree che non sono nella disponibilità del Comune, così identificate:

FOGLIO	PROPRIETA'			
	MAPPALE [n°]	QUOTA SUPERFICIE OCCUPATA [mq]	INDENNIZZO (70 €/mq) [€]	INTESTATARIO [nome]
47	139	37	2 590	Bianchera Martina Bianchera Monica
	385	14	980	Bianchera Laura Zangrossi Lineo
INDENNIZZO TOTALE			3 570	

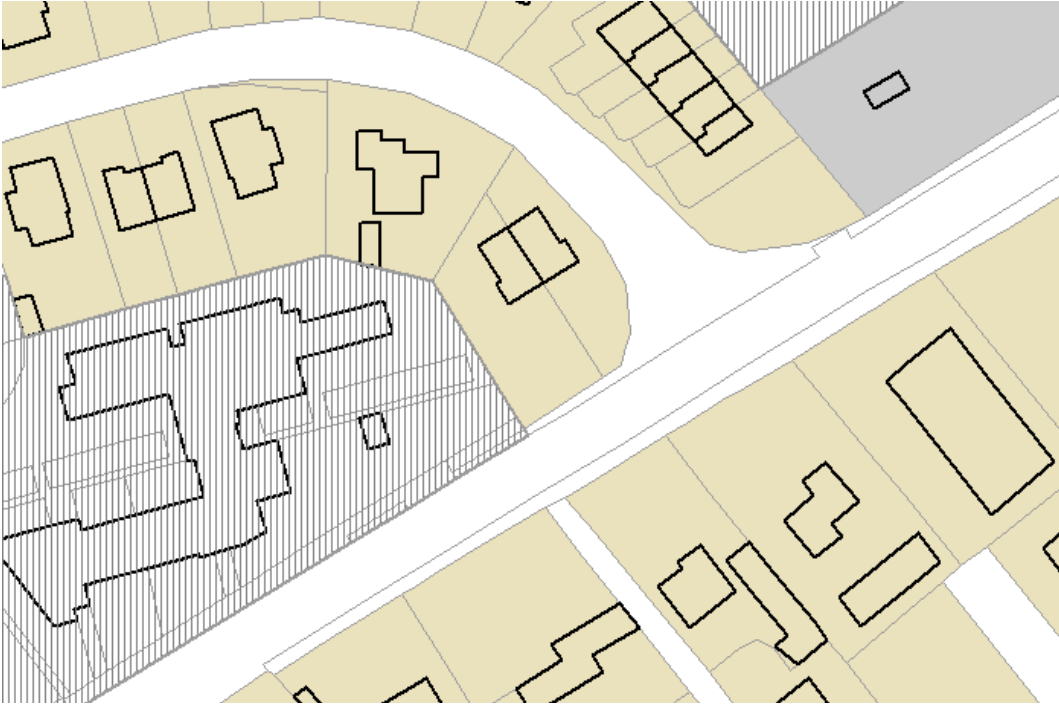


Estratto Progetto Fattibilità tav. 2 Piano Particolare a firma ing. Auri

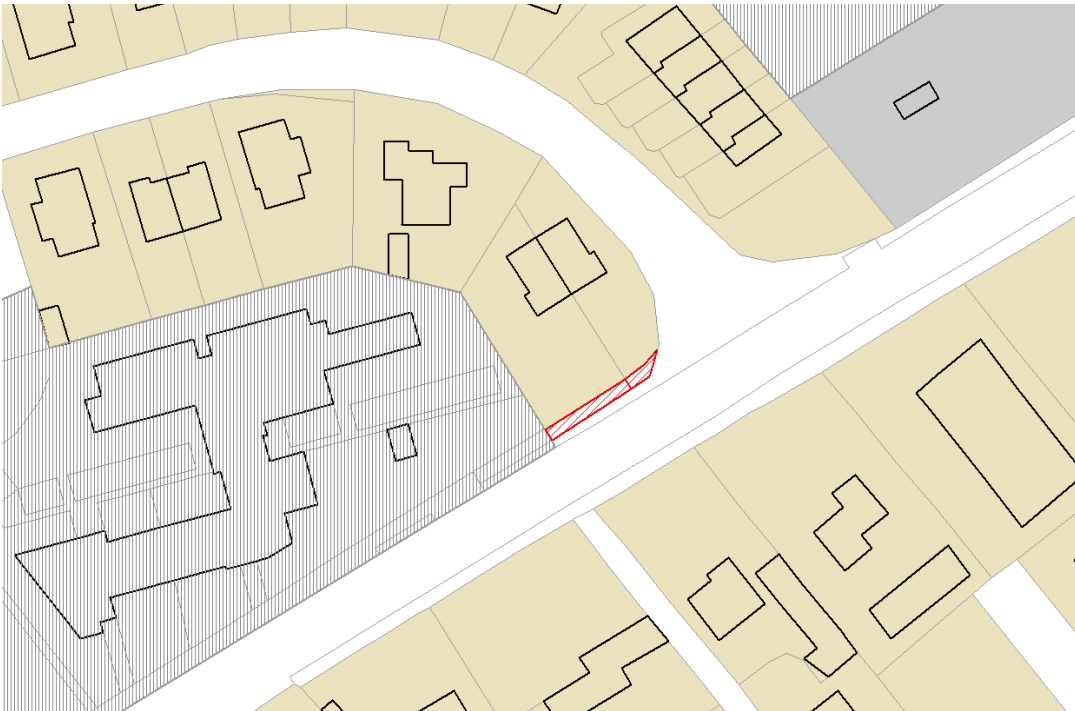
Pertanto, su tali mappali è apposto il vincolo preordinato all'esproprio oltre che, la modifica della destinazione urbanistica, così come di seguito riportato:

- Fg.47 mapp. 139/parte (superficie di circa 37 mq)
- Fg.47 mapp. 385/parte (superficie di circa 14 mq)

da "Aree residenziali" (a norma dell'art. D19), ad "Aree per la viabilità" a norma dell'art. C6 delle norme del Piano dei Servizi.



Estratto Tavola PR1 – Vigente




Estratto Tavola PR1 – Variante

VARIANTE AL PIANO SERVIZI E AL PIANO REGOLE DEL PGT


RELAZIONE TECNICA


SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO

 Perimetro del tessuto urbano consolidato






PRINCIPALE DESTINAZIONE FUNZIONALE_1

Nucleo di antica formazione e relative aree di continuità






-  Perimetri dei nuclei di antica formazione
- A1 : "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI-XII sec.) (artt. D 13, D14)
 - A2 : Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.) (artt. D 13, D15)
 - A3 : Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco (artt. D 13, D16)
 - A4 : Borgo Angeli (artt. D 13, D17)

 Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione






Tessuti consolidati esterni ai nuclei di antica formazione

-  Aree residenziali di Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento (artt. D 18)
-  Aree residenziali (artt. D 19)
-  Aree per attività economiche (artt. D 20)
-  Aree per attività economiche prevalentemente commerciali (artt. D 20 bis)
-  Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale (artt. D 21)





Trasformazioni del tessuto consolidato

-  Comparti assoggettati a strumento attuativo adottato/approvato o a titolo edilizio convenzionato (Art. D23)
- Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa :
 -  Piani di completamento in ambito urbano (artt. D 24 e all. 4 PR)
 -  Ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione (artt. D 24 e all. 4 PR)
 -  Piano a destinazione produttiva prevalente (artt. D 24 e all. 4 PR)
- Immobili da assoggettare a titolo edilizio convenzionato :
 -  Edifici produttivi da riconvertire (artt. D 25)





Porto di Valdaro

-  Aree logistiche e portuali a gestione pubblica (artt. D 26)
-  Aree logistiche e portuali soggette a pianificazione attuativa (artt. D 26)
-  Aree produttive private a servizio del porto (artt. D 26)
-  Conca di navigazione (artt. D 26)
-  Centro intermodale di Valdaro




TERRITORIO AGRICOLO

-  Aree agricole di valenza paesaggistica (Artt. D 27, D 28, D 29)
-  Aree agricole di valenza produttiva (Artt. D 27, D 28, D 30)
-  Aree agricole di interazione (Artt. D 27, D 28, D 31)
-  Aree agricole soggette a trasformazione (Artt. D 32, 33)




AREE DI NON TRASFORMAZIONE

-  Laghi di Mantova e principali corsi d'acqua (Art. D 33)
-  Habitat naturali e seminaturali (Art. D 33)
-  Verde di mitigazione ambientale (Art. D 33)
-  Punti di approdo turistici (Art. D 33)







SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

-  Aree per la viabilità (Artt. C5, D9)
-  Infrastrutture ferroviarie (Art. D 34)
-  Distributori di carburante (Art. D 35)







SISTEMA DEI SERVIZI E DEL VERDE DIFFUSO

-  Servizi di interesse pubblico o generale (Art. C8)
-  Aree per attrezzature private (Art. C9)
-  Infrastrutture tecnologiche di interesse comune (Art. C10)

TUTELE PAESAGGISTICHE SOVRAORDINATE

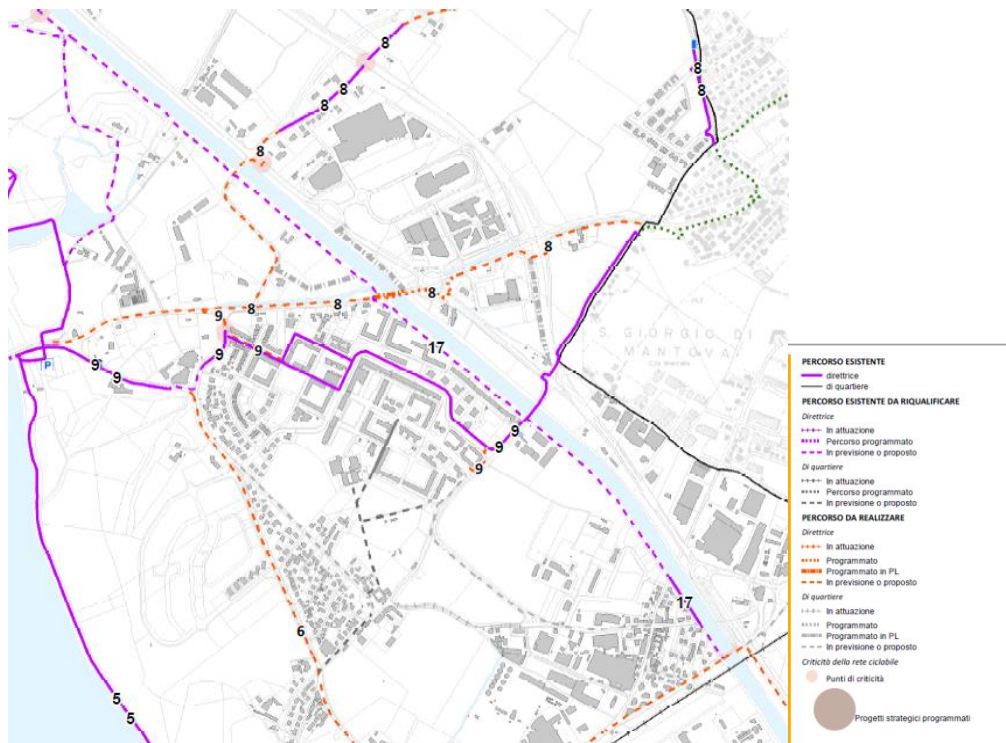
-  Zona di tutela Unesco
-  Buffer zone Unesco
-  Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova: PTR art. 19 comma 2 (Art. D2, D41)
-  Parco regionale del Mincio (Art. D2)
-  Zone di protezione speciale (Art. D2, D39)
-  Siti di interesse comunitario (Art. D2, D39)

ALTRE TUTELE

-  Fascia di rispetto del depuratore (Art. D10)
-  Fascia di rispetto del cimitero (Art. D11)
-  Area di rispetto assoluto dei pozzi (Art. D10)
-  Area di rispetto dei pozzi (Art. D10)
-  Salvaguardia variante S.S. 10 (opera connessa alla Mantova Cremona) (Art. D9)
-  Vincolo preordinato all'esproprio

Pista ciclopedonale di collegamento Via Pozzo - Vincolo preordinato all'esproprio

In attuazione del Piano di Mobilità Ciclistica comunale (approvato con DCC n. 47/2019), il progetto in questione prevede la realizzazione di un tratto di percorso ciclopedonale lungo la direttrice n.8 MN – San Giorgio.



Estratto Tavola 2 "Stato di realizzazione" Biciplan

La pista ciclopedonale, nei pressi del quartiere Lunetta è finalizzata a raggiungere le attività commerciali e di ristorazione dell'area (strutture di vendita, fast food, centro direzionale, palazzetto dello sport) migliorando la sicurezza viabilistica di pedoni e ciclisti in prossimità della strada statale n°10 "Padana inferiore" e della provinciale n°482 "Ostigliese", attraverso un percorso ciclopedonale in sede propria.

La prima proposta di adeguamento delle viabilità fu redatta nel 2022 dalla Provincia di Mantova e, successivamente, il comune di Mantova si è fatto carico della realizzazione dell'opera inserendola nel Programma Triennale delle opere pubbliche 2023-2025.

Il nuovo progetto prevede alcune modifiche finalizzate principalmente a incrementare la sicurezza stradale del percorso e completare il collegamento con le infrastrutture esistenti.

VARIANTE AL PIANO SERVIZI E AL PIANO REGOLE DEL PGT

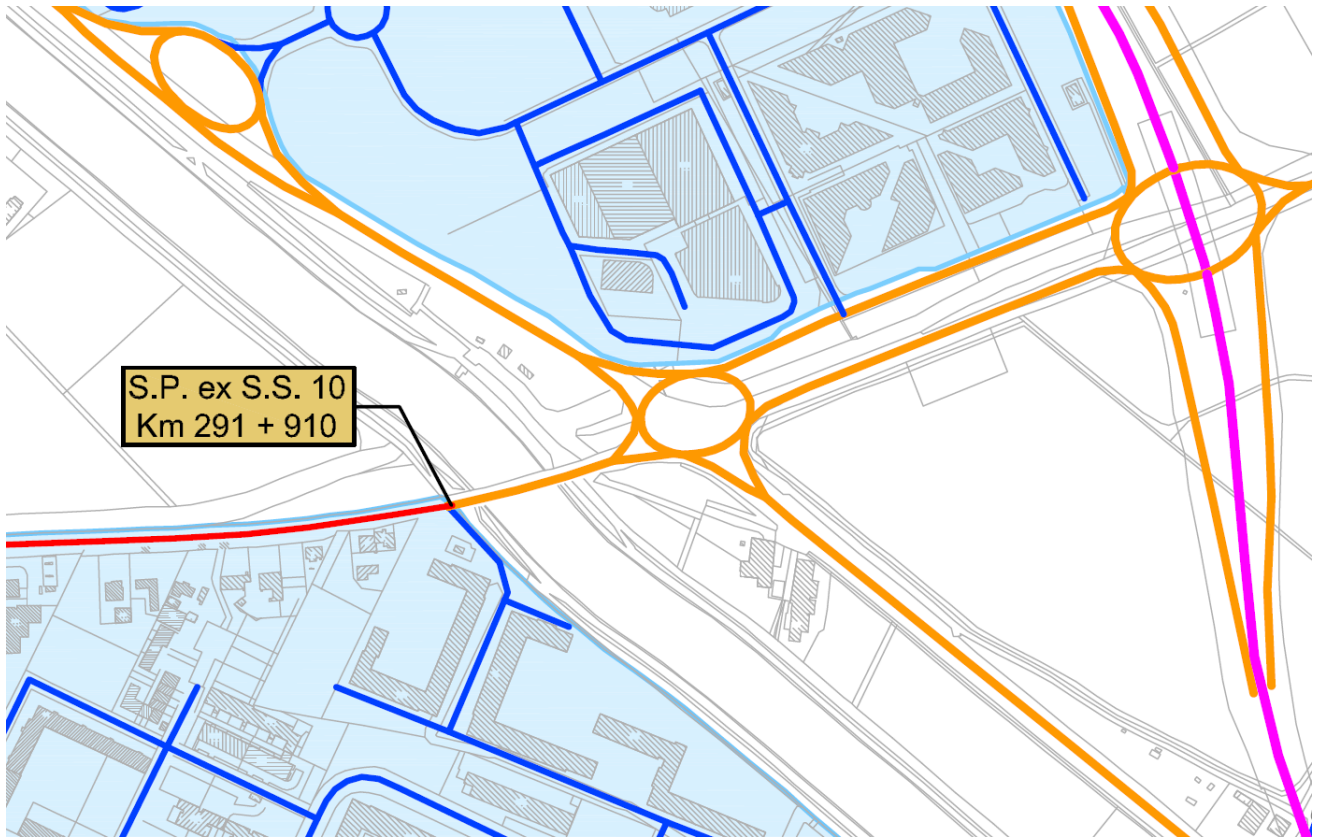
RELAZIONE TECNICA

PTR, ai “Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo“ e alla declinazione data dal PTC vigente - i criteri utilizzati nella redazione della carta sono di seguito richiamati:

- 1) superficie urbanizzata, ovvero le aree non più naturali e non più idonee all’uso agricolo a causa dell’intervento antropico e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio;
- 2) superficie urbanizzabile, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione;
- 3) superficie agricola o naturale, la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall’uso che la caratterizza;
- 4) aree della rigenerazione











Dato atto che sono ricondotte alla categoria “Superficie urbanizzata” le aree destinate alle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale compresi gli svincoli, le aree di sosta e gli spazi accessori ad esse connesse, oltre che le fasce di rispetto di 30 metri per le ferrovie, le autostrade, le tangenziali ed i relativi svincoli, oltre che le porzioni di aree destinate a verde di mitigazione ricadenti nelle aree di salvaguardia o di rispetto delle infrastrutture stesse, dato che la porzione di area di mq. 27 (identificata ali mappali 12 e 14 del foglio 39), oggetto di variante è classificata nella carta di consumo di suolo approvata con D.C.C. n. 38 del 12.06.2023 quale area libera, ma che nei fatti già dal 2.12.2014 era un reliquato stradale di una strada sovracomunale come si evince dalla classificazione stradale sotto riportata (approvata con DGC 162/2012), tale porzione è da considerare quale superficie urbanizzata e con la presente variante si propone la rettifica anche della carta consumo di suolo classificando tale area quale area urbanizzata analogamente alla sede stradale.

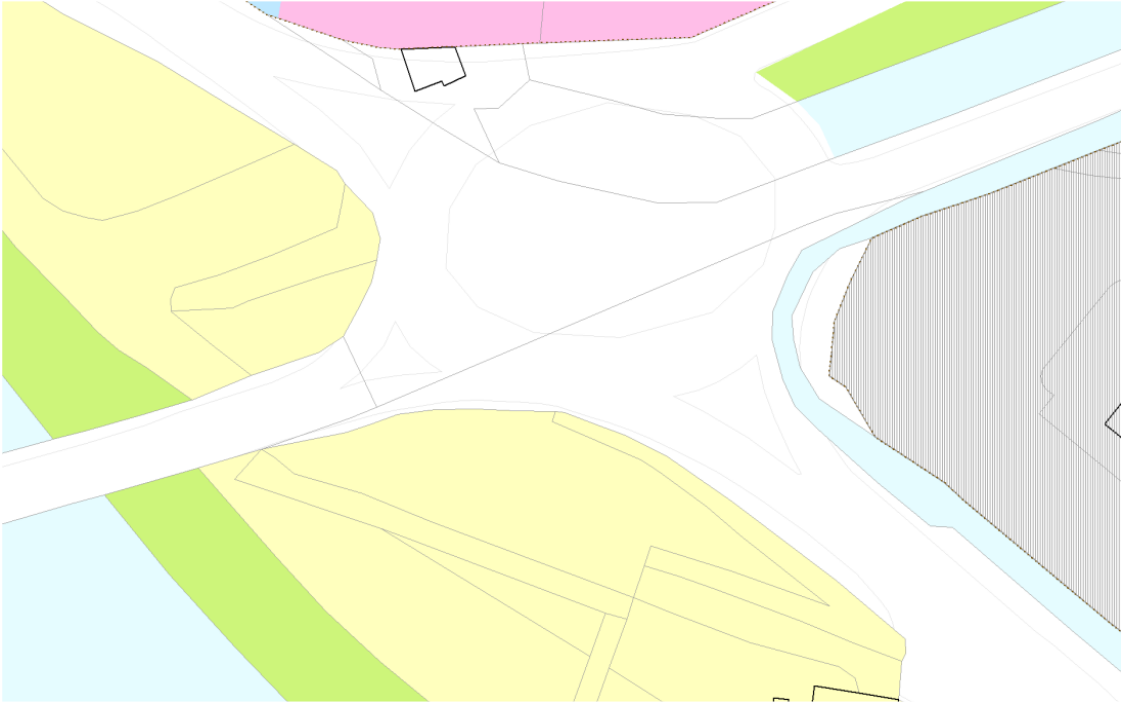




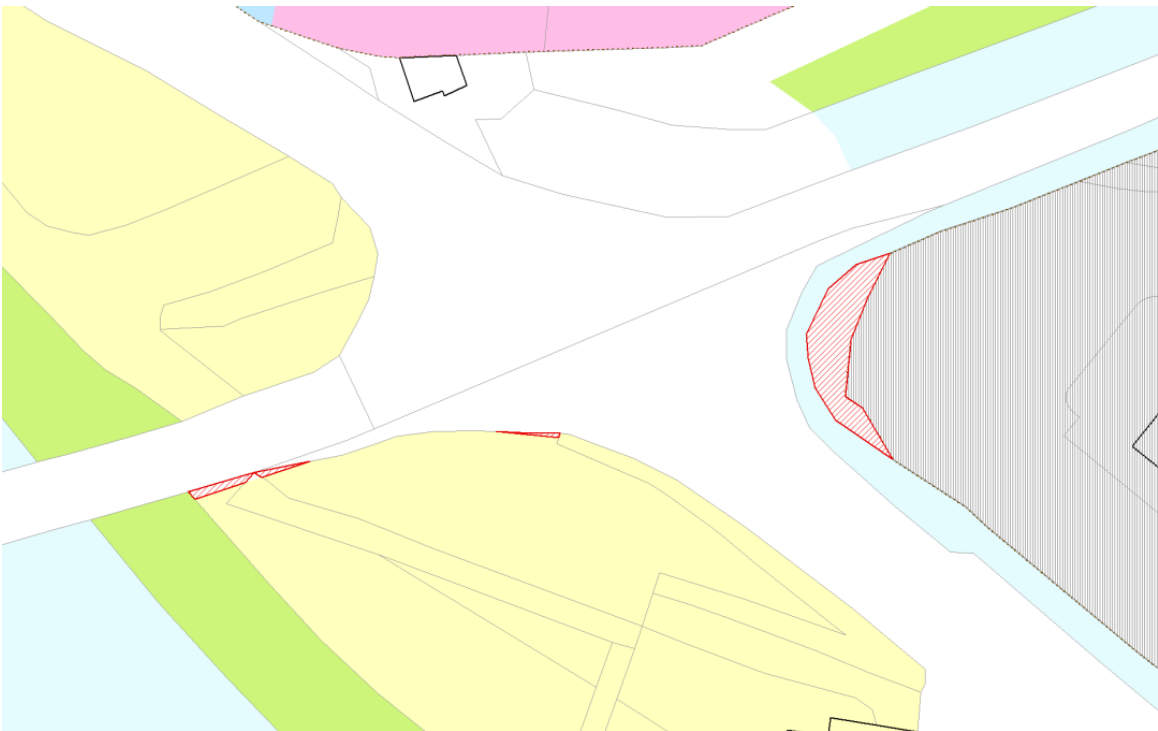
Estratto Centro abitato e classificazione stradale vigente al 2.12.2014 – elaborato approvato con DGC 162/2012

LEGENDA

-  Centro abitato
-  Progressiva chilometrica di inizio/fine centro abitato
-  Confine comunale
- Classificazione strade**
-  A - autostrada
-  B - strada extraurbana principale
-  C - strada extraurbana secondaria
-  D - strada di scorrimento
-  E - strada urbana di quartiere
-  F - strada locale
-  F1 - strada vicinale



Estratto Tavola PR1 – Vigente




Estratto Tavola PR1 – Variante

VARIANTE AL PIANO SERVIZI E AL PIANO REGOLE DEL PGT



RELAZIONE TECNICA

SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO






 Perimetro del tessuto urbano consolidato

PRINCIPALE DESTINAZIONE FUNZIONALE_1






Nucleo di antica formazione e relative aree di continuità

-  Perimetri dei nuclei di antica formazione
- A1 : "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI-XII sec.) (art. D 13, D14)
- A2 : Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.) (art. D 13, D15)
- A3 : Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco (art. D 13, D16)
- A4 : Borgo Angeli (art. D 13, D17)
-  Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione






Tessuti consolidati esterni ai nuclei di antica formazione

-  Aree residenziali di Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento (art. D 18)
-  Aree residenziali (art. D 19)
-  Aree per attività economiche (art. D 20)
-  Aree per attività economiche prevalentemente commerciali (art. D 20 bis)
-  Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale (art. D 21)





Trasformazioni del tessuto consolidato

-  Comparti assoggettati a strumento attuativo adottato/approvato o a titolo edilizio convenzionato (Art. D23)
- Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa :
-  Piani di completamento in ambito urbano (art. D24 e all. 4 PR)
-  Ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione (art. D24 e all. 4 PR)
-  Piano a destinazione produttiva prevalente (art. D24 e all. 4 PR)
- Immobili da assoggettare a titolo edilizio convenzionato :
-  Edifici produttivi da riconvertire (art. D25)





Porto di Valdaro

-  Aree logistiche e portuali a gestione pubblica (art. D26)
-  Aree logistiche e portuali soggette a pianificazione attuativa (art. D26)
-  Aree produttive private a servizio del porto (art. D26)
-  Conca di navigazione (art. D26)
-  Centro intermodale di Valdaro




TERRITORIO AGRICOLO

-  Aree agricole di valenza paesaggistica (Artt. D27, D28, D29)
-  Aree agricole di valenza produttiva (Artt. D27, D28, D30)
-  Aree agricole di interazione (Artt. D27, D28, D31)
-  Aree agricole soggette a trasformazione (Artt. D32, B5)




AREE DI NON TRASFORMAZIONE

-  Laghi di Mantova e principali corsi d'acqua (Art. D33)
-  Habitat naturali e seminaturali (Art. D33)
-  Verde di mitigazione ambientale (Art. D33)
-  Punti di approdo turistici (Art. D33)







SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

-  Aree per la viabilità (Artt. C5, D9)
-  Infrastrutture ferroviarie (Art. D34)
-  Distributori di carburante (Art. D35)







SISTEMA DEI SERVIZI E DEL VERDE DIFFUSO

-  Servizi di interesse pubblico o generale (Art. C8)
-  Aree per attrezzature private (Art. C9)
-  Infrastrutture tecnologiche di interesse comune (Art. C10)

TUTELE PAESAGGISTICHE SOVRAORDINATE

-  Zona di tutela Unesco
-  Buffer zone Unesco
-  Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova: PTR art. 19 comma 2 (Art. D2, D41)
-  Parco regionale del Mincio (Art. D2)
-  Zone di protezione speciale (Art. D2, D39)
-  Siti di interesse comunitario (Art. D2, D39)

ALTRE TUTELE











-  Fascia di rispetto del depuratore (Art. D10)
-  Fascia di rispetto del cimitero (Art. D11)
-  Area di rispetto assoluto dei pozzi (Art. D10)
-  Area di rispetto dei pozzi (Art. D10)
-  Salvaguardia variante S.S. 10 (opera connessa alla Mantova Cremona) (Art. D9)
-  Vincolo preordinato all'esproprio



Estratto Tavola Carta consumo di suolo – Vigente



Estratto Tavola Carta consumo di suolo – Variante

-  Superficie urbanizzata
-  Superficie urbanizzabile
-  Aree agricole
-  Aree verdi superiori a 5.000 mq
-  Aree naturali o seminaturali
-  Specchi e corsi d'acqua
-  Ambiti di trasformazione
- Ambiti di Rigenerazione approvati con DCC 30/2020:
 -  Ambiti di Rigenerazione Territoriale
 -  Ambiti di Rigenerazione Urbana
 -  Areale regionale del SIN, Porto di Valdaro e Polo produttivo

Razionalizzazione degli archetti su ciclabili e ciclopedonali.

Con la D.C.C. 47/2019 di approvazione del PUMS, a seguito di presentazione di osservazione da parte di FIAB, il consiglio Comunale ha accolto parzialmente l'osservazione n. 5 con la seguente controdeduzione:

"Gli archetti e le colonne sono finalizzati a garantire maggiore sicurezza agli utenti delle ciclabili e sono spesso stati posizionati a seguito di precise richieste degli utenti. Il Piano strategico della mobilità ciclistica del Comune già indicava la volontà di razionalizzazione ma la loro indiscriminata eliminazione non è possibile.

Si integra l'azione A.2. MESSA IN SICUREZZA DEI PERCORSI CICLABILI E CICLOPEDONALI PRIORITARI per richiamarne la necessità di riduzione. Per quanto attiene i passaggi a pellicano gli stessi sono stati realizzati a tutela dell'utenza debole della strada."

Il quadro strategico del PUMS pertanto a pagina 75 riporta: "La rete ciclabile mantovana è già molto estesa, ma non sempre adeguata agli standard di utilizzo e sicurezza. A criticità strutturali, che riguardano intere aste ciclabili, come ad esempio Via Chiassi, si accompagnano diverse criticità puntuali diffuse, relative alle intersezioni e agli attraversamenti e alla presenza di archetti o altri dissuasori che ostacolano la viabilità ciclistica, ne accrescono la pericolosità e rischiano di disincentivare l'utilizzo della rete ciclabile di cui invece si auspica un aumento dell'utenza. In questo senso si prevede una valutazione della loro effettiva necessità in riferimento al contesto attuale e alla compatibilità con l'utenza ciclistica in continuo aumento. Si procederà ad una loro progressiva riduzione onde rendere maggiormente fruibile l'intera rete ciclabile."

Il Biciplan approvato con D.C.C. 38/2023, riprende i contenuti del PUMS ed in tema di "archetti" esplicita la necessità di eseguire "un'operazione di razionalizzazione degli stessi, in particolare verranno sostituiti gli archetti in corrispondenza dei passi carrai con archetti di dimensione ridotta in modo da segnalare la criticità ai ciclisti (che devono prestare attenzione data la presenza del passo carraio) e nel contempo consentire alle auto che devono attraversare la ciclovia di verificare la presenza di velocipedi."

Dato atto che è necessario una interpretazione puntuale ed esplicita ai fini dell'attuazione dell'azione di "razionalizzazione degli archetti", con la presente si propone che entrambi gli strumenti confermino l'azione di "razionalizzazione degli archetti", da declinare nelle seguenti azioni:

- posa di nuovi archetti sia su percorsi esistenti che su nuovi percorsi
- rimozione di archetti esistenti, su percorsi esistenti
- sostituzione di archetti esistenti

Tali azioni sono da attuare a seguito di valutazione tecnica (da progettisti e polizia locale) in relazione alla necessità di aumento degli standard di sicurezza degli utenti deboli della strada.

Si integrano pertanto il PUMS alla pagina 75 del Quadro strategico e il Biciplan alla pagina 37 della relazione con la seguente dicitura:

"Si conferma la necessità di "razionalizzazione degli archetti", intesa come verifica della possibilità di eliminare, sostituire o integrare gli archetti esistenti, in ragione della contestuale valutazione delle esigenze di sicurezza e di facile utilizzo della rete ciclabile da parte degli utenti, sia su tratte esistenti che su nuove tratte e pertanto son previste le seguenti azioni. E pertanto sono previste le seguenti azioni:

- ***posa di nuovi archetti qualora necessari per nuovi tratti di ciclabili o ciclopedonali, differenziati tra archetti funzionali alla segnalazione dei passi carrai o archetti in corrispondenza di intersezioni carrabili, qualora fosse ritenuto necessario ai fini della sicurezza dell'utenza debole, dal progettista e/o dalla polizia locale***
- ***rimozione di archetti esistenti o posizionamento di nuovi archetti a seguito di verifica puntuale da parte della polizia locale della possibilità di eliminazione o necessità di implementazione degli stessi, su tratte ciclabili o ciclopedonali esistenti"***

2. Adeguamento Opere Pubbliche

Adeguamento della viabilità per la Scuola primaria- Via Rinaldo Mantovano

Obiettivo ulteriore della presente Variante è l'adeguamento, coerentemente con le progettazioni in corso, della viabilità prossima alla nuova Scuola Primaria in via Rinaldo Mantovano a Borgochiesanuova.

La costruzione della nuova scuola primaria, su un lotto di proprietà comunale tra via Europa e via Rinaldo Mantovano, è stata candidata dal Comune al bando PINQUA del Ministero; il progetto si inserisce all'interno di un sistema di interventi promossi dal Comune di Mantova, con particolare riferimento alle periferie, volti alla densificazione dei servizi ed alla creazione di spazi necessari al rinforzo del tessuto sociale.

Nell'ambito della realizzazione della scuola, è emersa la possibilità di razionalizzare la viabilità esistente a favore dell'estensione dell'area esterna della scuola con un aumento della superficie permeabile complessiva, trasformando il verde di arredo stradale centrale alla rotatoria posta su via Rinaldo Mantovano in area esterna al complesso scolastico, riducendo pertanto anche la superficie destinata a strada e prevedendo un asse pedonale che collega la ciclabile esistente con il parcheggio a servizio della scuola, al fine di aumentare l'accessibilità del servizio scolastico.

Inoltre l'attuale parcheggio sarà riarticolato per ospitare:

- uno spazio per la sosta dello scuolabus, con marciapiede dimensionato per la salita e la discesa dei bambini;
- uno spazio per la sosta dei genitori che accompagnano i figli in auto;
- un nuovo parcheggio per diversamente abili.

Nell'ambito dello stesso progetto è inoltre necessario ampliare la cabina elettrica a servizio del comparto posta nel parcheggio di piazza Madison di circa 19 mq.

Per l'attuazione delle modifiche è necessario ridefinire i limiti delle aree di progetto, in particolare estendendo il servizio scolastico e rivedendo l'andamento della strada comportando variante al PGT vigente.

Viene pertanto proposta la modifica di destinazione di PGT da "Area per la viabilità" (superficie di circa 1.100 mq) a "Servizi di interesse pubblico o generale"

La modifica pertanto prevede le seguenti modifiche

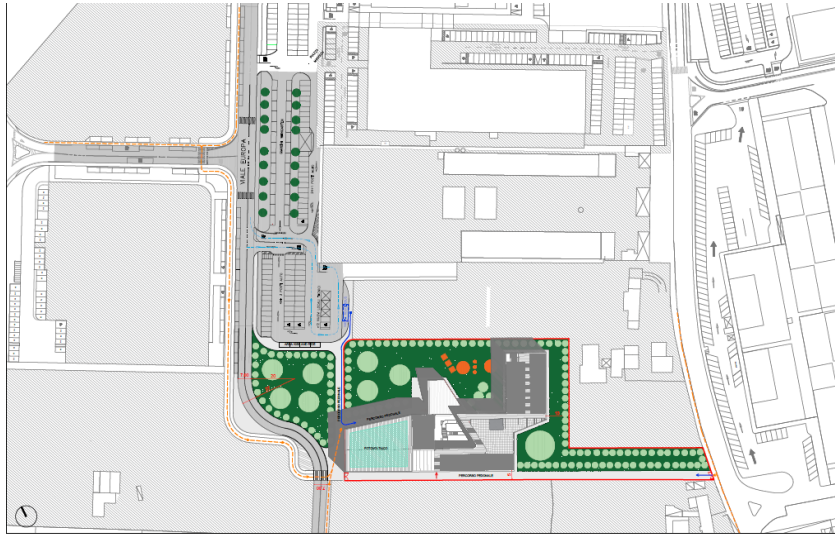
L'area di pertinenza della "scuola primaria" viene ampliata di 1700 mq., comportando una riduzione di aree stradali di 990 mq. e una riduzione di 710 mq. di verde di arredo stradale

L'ampliamento dell'area a parcheggio per circa 194 mq., comportando una riduzione dell'area destinata a strada dei medesimi 194 mq.

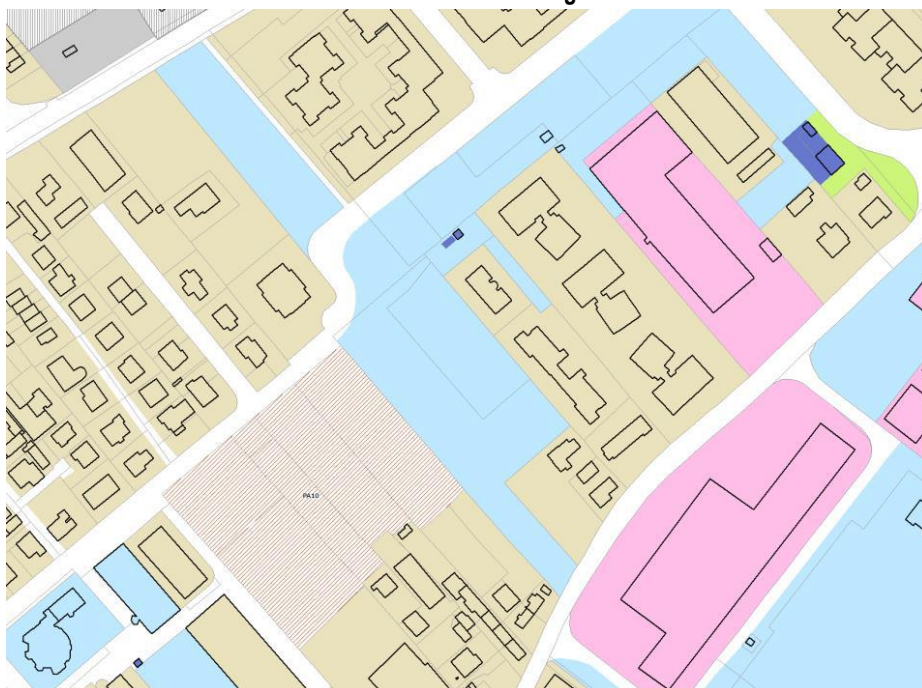
In relazione alla necessità di ampliamento della cabina elettrica, dato atto che per errore materiale la cabina non è classificata nel piano servizi vigente, si procede alla classificazione inserendo il dimensionamento dell'ampliamento necessario, classificando la stessa come "Impianto tecnologico" e comportando una riduzione dell'area a parcheggio di 19 mq.

Complessivamente pertanto la variante puntuale comporta un aumento di area destinata a servizi per mq. 1.894 da sommare ai 19 mq. della cabina elettrica per circa 1.914 mq.

Di seguito si riportano gli estratti delle tavole del Piano delle Regole PR1 "modalità di intervento per destinazioni d'uso" e PS1 Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale" e PS2 "Sistema dei Servizi"




Estratto Tavola PR1 – Vigente





Estratto Tavola PR1 – Variante

SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO






 Perimetro del tessuto urbano consolidato

PRINCIPALE DESTINAZIONE FUNZIONALE_1






Nucleo di antica formazione e relative aree di continuità

-  Perimetri dei nuclei di antica formazione
 - A1 : "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI-XII sec.) (art. D 13, D14)
 - A2 : Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.) (art. D 13, D15)
 - A3 : Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco (art. D 13, D16)
 - A4 : Borgo Angeli (art. D 13, D17)
-  Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione






Tessuti consolidati esterni ai nuclei di antica formazione

-  Aree residenziali di Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento (art. D 18)
-  Aree residenziali (art. D 19)
-  Aree per attività economiche (art. D 20)
-  Aree per attività economiche prevalentemente commerciali (art. D 20 bis)
-  Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale (art. D 21)





Trasformazioni del tessuto consolidato

-  Comparti assoggettati a strumento attuativo adottato/approvato o a titolo edilizio convenzionato (Art. D23)
- Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa :
 -  Piani di completamento in ambito urbano (art. D 24 e all. 4 PR)
 -  Ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione (art. D 24 e all. 4 PR)
 -  Piano a destinazione produttiva prevalente (art. D 24 e all. 4 PR)
- Immobili da assoggettare a titolo edilizio convenzionato :
 -  Edifici produttivi da riconvertire (art. D 25)

Porto di Valdaro

-  Aree logistiche e portuali a gestione pubblica (art. D 26)
-  Aree logistiche e portuali soggette a pianificazione attuativa (art. D 26)
-  Aree produttive private a servizio del porto (art. D 26)
-  Conca di navigazione (art. D 26)
-  Centro intermodale di Valdaro





TERRITORIO AGRICOLO

-  Aree agricole di valenza paesaggistica (Artt. D 27, D 28, D 29)
-  Aree agricole di valenza produttiva (Artt. D 27, D 28, D 30)
-  Aree agricole di interazione (Artt. D 27, D 28, D 31)
-  Aree agricole soggette a trasformazione (Artt. D 32, 85)




VARIANTE AL PIANO SERVIZI E AL PIANO REGOLE DEL PGT

RELAZIONE TECNICA




AREE DI NON TRASFORMAZIONE

-  Laghi di Mantova e principali corsi d'acqua (Art. D33)
-  Habitat naturali e seminaturali (Art. D33)
-  Verde di mitigazione ambientale (Art. D33)
-  Punti di approdo turistici (Art. D33)







SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

-  Aree per la viabilità (Artt. C6, D9)
-  Infrastrutture ferroviarie (Art. D34)
-  Distributori di carburante (Art. D35)







SISTEMA DEI SERVIZI E DEL VERDE DIFFUSO

-  Servizi di interesse pubblico o generale (Art. C8)
-  Aree per attrezzature private (Art. C9)
-  Infrastrutture tecnologiche di interesse comune (Art. C10)

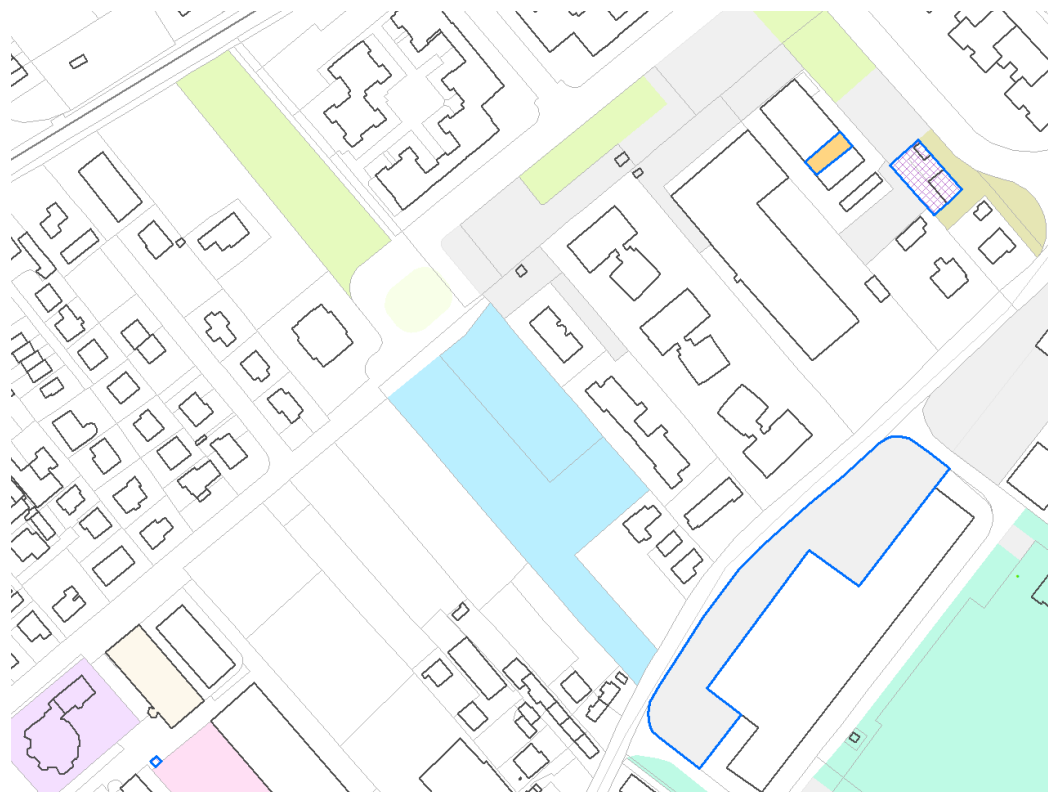
TUTELE PAESAGGISTICHE SOVRAORDINATE

-  Zona di tutela Unesco
-  Buffer zone Unesco
-  Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova: PTR art. 19 comma 2 (Art. D2, D41)
-  Parco regionale del Mincio (Art. D2)
-  Zone di protezione speciale (Art. D2, D39)
-  Siti di interesse comunitario (Art. D2, D39)

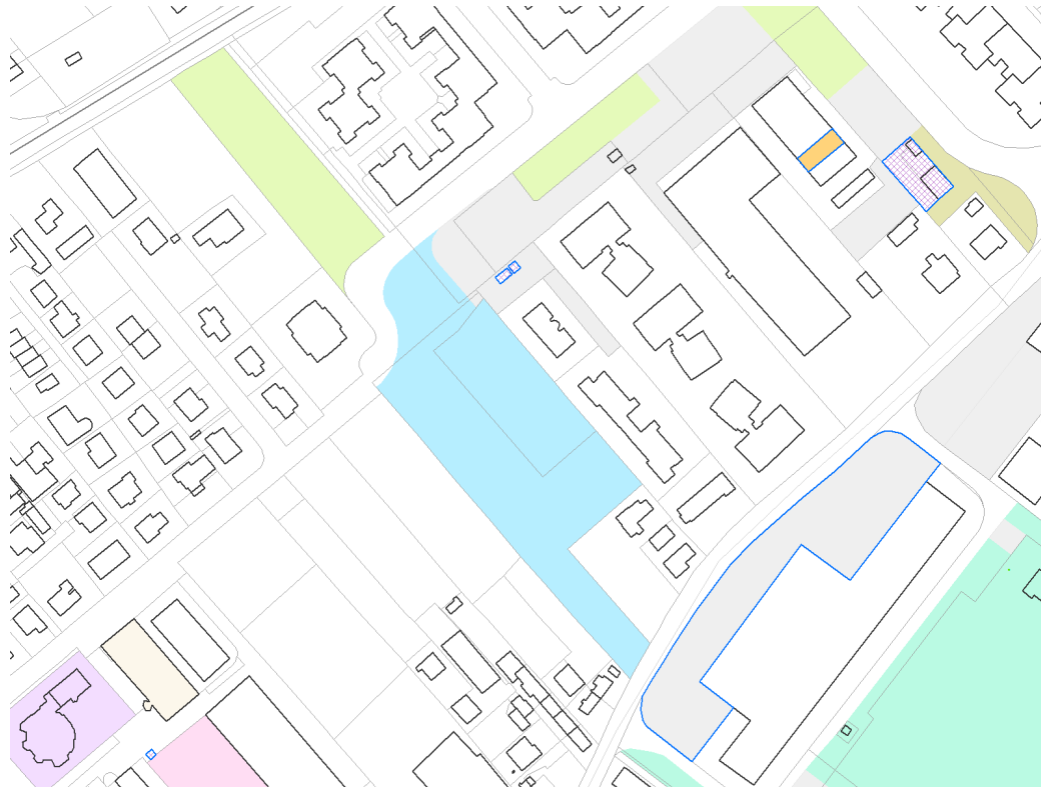
ALTRE TUTELE

-  Fascia di rispetto del depuratore (Art. D10)
-  Fascia di rispetto del cimitero (Art. D11)
-  Area di rispetto assoluto dei pozzi (Art. D10)
-  Area di rispetto dei pozzi (Art. D10)
-  Salvaguardia variante S.S. 10 (opera connessa alla Mantova Cremona) (Art. D9)
-  Vincolo preordinato all'esproprio

Viene inoltre variata la tipologia del Servizio indicata dal Piano Servizi del PGT da “Verde di arredo stradale” a “Scuola primaria” e aggiornate conseguentemente le tavole del Piano Servizi (PS1 e PS2) come segue:



Estratto Tavola PS2 – Vigente



Estratto Tavola PS2 – Variante

Verde pubblico naturale ed attrezzato

- Verde urbano
- Verde territoriale: parco periurbano e verde dei laghi
- Verde di quartiere

Verde diffuso

- Verde di arredo stradale
- Verde di mitigazione ambientale

Mercati su area pubblica

- Mercato

Servizi per la mobilità

- Piazze, percorsi e camminamenti
- Parcheggi e aree di sosta
- Servizi per il trasporto pubblico
- Eliporto

Attrezzature religiose

- Attrezzature religiose

Altri servizi e impianti di interesse pubblico

- Infrastrutture tecnologiche
- Opere idrauliche
- Cimiteri
- Cimiteri - area sacra ex cimitero ebraico
- Aree pubbliche di riserva

- Aree per attrezzature private

- Servizi pubblici esistenti in immobili disciplinati nel PR

VARIANTE AL PIANO SERVIZI E AL PIANO REGOLE DEL PGT RELAZIONE TECNICA

AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (ARTT. C7, C8, C9)

Servizi per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione obbligatoria

- Scuole per l'infanzia
- Scuole primarie

Servizi per l'istruzione superiore, universitaria e la ricerca scientifica

- Scuole superiori di primo grado
- Scuole superiori di secondo grado
- Tutti i gradi scolastici
- Università
- Servizi per la ricerca scientifica e Centri di ricerca
- Servizi per lo sviluppo, formazione, innovazione e creazione di una nuova impresa

Presidi per la sicurezza pubblica

- Servizi per la sicurezza

Servizi pubblici o di interesse generale quali uffici e altre strutture da destinare a enti pubblici e parapubblici

- Istituzioni e servizi amministrativi e giudiziari
- Altri uffici pubblici o di interesse pubblico

Servizi per lo sport, lo spettacolo, la cultura, la persona e il tempo libero

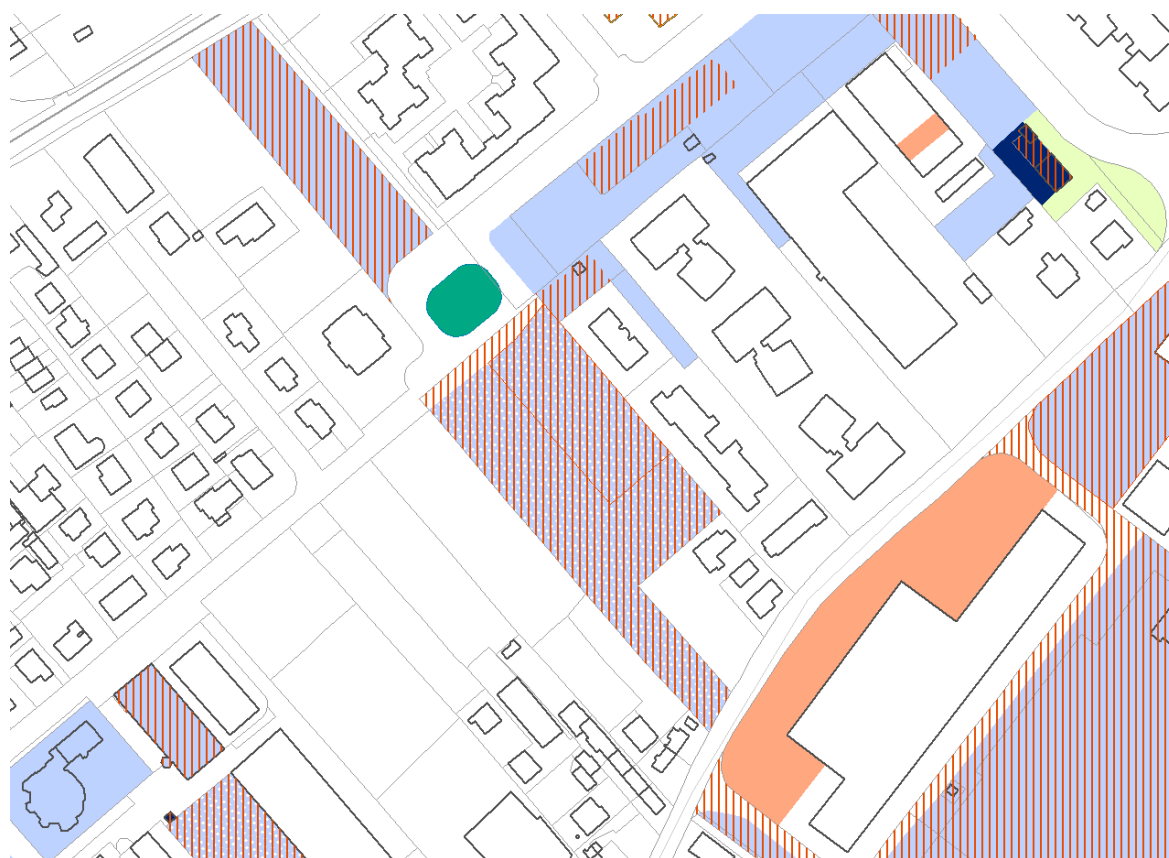
- Servizi per la cultura
- Musei
- Teatri
- Biblioteche e archivi
- Servizi per il tempo libero e il turismo
- Attrezzature sportive

Servizi per l'alloggio e l'ospitalità

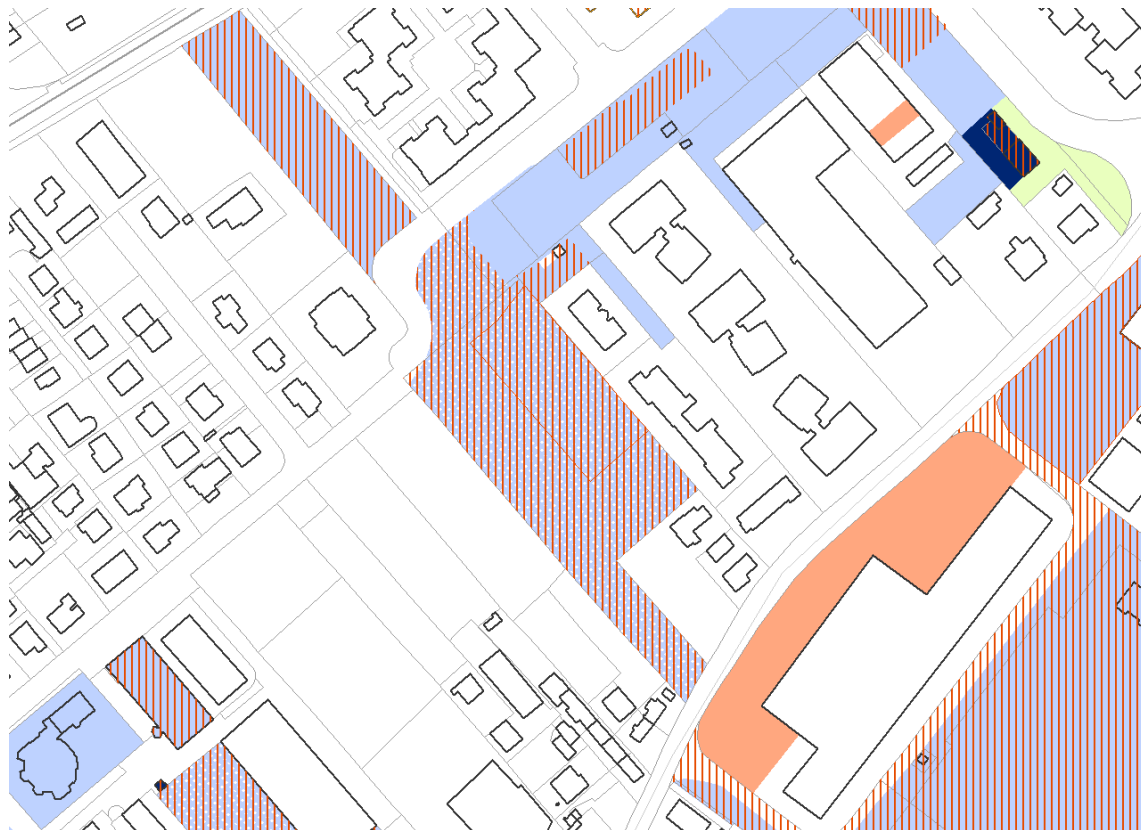
- Edilizia residenziale pubblica
- Studentato

Servizi per la salute e attrezzature sanitarie

- Presidi ospedalieri o sanitari sovracomunali
- Presidi, distretti e servizi ASL
- Residenze sanitarie per anziani
- Altri servizi sanitari e sociali







Estratto Tavola PS1 – Vigente






Estratto Tavola PS1 – Variante

SISTEMA DEI SERVIZI





Servizi di interesse pubblico o generale

-  Esistenti
-  In attuazione
-  In progetto
-  Dismessi o in dismissione

Servizi in ambiti disciplinati dal Piano delle Regole

-  Esistenti
-  In attuazione
-  Dismessi o in dismissione



Aree per attrezzature private

-  Esistenti
-  In attuazione
-  In progetto
-  Dismesse o in dismissione

Impianti tecnologici

-  Esistenti
-  In progetto




Verde diffuso

-  Verde di mitigazione ambientale
-  Verde di arredo stradale



VARIANTE AL PIANO SERVIZI E AL PIANO REGOLE DEL PGT

RELAZIONE TECNICA


PROPRIETA'

-  Proprietà del Demanio dello Stato
-  Proprietà della Provincia di Mantova
-  Proprietà del Comune di Mantova














di cui:

-  - in diritto di superficie
-  - in condominio

ESPROPRI

-  Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

-  Autostrade esistenti
 -  Viabilità di connessione infraregionale
 -  Viabilità di connessione infraprovinciale
 -  Autostrade programmate
 -  Viabilità regionale e provinciale di progetto
 -  Interventi di riqualificazione di livello infraregionale o infraprovinciale (da PTCP)
 -  Interventi di riqualificazione di nodi viabilistici di livello comunale
 -  Linee ferroviarie
 -  Porto di Valdarò: aree logistiche e portuali a gestione pubblica (art. D26)
 -  Piazze, percorsi e camminamenti storici
- Salvaguardie infrastrutturali*
-  Salvaguardia della variante alla S.S. 10 (opera connessa alla Mantova Cremona)
 -  Salvaguardia diretta come individuata nel PTCP vigente
 -  Salvaguardia indiretta come individuata nel PTCP vigente

3. Modifica destinazione urbanistica

La “Congregazione Povere Figlie di Maria SS Incoronata Adoratrici Perpetue del Sacro Cuore di Gesù” è proprietaria dell’immobile sito in via Dugoni n°12 identificato catastalmente al fg. 52 mappali 154,163,171, 172, 176,177,178,179,180,181 e 372.

Il vigente PGT identifica la maggior parte delle aree come “Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale” a norma dell’art. C8 delle Norme di PGT mentre il mappale 163 è destinato attualmente ad “Area residenziale” (in Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione) a norma dell’art. D19 delle Norme di PGT. Il fabbricato risulta intercluso senza accesso diretto “autonomo” dalla pubblica via (Luca Fancelli) ed è scarsamente utilizzato dalla limitrofa residenza per anziani “Casa San Giuseppe”: la proprietà ha inoltrato quindi richiesta di modifica della destinazione d’uso (prot 48942/2024) al fine di poter valutare la vendita dell’edificio (mappale 163) creando un accesso adeguato dalla pubblica via.

A tal fine la richiesta consiste nella modifica di destinazione da attrezzature pubbliche di interesse pubblico° le porzioni dei mappali 171, 154, 372 per una superficie complessiva di circa 848 mq. quale area necessaria per garantire l’accesso all’immobile residenziale da destinare a “Area residenziale

Dato atto che il cambio di classificazione non è finalizzata ad aumento della volumetria, dato che il limite edificatorio è già fissato nel volume esistente, si accoglie la richiesta e si classifica l’area come segue.

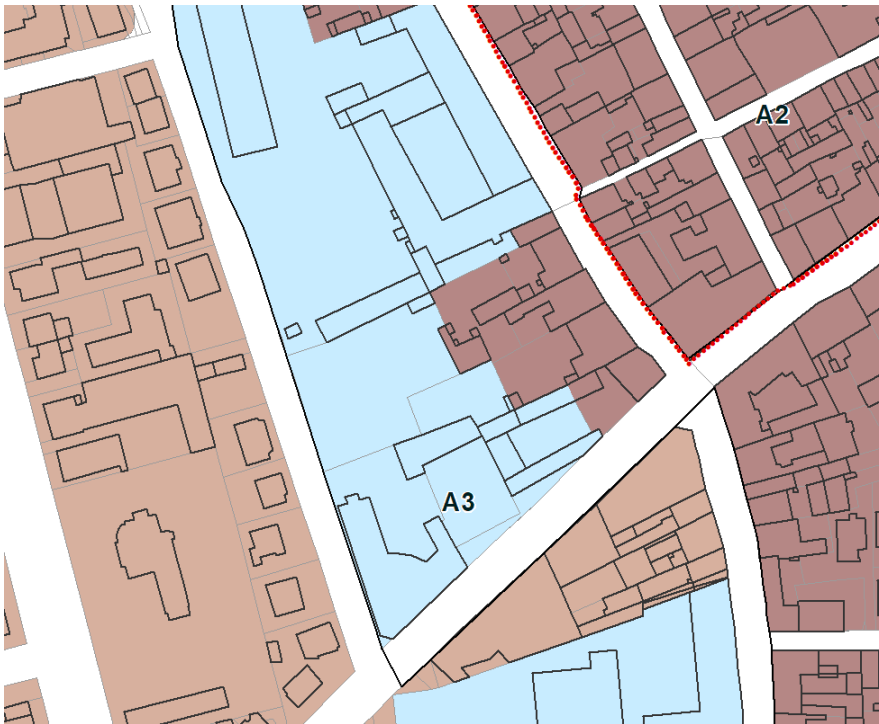


Per i mappali elencati, viene proposta la modifica di destinazione di PGT come segue:

- Fg.52 mapp. 171 parte (superficie di circa 44 mq)
- Fg.52 mapp. 154 parte (superficie di circa 766.mq)
- Fg.52 mapp. 372 parte (superficie di circa 38 mq)

da “Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale” a norma dell’art. C8 delle Norme di PGT ad “Area residenziale (in Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione) a norma dell’art. D19 delle Norme di PGT.


Estratti della Tavola PR1 – vigente e variante



VARIANTE AL PIANO SERVIZI E AL PIANO REGOLE DEL PGT


RELAZIONE TECNICA


SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO

 Perimetro del tessuto urbano consolidato






PRINCIPALE DESTINAZIONE FUNZIONALE_1

Nucleo di antica formazione e relative aree di continuità






-  Perimetri dei nuclei di antica formazione
- A1 : "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI-XII sec.) (art. D 13, D14)
- A2 : Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.) (art. D 13, D15)
- A3 : Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco (art. D 13, D16)
- A4 : Borgo Angeli (art. D 13, D17)

 Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione






Tessuti consolidati esterni ai nuclei di antica formazione

-  Aree residenziali di Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento (art. D 18)
-  Aree residenziali (art. D 19)
-  Aree per attività economiche (art. D 20)
-  Aree per attività economiche prevalentemente commerciali (art. D 20 bis)
-  Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale (art. D 21)





Trasformazioni del tessuto consolidato

-  Comparti assoggettati a strumento attuativo adottato/approvato o a titolo edilizio convenzionato (Art. D23)
- Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa :
-  Piani di completamento in ambito urbano (art. D24 e all. 4 PR)
-  Ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione (art. D24 e all. 4 PR)
-  Piano a destinazione produttiva prevalente (art. D24 e all. 4 PR)
- Immobili da assoggettare a titolo edilizio convenzionato :
-  Edifici produttivi da riconvertire (art. D25)





Porto di Valdaro

-  Aree logistiche e portuali a gestione pubblica (art. D26)
-  Aree logistiche e portuali soggette a pianificazione attuativa (art. D26)
-  Aree produttive private a servizio del porto (art. D26)
-  Conca di navigazione (art. D26)
-  Centro intermodale di Valdaro




TERRITORIO AGRICOLO

-  Aree agricole di valenza paesaggistica (Artt. D27, D28, D29)
-  Aree agricole di valenza produttiva (Artt. D27, D28, D30)
-  Aree agricole di interazione (Artt. D27, D28, D31)
-  Aree agricole soggette a trasformazione (Artt. D32, B5)




AREE DI NON TRASFORMAZIONE

-  Laghi di Mantova e principali corsi d'acqua (Art. D33)
-  Habitat naturali e seminaturali (Art. D33)
-  Verde di mitigazione ambientale (Art. D33)
-  Punti di approdo turistici (Art. D33)







SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

-  Aree per la viabilità (Artt. C6, D9)
-  Infrastrutture ferroviarie (Art. D34)
-  Distributori di carburante (Art. D35)







SISTEMA DEI SERVIZI E DEL VERDE DIFFUSO

-  Servizi di interesse pubblico o generale (Art. C8)
-  Aree per attrezzature private (Art. C9)
-  Infrastrutture tecnologiche di interesse comune (Art. C10)

TUTELE PAESAGGISTICHE SOVRAORDINATE

-  Zona di tutela Unesco
-  Buffer zone Unesco
-  Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova: PTR art. 19 comma 2 (Art. D2, D41)
-  Parco regionale del Mincio (Art. D2)
-  Zone di protezione speciale (Art. D2, D39)
-  Siti di interesse comunitario (Art. D2, D39)

ALTRE TUTELE

-  Fascia di rispetto del depuratore (Art. D10)
-  Fascia di rispetto del cimitero (Art. D11)
-  Area di rispetto assoluto dei pozzi (Art. D10)
-  Area di rispetto dei pozzi (Art. D10)
-  Salvaguardia variante S.S. 10 (opera connessa alla Mantova Cremona) (Art. D9)
-  Vincolo preordinato all'esproprio

Estratti della Tavola PS2 – vigente e variante



VARIANTE AL PIANO SERVIZI E AL PIANO REGOLE DEL PGT

RELAZIONE TECNICA

Verde pubblico naturale ed attrezzato

- Verde urbano
- Verde territoriale: parco periurbano e verde dei laghi
- Verde di quartiere

Verde diffuso

- Verde di arredo stradale
- Verde di mitigazione ambientale

Mercati su area pubblica

- Mercato

Servizi per la mobilità

- Piazze, percorsi e camminamenti
- Parcheggi e aree di sosta
- Servizi per il trasporto pubblico
- Eliporto

Attrezzature religiose

- Attrezzature religiose

Altri servizi e impianti di interesse pubblico

- Infrastrutture tecnologiche
- Opere idrauliche
- Cimiteri
- Cimiteri - area sacra ex cimitero ebraico
- Aree pubbliche di riserva

- Aree per attrezzature private

- Servizi pubblici esistenti in immobili disciplinati nel PR

AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (ARTT. C7, C8, C9)

Servizi per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione obbligatoria

- Scuole per l'infanzia
- Scuole primarie

Servizi per l'istruzione superiore, universitaria e la ricerca scientifica

- Scuole superiori di primo grado
- Scuole superiori di secondo grado
- Tutti i gradi scolastici
- Università
- Servizi per la ricerca scientifica e Centri di ricerca
- Servizi per lo sviluppo, formazione, innovazione e creazione di una nuova impresa

Presidi per la sicurezza pubblica

- Servizi per la sicurezza

Servizi pubblici o di interesse generale quali uffici e altre strutture da destinare a enti pubblici e parapubblici

- Istituzioni e servizi amministrativi e giudiziari
- Altri uffici pubblici o di interesse pubblico

Servizi per lo sport, lo spettacolo, la cultura, la persona e il tempo libero

- Servizi per la cultura
- Musei
- Teatri
- Biblioteche e archivi
- Servizi per il tempo libero e il turismo
- Attrezzature sportive

Servizi per l'alloggio e l'ospitalità

- Edilizia residenziale pubblica
- Studentato

Servizi per la salute e attrezzature sanitarie

- Presidi ospedalieri o sanitari sovcomunali
- Presidi, distretti e servizi ASL
- Residenze sanitarie per anziani
- Altri servizi sanitari e sociali

4. Adeguamento normativo

Modifica art. C.11 del Piano dei Servizi “Edifici vincolati a funzioni di interesse pubblico o generale non confermate dal P.G.T.”

Con la Variante si propone l'introduzione di una modifica normativa relativa all'art. C11 del Piano delle Servizi al fine di semplificare e chiarire l'applicazione della norma.

L'art. 19.4 delle Norme di PRG del 1984, stabiliva che sulle aree libere non sottoposte a vincolo pubblico, liberate attraverso demolizione, erano assentibili interventi di nuova costruzione (attraverso piano attuativo) a condizione che l'Indice Fondiario (If) non superasse 1,5 mq/mq.

Se l'If avesse superato il 50% di quello fondiario constatabile nell'isolato, il PRG consentiva il recupero della differenza a condizione che gli immobili fossero destinati agli usi previsti per:

- Gf V) Servizi per l'assistenza all'infanzia e istruzione obbligatoria
- Gf VI a) Servizi pubblici o di interesse comune
- Gf VI b) Abitazione destinata a studenti, anziani e persone assistite dai servizi pubblici
- Gf VII) Servizio pubblico per il parcheggio di automezzi.

Il Piano Regolatore 1984 ha dato quindi la possibilità di incrementare la superficie, anche in maniera rilevante, destinando la differenza, prevalentemente, ad abitazioni “speciali”.

Il vigente art. C11 delle NTA del Piano dei Servizi prevede la possibilità di eliminare il “vincolo di destinazione”, quale vincolo riconducibile alle funzioni di interesse pubblico o generale, dagli immobili realizzati in forza dell'originaria norma che prevedeva l'edificazione con supero del 50% l'indice fondiario medio dell'isolato consentito dalla norma originaria.

L'art. C11 (Edifici vincolati a funzioni di interesse pubblico o generale non confermate dal P.G.T.) delle vigenti Norme di PGT prevede quanto segue:

- 11.1 - *“La presente disposizione si applica unicamente agli edifici e porzioni di edifici realizzati in attuazione dei previgenti strumenti urbanistici generali e in forza di convenzioni urbanistiche o accordi simili comunque nominati che, pur mantenendone la proprietà in capo ai privati attuatori, ne hanno previsto la destinazione a funzioni di interesse pubblico o generale di cui al gruppo funzionale VI (GfVI) come disciplinato all'art. 7.1.6 delle N.T.A. del P.R.G. del 1984 (ad es. residenze per studenti, anziani e persone assistite da servizi pubblici, altri servizi, gestiti da privati e servizi di associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali e di categoria) o ad altra funzione “speciale” assimilabile al GFVI prevista da strumenti urbanistici successivi imponendo il suddetto vincolo di destinazione senza indicare un termine di scadenza.*
- 11.2 - *Per gli edifici di cui al comma 1, per i quali il P.G.T. non abbia confermato la destinazione a funzioni di interesse pubblico o generale, è consentita la rimozione del vincolo di destinazione, da attuarsi tramite atto pubblico debitamente trascritto.*
- 11.3 - *A prescindere dalla contestuale realizzazione di opere edilizie, la rimozione del vincolo di destinazione in atto, facendo venir meno la funzione di interesse pubblico che ne ha consentito la realizzazione senza conferimento di aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale, è equiparata a modificazione di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ai sensi dell'art. A7 ed è subordinata all'integrazione, della dotazione di servizi nella misura determinata per la funzione da insediare, anche tramite monetizzazione”.*

A maggior chiarimento si ritiene che l'art. C11 e in particolare il comma 3 debba essere così modificato:

- 11.3 - **La rimozione del vincolo di destinazione in atto, relativo alle funzioni “speciali” di cui al comma 1, è equiparata a modificazione di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante facendo venir meno la funzione di interesse pubblico che ne ha consentito la realizzazione e pertanto l'eliminazione del vincolo è subordinata all'integrazione della dotazione di servizi nella misura determinata per la funzione da insediare, da quantificare ai sensi dell'art. C.3.**

Per il conferimento dei servizi di interesse pubblico o generale finalizzato alla rimozione del vincolo sopra richiamato, è ammessa la monetizzazione sostitutiva.

Modifica art. D.12 Area protezione osservatorio Gorgo San Benedetto Po

Visto l'aggiornamento normativo in materia di "inquinamento luminoso", con riferimento alla LR n. 31 del 5/10/2015 "Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso", si aggiorna l'art. D12 del Piano delle Regole vigente che si riporta di seguito:

"12.1 Ai sensi della legge della Regione Lombardia n. 17 del 27/03/2000 "Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso" il Piano delle Regole assume la fascia di protezione dell'Osservatorio Astronomico Pubblico di Gorgo San Benedetto Po e recepisce la disposizione della Delibera della Giunta Regionale n. 7 / 2611 del 2/12/2001 "Aggiornamento dell'elenco degli osservatori astronomici in Lombardia e determinazione delle relative fasce di rispetto" che prevede che entro tale fascia tutte le sorgenti di luce non rispondenti ai criteri indicati dalla l.r. 17/2000 vengano sostituite e modificate in maniera tale da ridurre l'inquinamento luminoso."

sostituendolo come segue:

"12.1 Il Piano delle Regole assume la fascia di protezione dell'Osservatorio Astronomico Pubblico di Gorgo San Benedetto Po e recepisce le relative disposizioni regionali di tutela, con particolare riferimento alla previsione che, entro tale fascia, tutte le sorgenti di luce non rispondenti ai criteri indicati dalla normativa regionale vengano sostituite e modificate in maniera tale da ridurre l'inquinamento luminoso."

Modifica art. D.35 Distributori di carburante del Piano delle Regole

Dato atto che il Piano delle Regole individua le aree destinate a "distributori di carburanti" e che le stesse sono ornate dall'art. D.35 che così recita:

35.1 Fatto salvo quanto previsto al successivo comma e nel rispetto delle disposizioni dettate dal presente articolo, sul territorio comunale i nuovi impianti di distribuzione di carburante possono essere collocati solo nelle zone di cui agli articoli D20 "aree per attività economiche" e D21 "aree per attività economiche esclusivamente di tipo produttivo industriale e artigianale", anche in fascia di rispetto stradale delle zone stesse come previsto dal precedente art. D9, nonché nelle aree destinate a infrastruttura portuale.

35.2 È inoltre consentito ubicare nuovi impianti di distribuzione carburanti nelle aree agricole di valenza produttiva di cui all'art. D30 a condizione che siano ad uso privato ed esclusivo della ditta richiedente.

35.3 Nelle aree classificate dal P.T.C. del Parco del Mincio come zone di iniziativa comunale orientata sono ammessi nuovi impianti di distribuzione eroganti unicamente il prodotto metano e il prodotto GPL, o uno solo dei due prodotti, fatte salve le dovute salvaguardie paesaggistiche e ove la localizzazione non comprometta, a parere dell'ente gestore del parco, rilevanti e documentati aspetti naturalistici.

35.4 Il Comune di Mantova può autorizzare l'installazione di nuovi impianti su aree di sua proprietà, da individuare con apposito atto, la cui assegnazione è effettuata mediante le procedure di evidenza pubblica.

35.5 In ogni caso non sono ammessi nuovi impianti di distribuzione di carburante nelle aree comprese nei seguenti ambiti territoriali:

- ambiti sottoposti a vincoli paesaggistici, ambientali ovvero monumentali comunque denominati, come rappresentati sulla Carta dei vincoli allegata al P.G.T. fatta eccezione per le aree portuali;
- ambiti ad alta e molto alta sensibilità paesaggistica di cui alla successiva parte III;

- ambiti compresi all'interno dell'area di tutela del sito UNESCO come rappresentato sulle tavole del Piano delle Regole;
- lungo le strade classificate come assi storici rappresentati sulle tavole del Piano delle Regole.

35.6 I parametri urbanistici da applicare, nel caso di nuovi impianti in deroga ai parametri di zona, sono i seguenti:

Altezza (H max)	If	Rc	Ro
1 piano	0,50	50%	60%

Sono da includere nel calcolo dell'indice fondiario tutte le strutture e manufatti da realizzarsi fuori terra, compresa la proiezione a terra delle pensiline.

L'intervento di nuova costruzione e/o di ampliamento comporta sempre aumento di peso insediativo assimilato alla destinazione commerciale ed è assoggettato a richiesta di permesso di costruire convenzionato.

Nell'area dell'impianto sono consentiti servizi accessori per gli utenti della strada, come definiti dall'art. 82, comma 1, lettera j della L.R. 6/2010 e s.m.i. e sono assunte le premialità di cui alla normativa vigente.

Dovrà essere prevista una superficie minima filtrante pari al 10% della superficie del lotto di intervento.

È vietata l'edificazione di qualsiasi manufatto a confine e dovranno essere altresì osservate le disposizioni sulle distanze fra le costruzioni di cui all'art. D8 delle presenti NTA.

Dato atto delle trasformazioni in atto in materia di mercato dei carburanti, è necessario disciplinare la riconversione degli impianti esistenti classificati nel piano delle regole e normati dal presente articolo, in relazione ad un possibile riuso degli immobili stessi in ragione della loro localizzazione sul territorio. A tal fine si propone l'integrazione del corpo normativo di riferimento con ulteriori commi al fine di orientare la riconversione in modo coerente con la pianificazione della città e del contesto di riferimento in cui si inserisce il bene stesso.

Si propone pertanto di differenziare gli interventi e le funzioni ammesse in relazione al contesto in cui è inserita l'area e in particolare distinguere tra aree collocate in contesto consolidato o in contesto agricolo.

Pertanto si propongono i seguenti parametri di riferimento

- impianti ricadenti in isolati caratterizzati da *funzioni che garantiscono la "vivibilità dell'ambito"* (in riferimento al mix funzionale) a cui sono riconducibili le seguenti destinazioni:

- ✓ area residenziale di cui all'art. D.18
- ✓ aree residenziali di Valletta Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi di cui all'art. D.19
- ✓ aree per attività economiche di cui all'art. D.20
- ✓ aree per attività economiche prevalentemente commerciali di cui all'art. 20bis
- ✓ attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui all'art C8
- ✓ piani attuativi o comparti da assoggettare a pianificazione attuativa le cui funzioni sono riconducibili ai punti precedenti

Per tali aree sono da rispettare i seguenti parametri:

- funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA; sale giochi, sale scommesse e sale bingo (AE7); attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe.
- Interventi ammessi: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione.
- Indici da osservare in caso di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia e urbanistica:
If max: 0,75 mq./mq.;

H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti.

Rc max: 50%;

Ro max: 60%.

- impianti ricadenti in isolati caratterizzati da area classificata come “funzioni produttiva industriale/artigianale” (AE1) normate dall’art. D 21 e/o piani attuativi destinati ad attività produttive o a funzioni di logistica ricomprese nel Polo produttivo di livello provinciale così come individuato nella tavola DP1b “la città’ e le imprese” gli interventi ammessi, le funzioni compatibili e i parametri di trasformazione di riferimento sono quelli disciplinati dall’art. D20 del Piano delle Regole.

- impianti collocati in zona destinata all’attività agricola classificata tale dal PTC del Parco del Mincio a norma dell’art. 22 dello stesso piano, è fatto obbligo di ripristino dei luoghi e la riconversione dell’immobili all’uso agricolo in coerenza con la disciplina del Parco stesso.

Si ritiene poi opportuno inserire i parametri di riferimento per la verifica delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) per la matrice suolo e sottosuolo di riferimento di cui alla tabella 1, colonna A o B, allegato 5, titolo V, parte quarta del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

L’articolo D35 viene pertanto integrato con il seguente comma così articolato:

35.7 In caso di dismissione del distributore esistente e indicato con specifico retino “distributori carburanti” nella tavola PR1 del Piano delle Regole– Modalità di intervento per destinazioni d’uso, è sempre ammessa la riconversione dell’area ed è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. Sono ammesse tutte le destinazioni ad eccezione delle funzioni incompatibili in relazione al contesto di intervento, come di seguito esplicitato.

35.7.1 In caso di intervento su un bene collocato in isolato classificato nel Piano delle Regole dagli artt. C8 e/o D18 e/o D.19 e/o D.20 e/o D20bis nonché inserito in piani attuativi con funzioni ad essi assimilabili, sono ammesse tutte le funzioni ad eccezione delle seguenti funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato salvo quanto disposto dall’art. D37 delle presenti NTA; sale giochi, sale scommesse e sale bingo (AE7); attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe.

In tal caso, ai fini della verifica della qualità dei terreni, le concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) per la matrice suolo e sottosuolo di riferimento sono quelle di tabella 1, colonna A, allegato 5, titolo V, parte quarta del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., salvo casi specifici in relazione alle attività che si andranno a insediare.

Sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione. Per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia e urbanistica dovranno osservarsi i seguenti indici:

If max: 0,75 mq./mq.;

H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti.

Rc max: 50%;

Ro max: 60%.

35.7.2 In caso di intervento su un bene collocato all’interno di isolato classificato nel Piano delle Regole dall’art. D.21 “funzioni produttiva industriale/artigianale (AE1)” e/o piani attuativi destinati ad attività produttive o a funzioni di logistica ricomprese nel Polo produttivo di livello provinciale così come individuato nella tavola DP1b “la città’ e le imprese”, le funzioni ammesse, gli interventi e gli indici ammessi sono normati dall’art. D21 delle presenti norme.

In tal caso, ai fini della verifica della qualità dei terreni, le concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) per la matrice suolo e sottosuolo di riferimento sono quelle di tabella 1, colonna B, allegato 5, titolo V, parte quarta del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

35.7.3 In caso di intervento su un bene collocato all'interno al perimetro del parco del Mincio e in "in zona destinata all'attività agricola" classificata tale dal PTC del Parco del Mincio a norma dell'art. 22 dello stesso piano è fatto obbligo di ripristino dei luoghi e la riconversione dell'immobili all'uso agricolo in coerenza con la disciplina del Parco stesso. In tal caso, ai fini della verifica della qualità dei terreni, le concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) per la matrice suolo e sottosuolo di riferimento sono quelle di tabella 1, colonna A, allegato 5, titolo V, parte quarta del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i."