



**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**

Integrata a seguito del recepimento dell'osservazione Azienda Socio Sanitaria Territoriale di Mantova – Carlo Poma (prot. 106424/2025)

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

## Sommario

Sommario .....	2
Proposta di Variante .....	4
<b>1. Sistema della mobilità sostenibile .....</b>	<b>4</b>
<i>Ciclabile Dosso del Corso - Vincolo preordinato all'esproprio .....</i>	<i>4</i>
<i>Pista ciclopedonale di collegamento Via Pozzo - Vincolo preordinato all'esproprio.....</i>	<i>9</i>
<i>Razionalizzazione degli archetti su ciclabili e ciclopedonali. ....</i>	<i>17</i>
<b>2. Adeguamento Opere Pubbliche .....</b>	<b>18</b>
<i>Adeguamento della viabilità per la Scuola primaria- Via Rinaldo Mantovano .....</i>	<i>18</i>
<b>3. Modifica destinazione urbanistica .....</b>	<b>25</b>
<i>Modifica della destinazione d'uso di parte dei mappali 171, 154, 372 al fg. 52 .....</i>	<i>25</i>
<i>Modifica del perimetro piano attuativo PA15.....</i>	<i>30</i>
<b>4. Adeguamento normativo .....</b>	<b>32</b>
<i>Modifica art. C.11 del Piano dei Servizi "Edifici vincolati a funzioni di interesse pubblico o generale non confermate dal P.G.T." .....</i>	<i>32</i>
<i>Modifica art. D.12 Area protezione osservatorio Gorgo San Benedetto Po .....</i>	<i>33</i>
<i>Modifica art. D.18 Aree residenziali di Valletta Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi e art. D19 Aree residenziali .....</i>	<i>33</i>
<i>Modifica art. D.35 Distributori di carburante del Piano delle Regole.....</i>	<i>35</i>
<b>5. Modifica della tipologia di servizi non costituente variante urbanistica .....</b>	<b>38</b>
<i>Modifica tipologica Conservatorio "Luca Campiani" e aree limitrofe.....</i>	<i>38</i>
<i>Modifica tipologica Ospedale Carlo Poma e aree limitrofe .....</i>	<i>42</i>

## VARIANTE AL PIANO SERVIZI E AL PIANO REGOLE DEL PGT

### RELAZIONE TECNICA

#### 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.

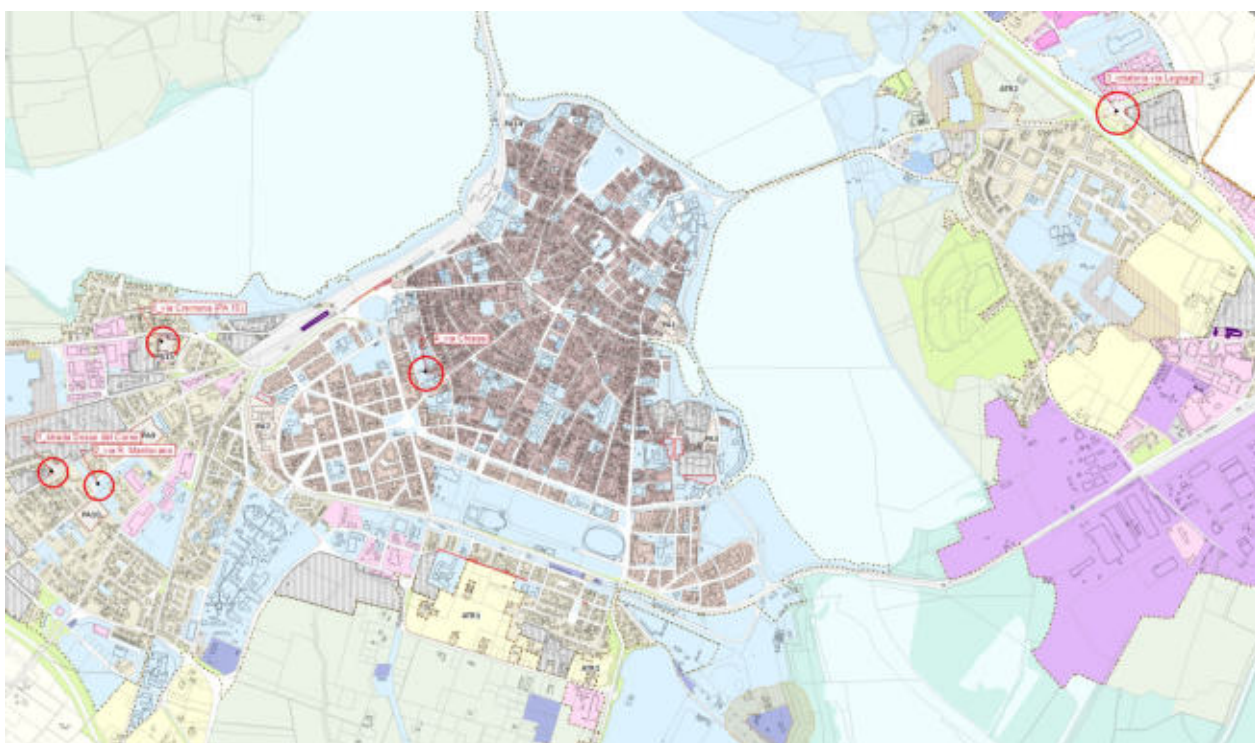
Per la variante in oggetto è previsto lo svolgimento della procedura di Verifica di Assoggettabilità. La Variante non prevede consumo di suolo, come più sotto meglio specificato.

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 e del perimetro piano attuativo PA15;
4. chiarire l'applicazione della vigente norma di PGT, con riferimento all'art. C.11 del Piano dei Servizi, e agli articoli D12, D35, D18 e D19 del piano delle Regole
5. modificare la tipologia di servizio non costituente variante urbanistica delle aree adiacenti al Conservatorio "Luca Campiani"



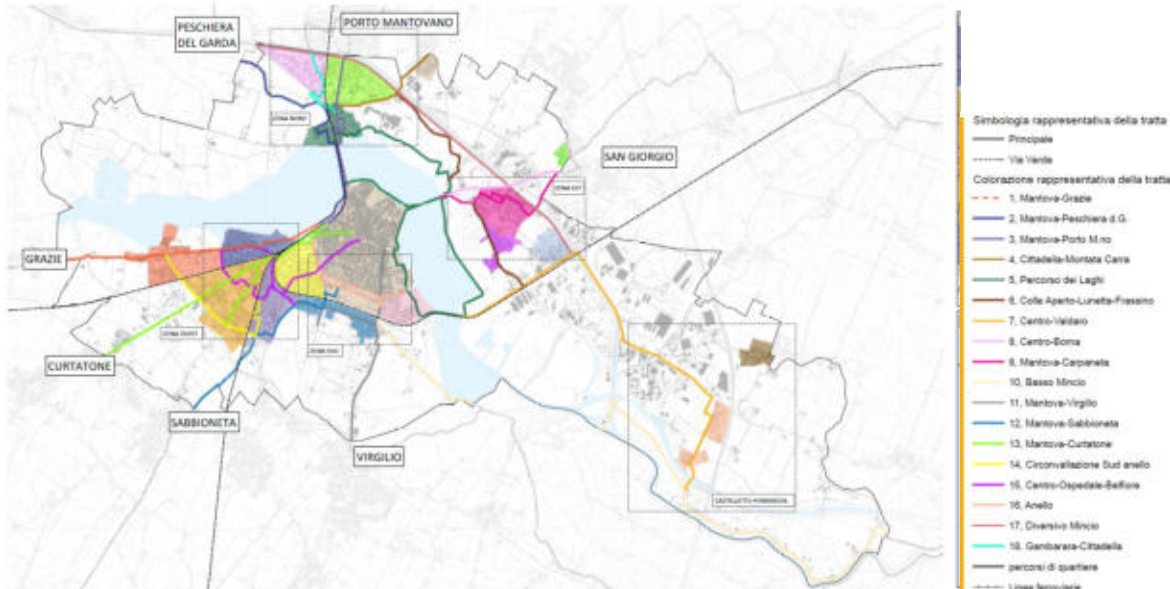
### 1. Sistema della mobilità sostenibile

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.

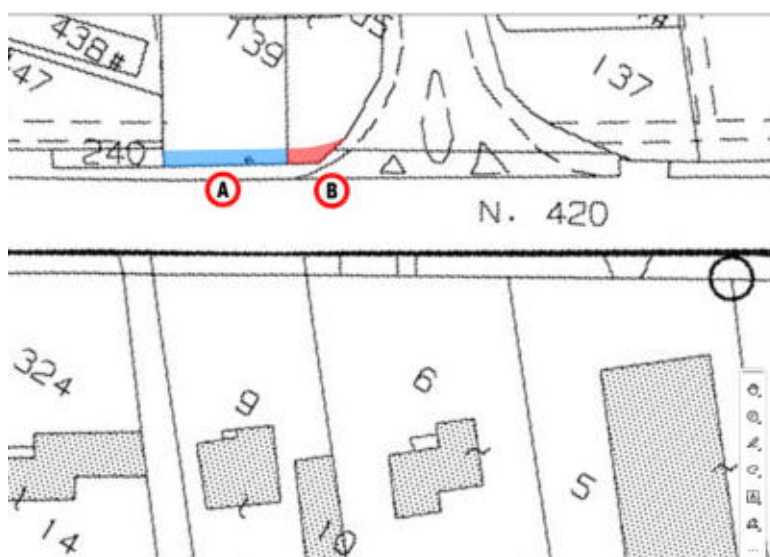


Estratto Relazione Progetto Fattibilità a firma ing. Auri

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	MAPPALE [n°]	PROPRIETA'		
		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 Particellare 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:

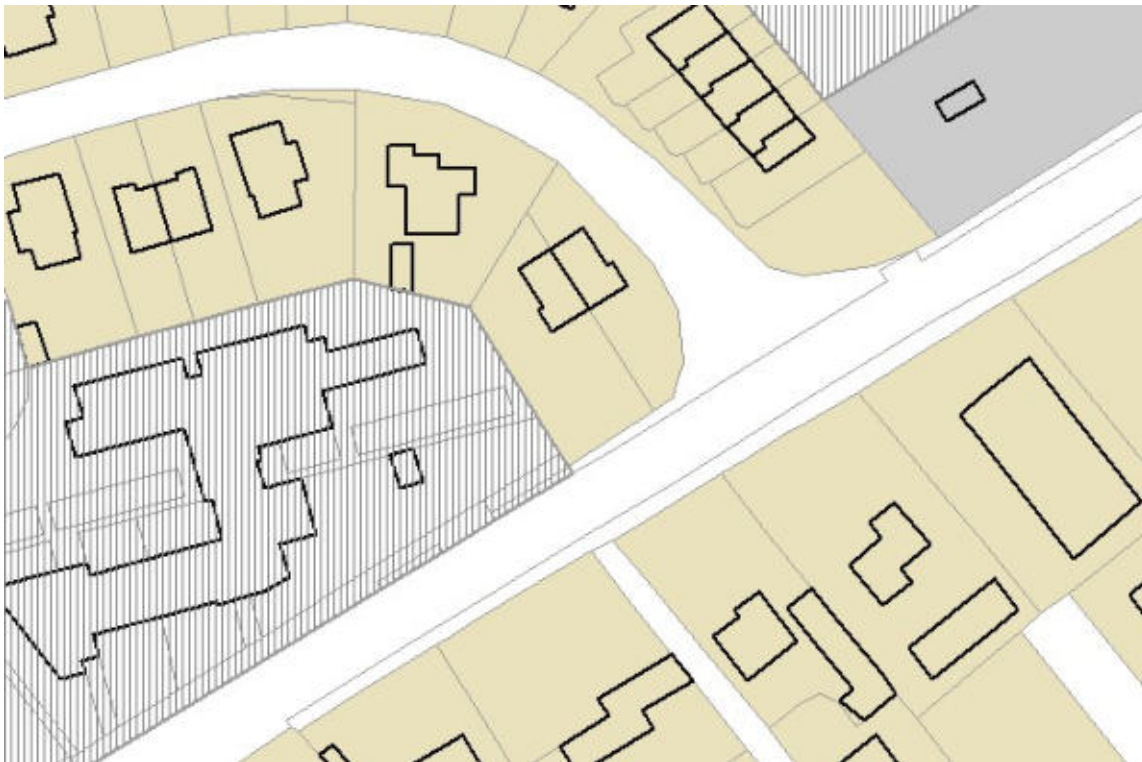
**VARIANTE AL PIANO SERVIZI E AL PIANO REGOLE DEL PGT**

**RELAZIONE TECNICA**

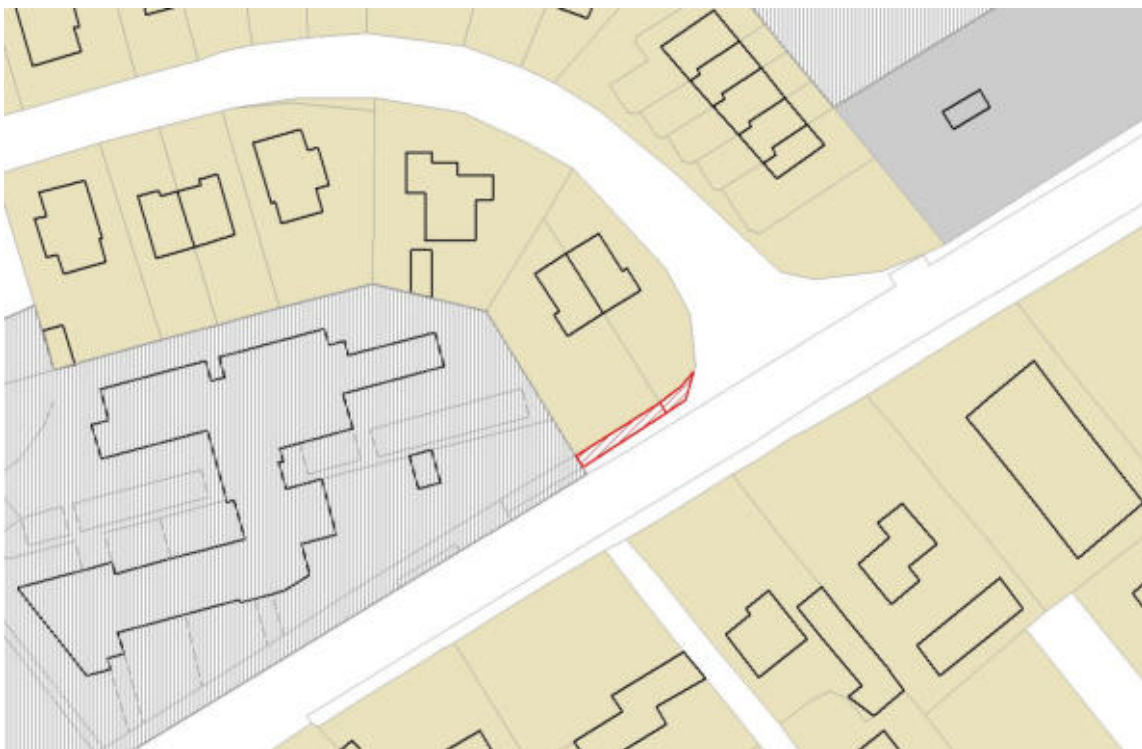
- Fg.47 mapp. 139/parte (superficie di circa 37 mq)

- 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.) (Art. D13, D14)
  - A2 : Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.) (Art. D13, D15)
  - A3 : Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco (Art. D13, D16)
  - A4 : Borgo Angeli (Art. D13, D17)






#### Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione

-  Tessuti consolidati esterni ai nuclei di antica formazione
  - Aree residenziali di Valletta Paolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento (Art. D18)
  - Aree residenziali (Art. D18)
  - Aree per attività economiche (Art. D20)
  - Aree per attività economiche prevalentemente commerciali (Art. D20 bis)
  - Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale (Art. D21)





#### 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 Valdarò

-  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 Valdarò




#### TERRITORIO AGRICOLO

-  Aree agricole di valenza paesaggistica (Art. D27, D28, D29)
-  Aree agricole di valenza produttiva (Art. D27, D28, D30)
-  Aree agricole di interazione (Art. D27, D28, D31)
-  Aree agricole soggette a trasformazione (Art. D32, 33)




#### 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. C8, C9)
-  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

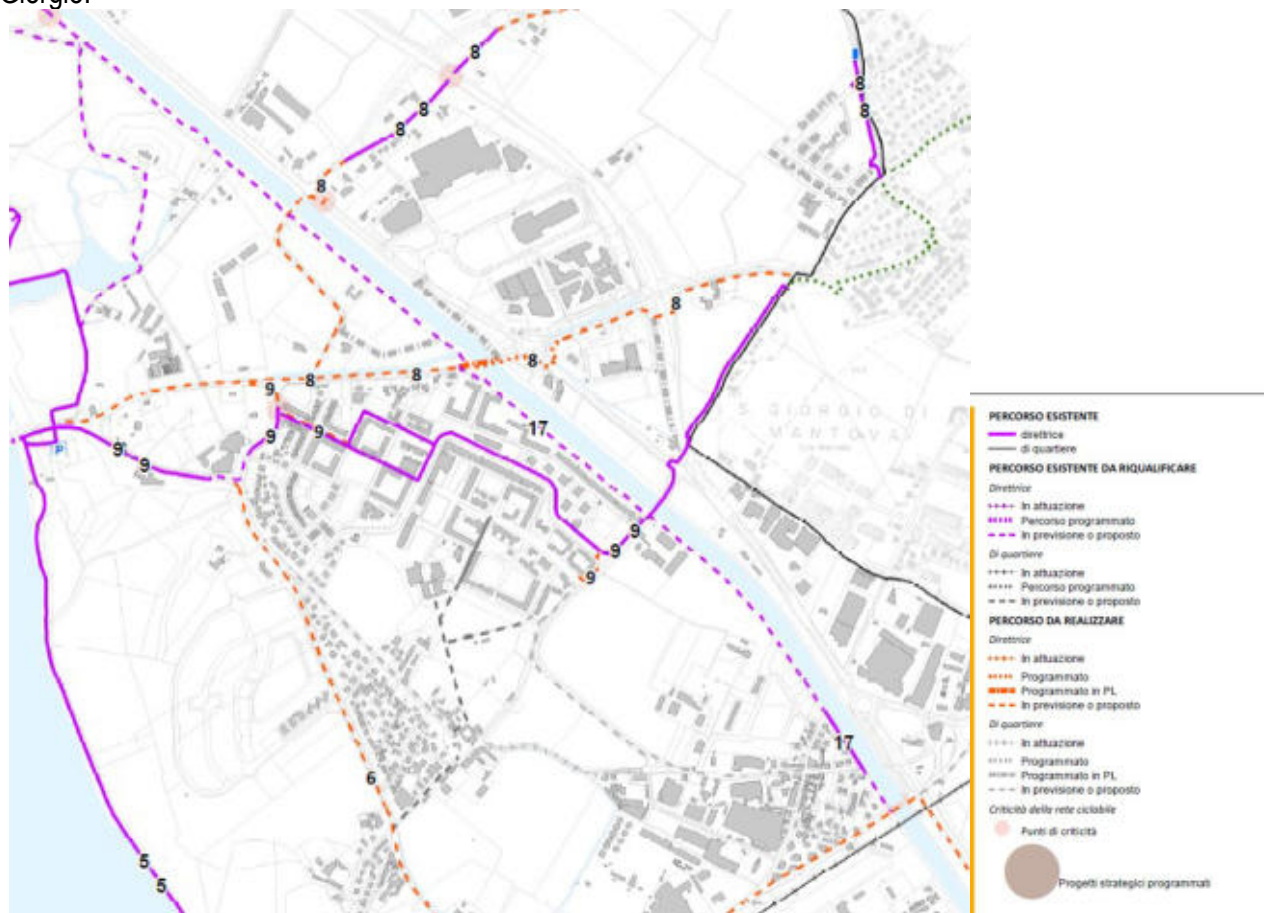
-  Zona di tutela Unesco
-  Buffer zone Unesco
-  Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova: PTR art. 19 comma 2 (Art. D2, D41)
-  Parco regionale del Mincio (Art. D2)
-  Zone di protezione speciale (Art. D2, D39)
-  Siti di interesse comunitario (Art. D2, D39)

#### 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

### 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.

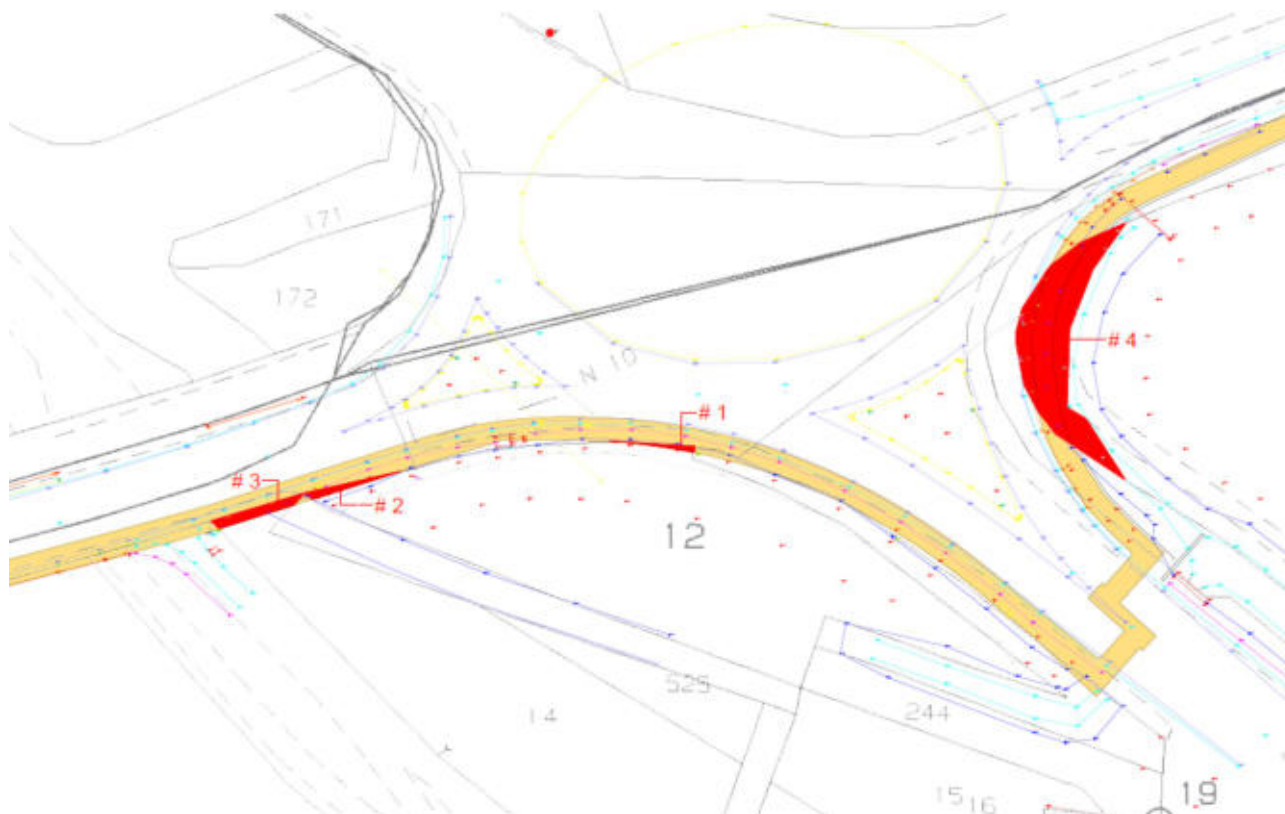
La prima proposta di adeguamento delle viabilità fu redatta nel 2022 dalla Provincia di Mantova e, successivamente, il comune di Mantova si è fatto carico della realizzazione dell'opera inserendola nel Programma Triennale delle opere pubbliche 2023-2025.

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



Per la realizzazione dell'infrastruttura si rende necessario l'esproprio di alcune aree di proprietà privata aventi diverse destinazioni urbanistiche; di seguito il Piano Particellare estratto dal Progetto di fattibilità tecnico economica redatto dall'Ing. Freddi su incarico del Comune di Mantova



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

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO																		
#	DITTA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA URBANISTICA	SUPERFICIE PRESUNTA ESPROPRIO [mq]	SUPERFICIE PRESUNTA OCCUPAZIONE TEMPORANEA [mq]	INDENNITA' ESPROPRIO VALORE VEHICOLI (€100)	INDENNITA' ESPROPRIO (€)	INDENNITA' COLTIVAZIONE AA 40 e 4 V.A.M (€100)	INDENNITA' OCCUPAZIONE (€)	TOTALE COMPLESSIVO (€)	ACCONTI 80% (€)	I.V.A. (€)	SPESE REGISTRO (€)	SPESE TRASCIZIONE (€)	SPESE VOLTURA (€)	NOTIFICHE DIRITTI BOLLI (€)
1	Sig. Emilio Bustaffa C.F. BSTMLE64P17E897L	39	12		Aree agricole di interazione	4,00	15,00	5,00 €	20,00 €	- €	8,25 €	28,25 €	21,00 €					
2	Sig. Emilio Bustaffa C.F. BSTMLE64P17E897L	39	12		Aree agricole di interazione	8,00	12,00	5,00 €	40,00 €	- €	5,00 €	48,00 €	35,00 €					
<b>TOTALE</b>												<b>71,25 €</b>	<b>57,00 €</b>	<b>15,68 €</b>	<b>10,65 €</b>	<b>50,00 €</b>	<b>100,00 €</b>	<b>70,00 €</b>
3	Sig. Teresa Bustaffa C.F. BSTTRG91E48E997C	39	14		Aree agricole di interazione	15,00	20,00	5,00 €	75,00 €	- €	8,33 €	83,33 €	65,00 €					
<b>TOTALE</b>												<b>83,33 €</b>	<b>66,66 €</b>	<b>18,33 €</b>	<b>12,50 €</b>	<b>50,00 €</b>	<b>100,00 €</b>	<b>70,00 €</b>
4	PLUTONIA S.r.l P.IVA 01305940353	39	333		Aree per la viabilità	180,00	0,00	11,00 €	1.980,00 €	- €	- €	1.980,00 €	0,80 €					
<b>TOTALE</b>												<b>1.980,00 €</b>	<b>1.984,00 €</b>	<b>435,60 €</b>	<b>178,20 €</b>	<b>200,00 €</b>	<b>100,00 €</b>	<b>70,00 €</b>

**Piano Particellare - a firma ing. Freddi**

Il Piano delle Regole del PGT classifica le aree interessate dall'intervento come segue:

- Fg. 39, mappale 333 per mq. 180 "Aree per la viabilità" (art. C6/ D9)
- Fg. 39, mappali 12-14 per mq. 27 "Aree agricole di interazione" (art. D27, D28, D31)

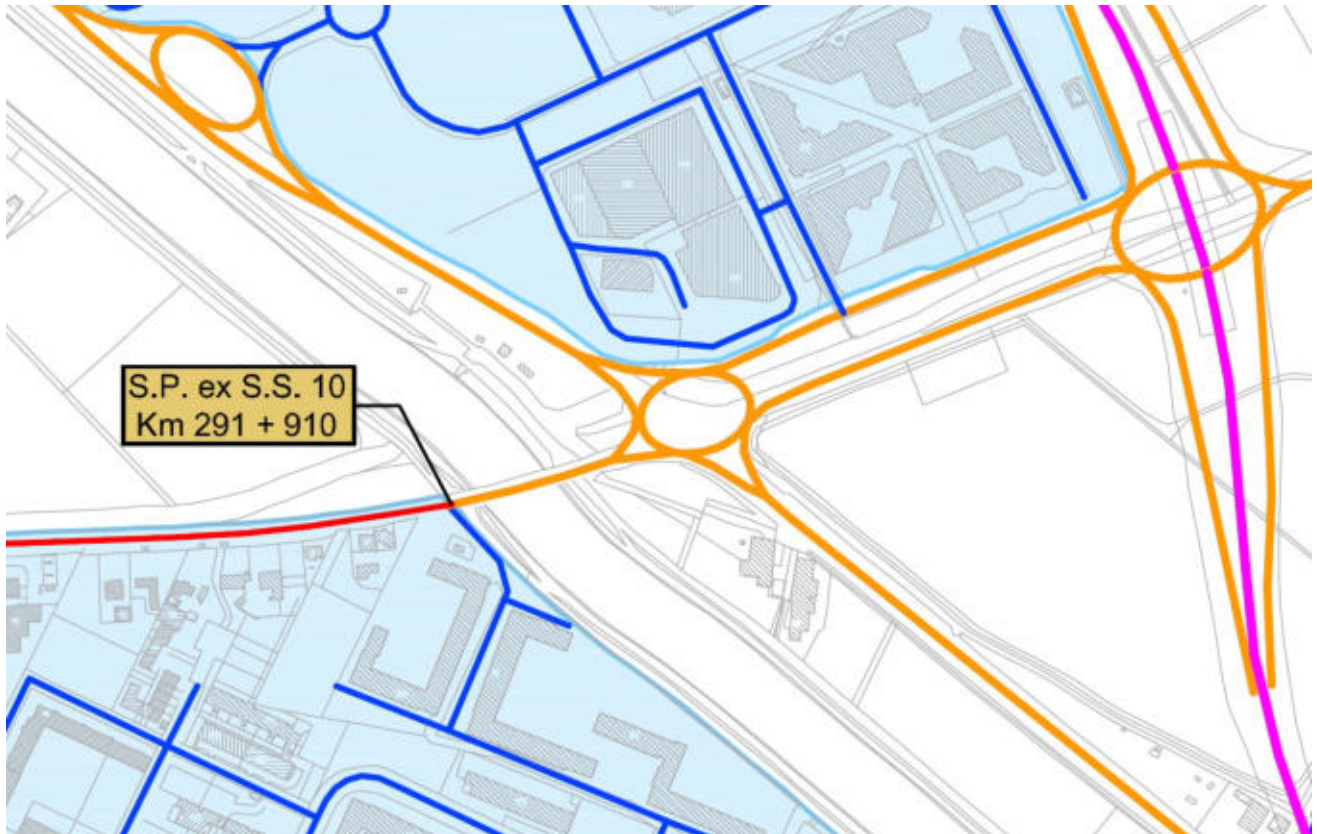
Per tutti i mappali è apposto vincolo preordinato all'esproprio e per i mappali 12 e 14 parte viene pertanto proposta la modifica di destinazione di PGT da "Aree agricole di interazione" ad "Aree per la viabilità"

Dato atto inoltre che in attuazione della L.R.31/2014 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato) il Comune di Mantova ha approvato con D.C.C. n. 38 del 12/6/2023 la carta di consumo di suolo (elementi dello stato di fatto e di diritto) al 2.12.2014, quale prima soglia rispetto a cui verificare poi nella variante di adeguamento al PTCP l'indice di riduzione e dato che con riferimento al 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 ai 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.

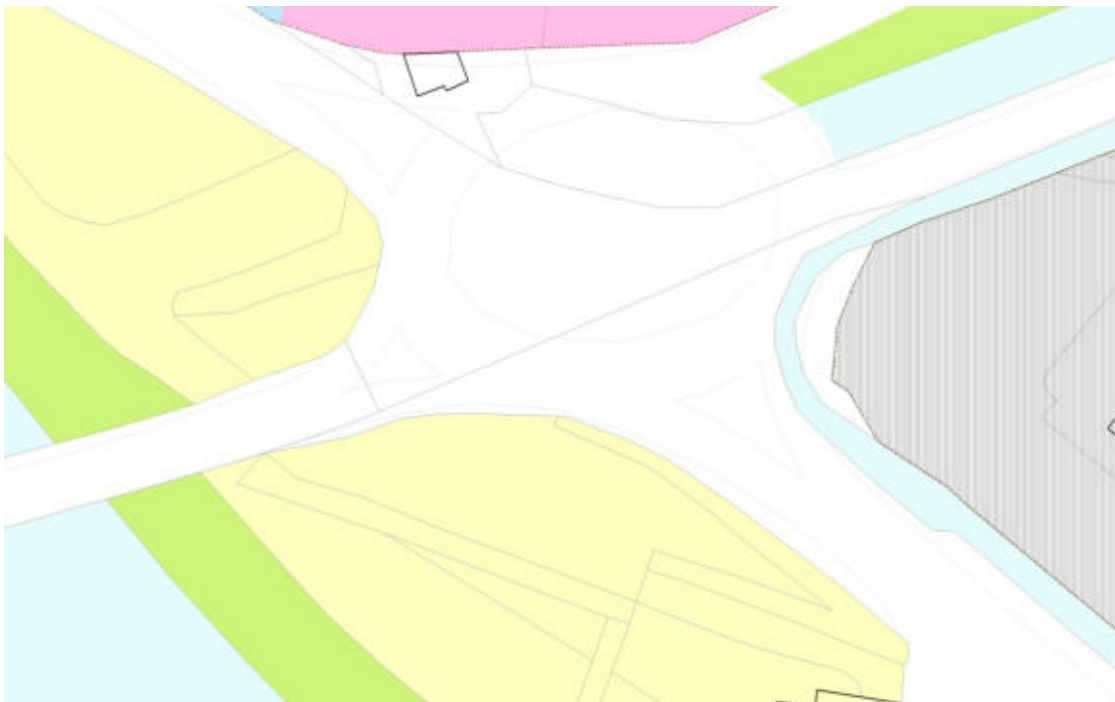
VARIANTE AL PIANO SERVIZI E AL PIANO REGOLE DEL PGT  
RELAZIONE TECNICA



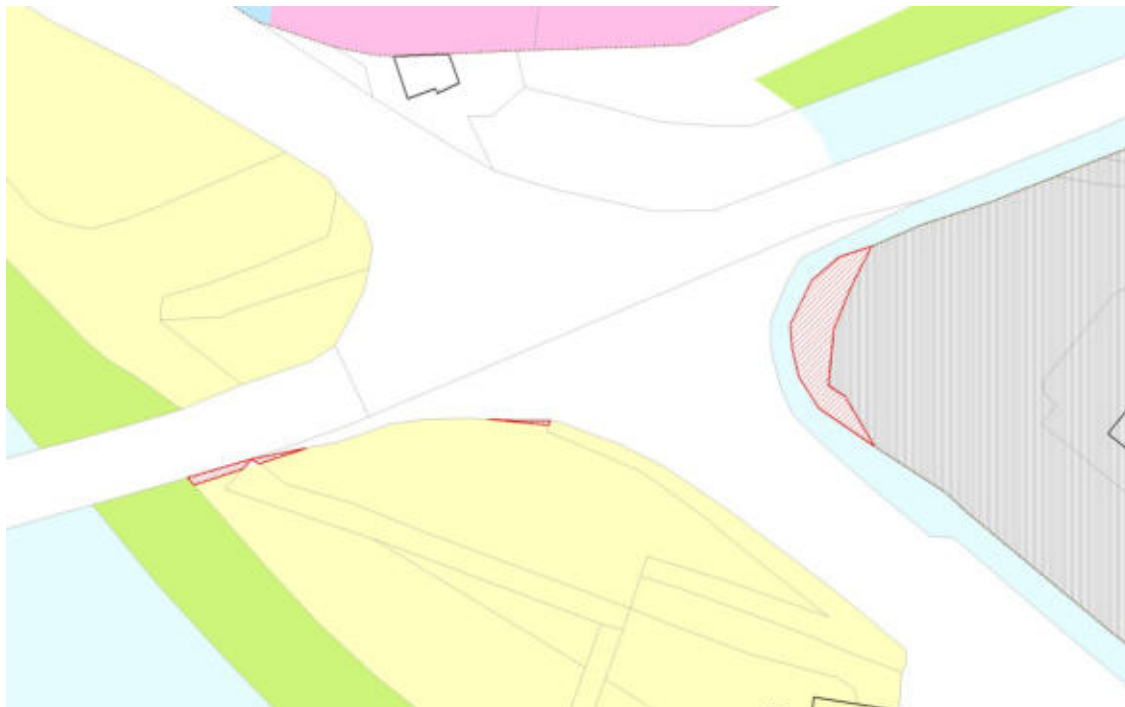
LEGENDA

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



***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, D 14)
  - A2 : Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.) (art. D 13, D 15)
  - A3 : Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco (art. D 13, D 16)
  - A4 : Borgo Angeli (art. D 13, D 17)

■ 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 al. 4 PR)
  - ▨ Ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione (art. D 24 e al. 4 PR)
  - ▨ Piano a destinazione produttiva prevalente (art. D 24 e al. 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. 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, 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



*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 possibilità di eliminare, sostituire, riposizionare 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. Pertanto sono previste le seguenti azioni:***

- ***posa di archetti per nuovi tratti di ciclabili o ciclopedonali, differenziati tra archetti funzionali alla segnalazione dei passi carrai o archetti in corrispondenza di intersezioni, qualora fosse ritenuto necessario ai fini della sicurezza dell'utenza debole;***
- ***rimozione, sostituzione o riposizionamento di archetti esistenti o posa di nuovi archetti a seguito di verifica puntuale 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

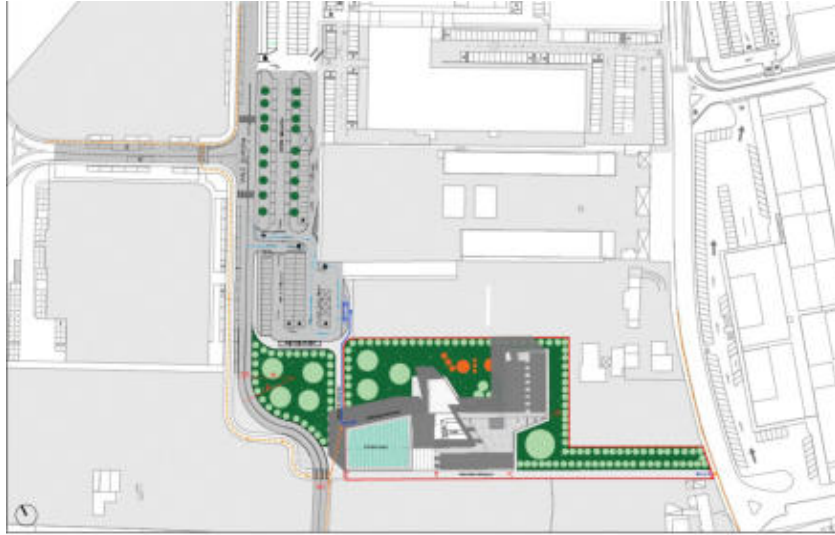
L'area di pertinenza della "scuola primaria" viene ampliata di 1700 mq., comportando una riduzione di aree stradali di 990 mq. e una riduzione di 710 mq. di verde di arredo stradale

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

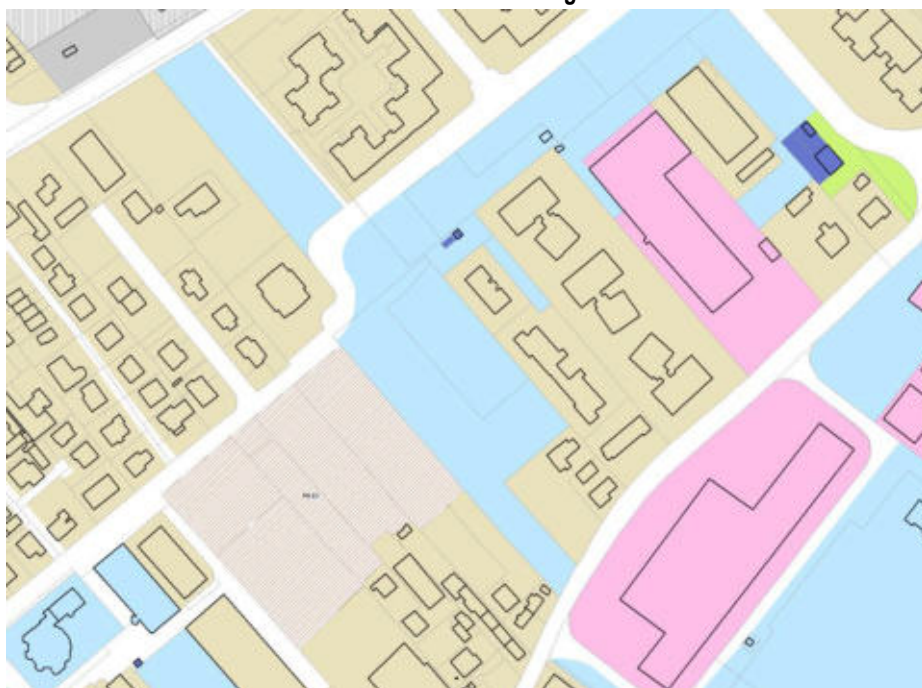
In relazione alla necessità di ampliamento della cabina elettrica, dato atto che per errore materiale la cabina non è classificata nel piano servizi vigente, si procede alla classificazione inserendo il dimensionamento dell'ampliamento necessario, classificando la stessa come "Impianto tecnologico" e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


# 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 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 Valdarò

-  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 Valdarò




### 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, 85)




### 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, D6)
-  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, D42)
-  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

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

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**

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

## Verde pubblica 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 sovracomunali
- Presidi, distretti e servizi ASL
- Residenze sanitarie per anziani
- Altri servizi sanitari e sociali






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

## 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

## 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

#### **Modifica della destinazione d'uso di parte dei mappali 171, 154, 372 al fg. 52**

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 classificato in tessuti prevalentemente residenziali dei nuclei di antica formazione a norma dell'art. D.13 e D.16 "A3: aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco" 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 dei mappali adiacenti all'immobile stesso (prot 48942/2024) al fine di poter valutare la vendita dell'edificio (mappale 163) creando un accesso adeguato dalla pubblica via.

La variante prevede la modifica di classificazione da "attrezzature pubbliche di interesse pubblico" delle porzioni dei mappali 171, 154, 372 di cui al fg. 52 per una superficie complessiva di circa 848 mq. quale area necessaria per garantire l'accesso all'immobile residenziale da destinare a tessuti prevalentemente residenziali dei nuclei di antica formazione a norma dell'art. D.13 e D.16 "A3: aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco" delle Norme di PGT.

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.



**Estratto catastale**

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

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

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

da "Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale" a norma dell'art. C8 delle Norme di PGT ad "A3: aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco" ai sensi dell'artt. D.13 e D.16 delle Norme di PGT.




**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 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 Valdarò

-  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 Valdarò




### 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, 85)




### 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, C9)
-  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, D42)
-  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 PS2 – Vigente*



*Estratto Tavola PS2 – Variante*

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

## Verde pubblica 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 sovracomunali
- Presidi, distretti e servizi ASL
- Residenze sanitarie per anziani
- Altri servizi sanitari e sociali

### **Modifica del perimetro piano attuativo PA15**

È giunta dalla Banca Cremasca e Mantovana Credito Cooperativo, proprietaria delle aree comprese nel piano attuativo PA15 in località Belfiore (Fg. 32 mappali 561 e 600) in data (prot. 67665 e prot 70984 del 25/6/2025) la richiesta di ampliamento del perimetro del comparto da assoggettare a pianificazione attuativa.

Il vigente Piano di Governo del Territorio prevede per il comparto PA15, quanto segue:

*“Interventi ammessi e relative modalità: nuova costruzione previa pianificazione attuativa estesa all’intero singolo comparto.*

*Destinazioni d’uso: destinazione principale è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale*

*(AE1); commerciale (AE5) eccedente gli esercizi di vicinato; attività agricole (AG). Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.*

*Parametri edilizi:*

*It = 0,50 mq./mq.*

*H max = 3 piani fuori terra*

*Rc max = 50 %;*

*Ro max = 50%.*

*Prescrizioni particolari: Ai fini del reperimento delle aree per servizi, il piano attuativo potrà prevedere il ricorso integrale alla monetizzazione.*

*La pianificazione deve prevedere le seguenti mitigazioni ambientali:*

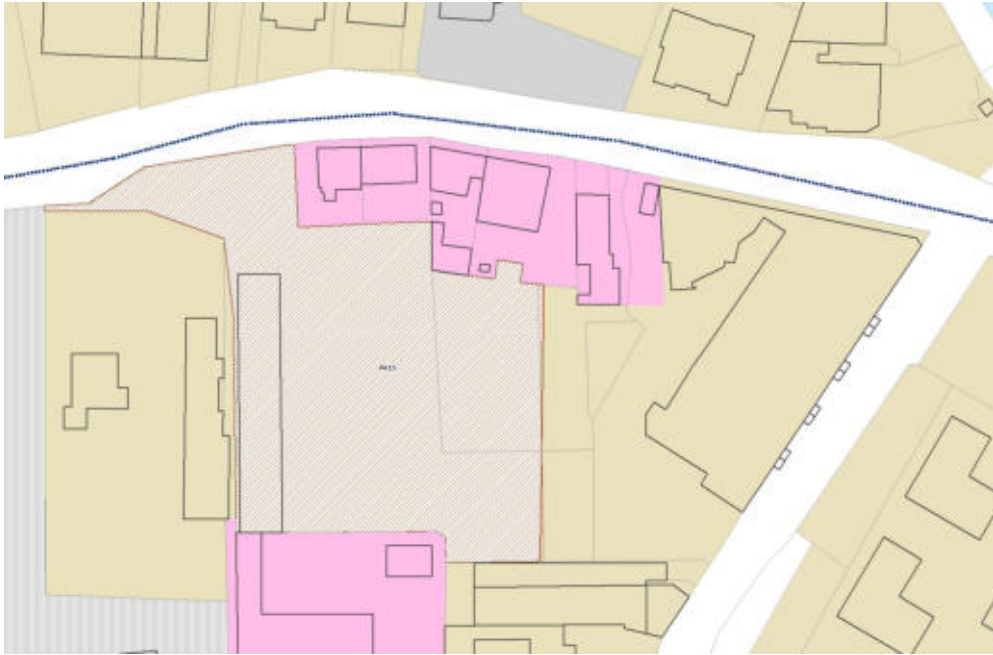
- un disegno di qualità degli elementi edilizi, attraverso un ordinamento volumetrico che rispetti il sistema insediativo esistente, unitamente all’integrazione con la gamma cromatica propria del luogo attraverso un adeguato utilizzo di materiali di rivestimento, colori e recinzioni;*
- la realizzazione di sistemi per l’utilizzo razionale e la conservazione delle acque meteoriche, integrati dal punto di vista paesaggistico e con funzione ecologica;*
- la definizione, ove necessario per la tutela e la valorizzazione degli elementi di importanza storico testimoniale esistenti, di arretramenti o aree di inedificabilità”.*

La Banca Cremasca e Mantovana Credito Cooperativo è proprietaria, oltre ai mappali 561 e 600, anche dei mappali 599, 601, 942 - limitrofi al 561 e 600 - ed ha pertanto chiesto la ripermetrazione del comparto da assoggettare a pianificazione attuativa, comprendendo tutte le aree di proprietà.

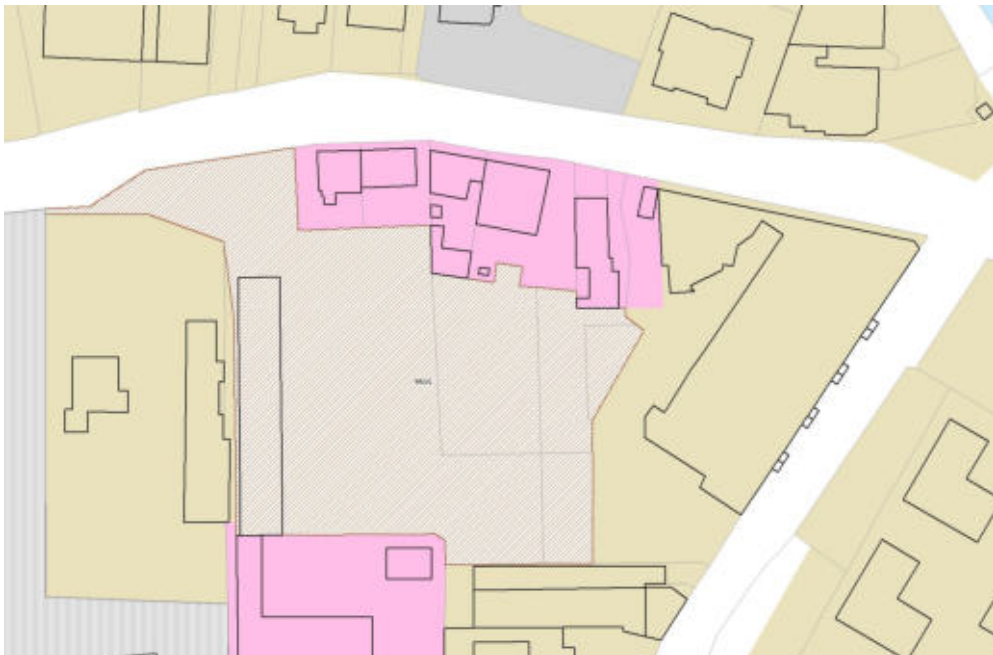
I mappali 599, 601, 942 resterebbero interclusi e non raggiungibili anche per la mancanza di un diritto di passaggio dal condominio posto a confine; risulta inoltre già realizzata la recinzione che delimita le aree di proprietà della Banca - che accede unicamente da via Cremona - dalle aree condominiali con accesso da via Pisacane.

Si ritiene che, per le motivazioni addotte, la richiesta possa essere accolta, estendendo il perimetro da assoggettare a pianificazione attuativa ai mappali 599, 601, 942 del foglio 32 e mantenendo per il comparto PA15 la disciplina vigente, come meglio evidenziato negli estratti cartografici del Piano delle Regole che seguono.

La modifica pertanto comporta il cambio di destinazione urbanistica per i mappali individuati al Fg. 32 mappali 599 (435 mq.), 601 (162 mq.), 942 (287 mq.) da “Aree residenziali” a norma dell’Art. D.19 a PA 15 di cui all’art. D.24 “Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa” e allegato 4 alle norme del Piano delle Regole, per una superficie complessiva di circa mq. 884 mq.



*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

MUNICIPALE (DETERMINAZIONE 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

	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. D.23)
	Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa	
	Piani di completamento in ambito urbano	(art. D.24 e art. 4 PR)
	Ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione	(art. D.24 e art. 4 PR)
	Piano a destinazione produttiva prevalente	(art. D.24 e art. 4 PR)
	Immobili da assoggettare a titolo edilizio convenzionato	
	Edifici produttivi da riconvertire	(art. D.25)

#### Porto di Valdarò

	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 Valdarò	

#### TERRITORIO AGRICOLO

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

## 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.

Vista la complessità della norma originaria, la proposta di modifica normativa è volta a chiarire l'applicazione della possibilità di rimozione del vincolo alla luce degli eterogenei casi rilevati dagli uffici.

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 similari 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.18 Aree residenziali di Valletta Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi e art. D19 Aree residenziali**

Il Piano delle Regole individua le aree destinate a "Aree residenziali di Valletta Paiolo, Viale Risorgimento" e le "Aree residenziali" e le disciplina rispettivamente all'art. D.18 e D19 che, per quanto riguarda gli indici, così recitano:

**"18.5 Per gli interventi di nuova costruzione, dovranno osservarsi i seguenti indici:  
If max: 1,05 mq./mq.;  
H max: 4 piani fuori terra;**

*Rc max: 50%;*  
*Ro max: 80%.”*

*“19.3 Per gli interventi di nuova costruzione 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%.”*

Si nota dalla lettura della norma come l'altezza massima, presente solo per tali ambiti, sia disciplinata in modo differente: in un caso con il n. di piani e nell'altro come media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti. Per uniformare la ratio della norma, pur riconoscendo la potenziale specificità dei contesti territoriali, si propone pertanto di fissare in entrambi i casi il numero di piani massimo e, parimenti, di introdurre la flessibilità, di utilizzare la media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti, in caso di contesti caratterizzati da altezza superiore.

Si modifica, pertanto, la norma in questo modo:

*“18.5 Per gli interventi di nuova costruzione, dovranno osservarsi i seguenti indici:*  
*If max: 1,05 mq./mq.;*  
*H max: 4 piani fuori terra, **o, nei soli casi di contesti complessivamente caratterizzati da un'altezza superiore ai 4 piani, quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti;***  
*Rc max: 50%;*  
*Ro max: 80%.”*

*“19.3 Per gli interventi di nuova costruzione dovranno osservarsi i seguenti indici:*  
*If max: 0,75 mq./mq.;*  
*H max: **3 piani fuori terra o, nei soli casi di contesti complessivamente caratterizzati da un'altezza superiore ai 3 piani,** quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti.*  
*Rc max: 50%;*  
*Ro max: 60%.”*

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

Il Piano delle Regole individua le aree destinate a “distributori di carburanti” e le disciplina all’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:

<b>Altezza (H max)</b>	<b>If</b>	<b>Rc</b>	<b>Ro</b>
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:

## VARIANTE AL PIANO SERVIZI E AL PIANO REGOLE DEL PGT

### RELAZIONE TECNICA

- 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: 3 piani fuori terra o, nei soli casi di contesti complessivamente caratterizzati da un'altezza superiore ai 3 piani, 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."**

## 5. Modifica della tipologia di servizi non costituente variante urbanistica

### Modifica tipologica Conservatorio “Luca Campiani” e aree limitrofe

L'area oggetto d'intervento è posta in Via Luca Fancelli n°11 ed è di proprietà della Provincia di Mantova. Nell'area è ricompreso il conservatorio “Lucio Campiani”, nonché gli edifici utilizzati a magazzino, su cui è in corso la demolizione del magazzino esistente e in fase di redazione la progettazione esecutiva da parte della Provincia che intende realizzare un nuovo *auditorium*.

Il Piano delle Regole del PGT vigente destina tutte le aree di proprietà della Provincia a “*Servizi di interesse pubblico o generale*” a norma dell'art C8 del PGT.

Il vigente Piano dei Servizi prevede per le aree attualmente occupate dal conservatorio la tipologia “Scuole superiori di 2° grado” e per le aree su cui sorgerà l'*auditorium* “Istituzioni e servizi amministrativi e giudiziari”.

Il progetto della Provincia di Mantova prevede la realizzazione di un nuovo auditorium in grado di ospitare 500 persone. L'obiettivo è la creazione di un edificio per esibizioni musicali e per la didattica legate all'attività di formazione musicale dell'esistente conservatorio “Lucio Campiani”, ma anche aperto alle attività culturali del territorio. Gli spazi saranno costituiti dal foyer che potrà essere utilizzato come luogo di esibizioni temporanee, dall'auditorium, con palco mobile per permettere la creazione di scenografie dinamiche, dai corridoi di accesso che potrebbero diventare spazi di esposizione, dal Backstage con funzione di sala prove permanente dell'orchestra da 50-80 elementi e dai locali regia che avranno anche la funzione di sala prove per corsi di registrazione collegati alle attività didattiche del conservatorio “L. Campiani”.

Per adeguare il Piano dei Servizi alla nuova previsione della Provincia di Mantova, si ritiene di poter procedere aggiornando la tipologia prevista dal vigente Piano Servizi del PGT alle nuove funzioni, mantenendo la vigente destinazione del Piano delle Regole (“Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale”) e prevedendo la tipologia per le aree occupate dal conservatorio “Campiani” a “Servizi per l'istruzione superiore, universitaria e alla ricerca scientifica - Università”, mentre per l'area destinata al nuovo Auditorium la tipologia “Servizi per lo sport, lo spettacolo, la cultura, la persona e il tempo libero - Servizi per la cultura”, come da richiesta pervenuta dalla stessa Provincia (prot. 75845/2025 in atti)







**Il progetto del nuovo Auditorium**

Come previsto dall'art. 9 comma 15 della LR 12/2005 e s.m.i. la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di Variante al piano ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.






**Estratto Tavola PR1 Vigente – non variato**




**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, D6)
-  Infrastrutture ferroviarie (Art. D36)
-  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, D42)
-  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. D8)
-  Vincolo preordinato all'esproprio



*Estratto Tavola PS2 - Vigente*



*Estratto Tavola PS2 - Variato*

# 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

### Modifica tipologica Ospedale Carlo Poma e aree limitrofe

Il polo ospedaliero Carlo Poma di Mantova posto in Strada Lago Paiolo n. 10 ed è di proprietà dall'Azienda Socio Sanitaria Territoriale di Mantova.

Il Piano delle Regole del PGT vigente destina tutte le aree di proprietà dall'Azienda Socio Sanitaria Territoriale di Mantova a "Servizi di interesse pubblico o generale" a norma dell'art C8 del PGT.

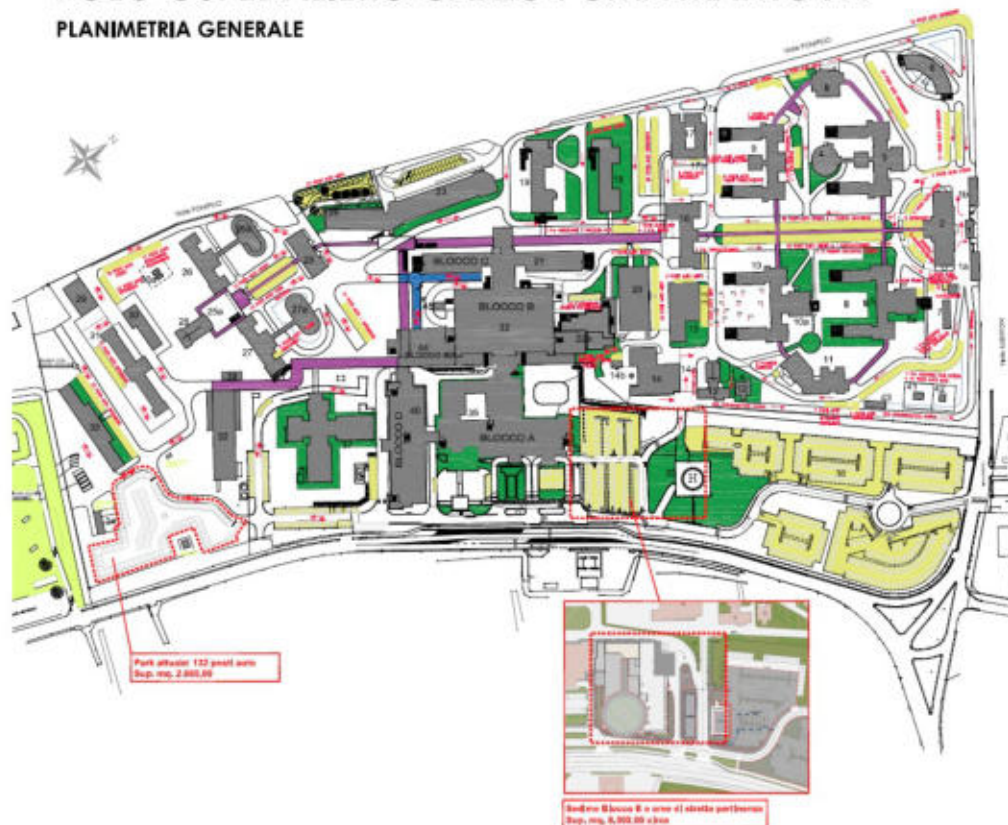
Il vigente Piano dei Servizi prevede per le aree attualmente occupate dall'ospedale la tipologia "Presidi ospedalieri o sanitari sovracomunali" e "Parcheggi e aree di sosta" a servizio dell'ospedale.

Con osservazione pervenuta in data 30.09.2025, l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale di Mantova – Carlo Poma (prot. 106424/2025) ha chiesto la modifica tipologica di alcune aree incluse nel complesso ospedaliero in quanto oggetto di trasformazione, in particolare:

- per la parte di area identificata catastalmente FG 57 Mapp 473 – 115 Sub 2 – 25 Sub 2, oggi classificata dal Piano dei Servizi come *Presidi ospedalieri o sanitari sovracomunali* la modifica a *Parcheggi e aree di sosta*, nell'ambito di una revisione del sistema di parcheggi volto a tutelare le fragilità e finalizzato a garantire l'inclusività di tutti i pazienti e lavoratori,
- per la parte di identificata catastalmente come porzione del FG 58 Mapp.le 334; attualmente classificata come *Parcheggi e aree di sosta*, è richiesta la modifica in *Presidi ospedalieri o sanitari sovracomunali*, in coerenza con il progetto di realizzazione del nuovo Blocco E.

## POLO OSPEDALIERO CARLO POMA MANTOVA

### PLANIMETRIA GENERALE



Dato atto che la richiesta si può ritenere dal punto di vista tecnico/amministrativo accoglibile in quanto funzionale all'ottimizzazione del sistema dei parcheggi, nonché implementazione dei servizi sanitari al cittadino, e che come previsto dall'art. 9 comma 15 della LR 12/2005 e s.m.i. la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di Variante al piano ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale, per adeguare il Piano dei Servizi alla nuova previsione all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale di Mantova, si ritiene di poter procedere aggiornando la tipologia prevista dal vigente

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

Piano Servizi del PGT alle nuove funzioni, mantenendo la vigente destinazione del Piano delle Regole (“Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale”) e prevedendo la tipologia *Presidi ospedalieri o sanitari sovracomunali* per le aree occupate dal nuovo Blocco ospedaliero (Blocco E), oltre a ridefinire le aree destinate a *Parcheggi e aree di sosta* in relazione allo stato di fatto e alle previsioni di revisione complessiva della sosta ipotizzate dalla stessa proprietà.

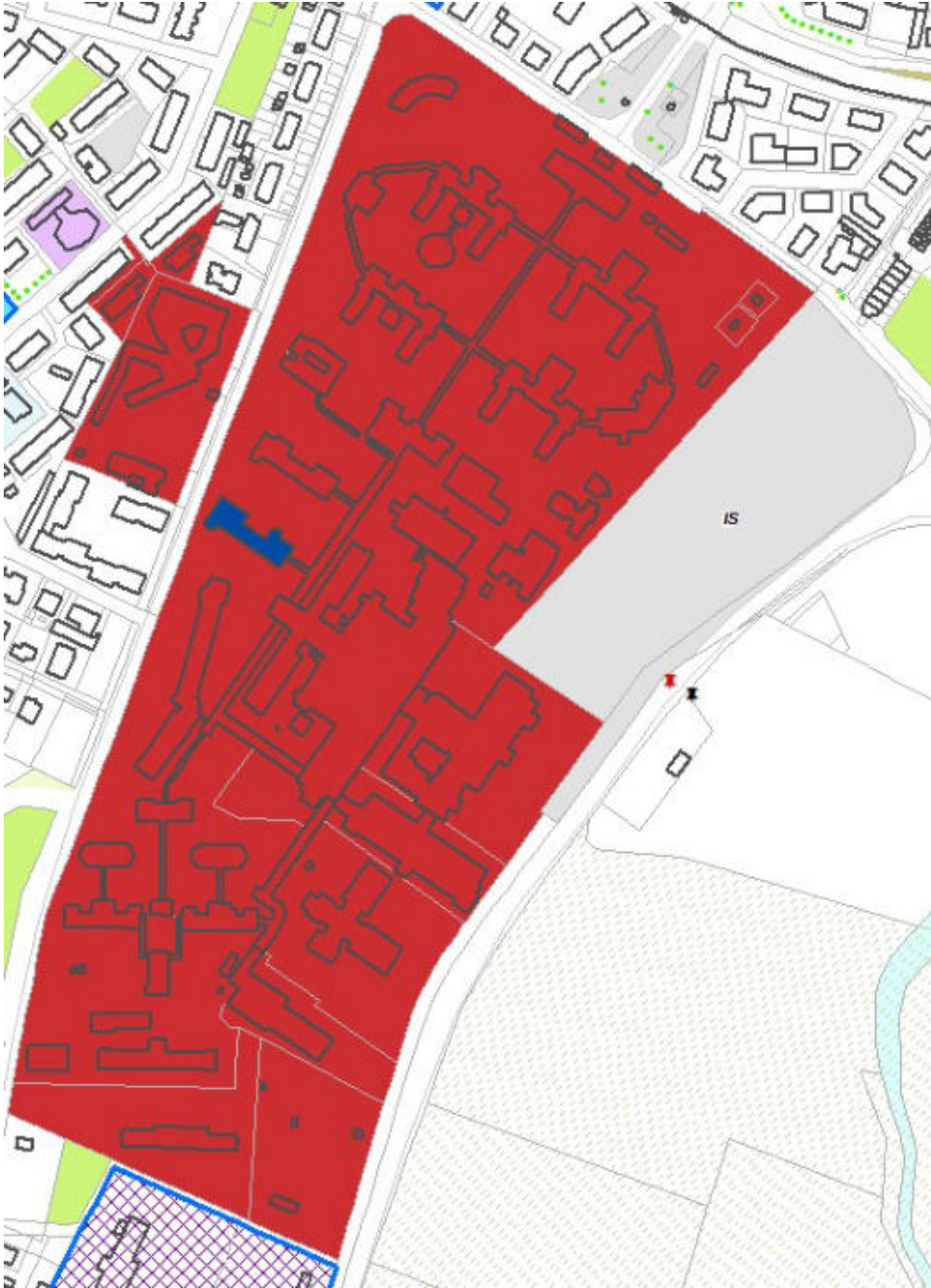
Si propone pertanto la seguente modifica:

FG.-MAPP.	da Parcheggio a Pres. ospedal.(MQ.)	da Pres. ospedal. a Parcheggio (MQ.)	da Strada a Parcheggio (MQ.)	da Parcheggio a Strada (MQ.)
58-334 parte	4.360			
58-S2 parte	66			
81-S1 parte			90	
58-S2 parte				208
57-168 parte		4.293		
57-S1 parte			1.535	
81-S1 parte			598	
part di 57-189, 57-48, 57-473, 57-115, 57-25		7.532		
<b>TOTALI (MQ.)</b>	<b>4.426</b>	<b>11.825</b>	<b>2.223</b>	<b>208</b>

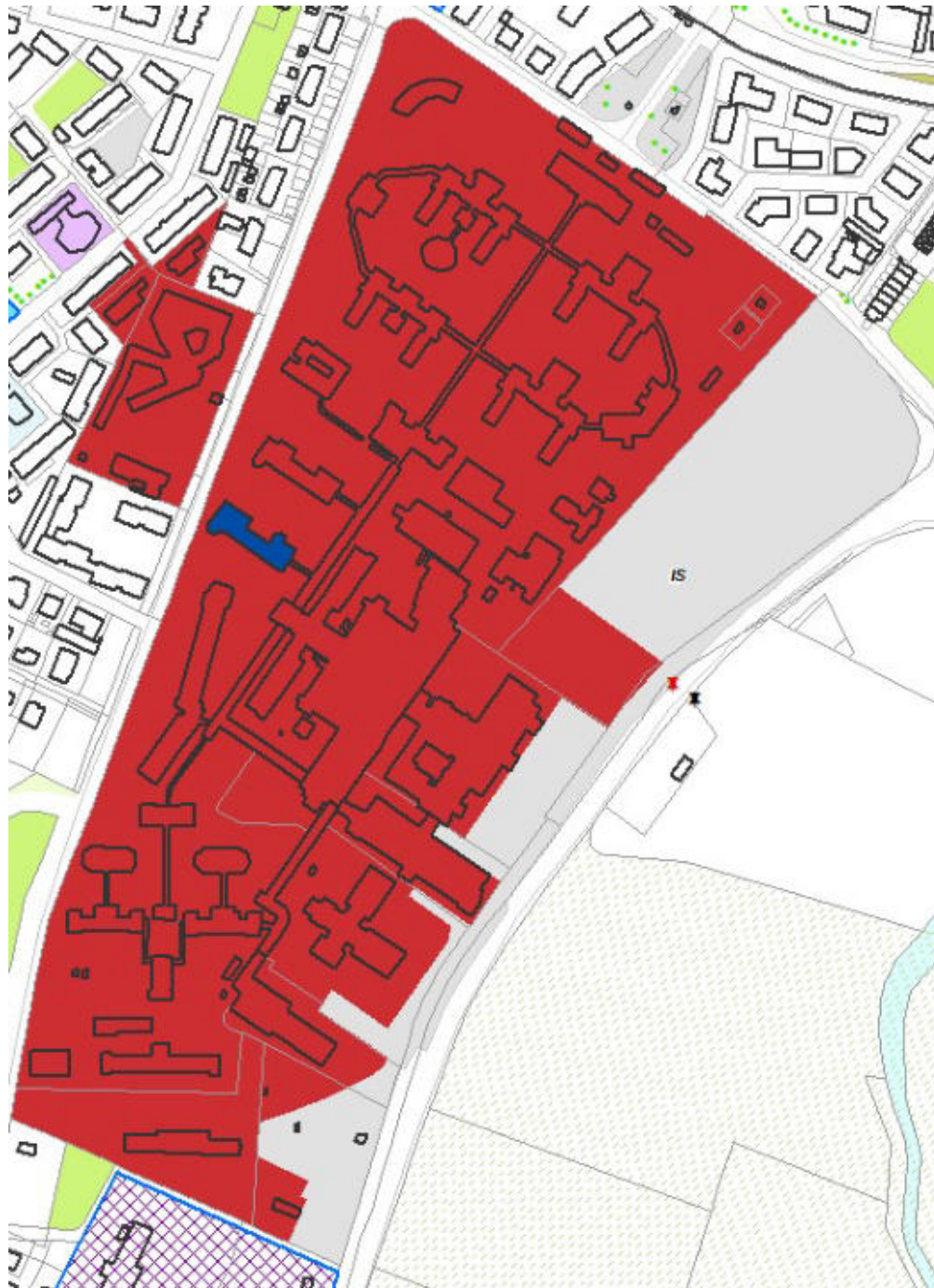
- la parte di aree identificate catastalmente foglio 57 parte dei mappali 473, 115, 189, 48, 25, 168 attualmente classificata dal Piano dei Servizi come *Presidi ospedalieri o sanitari sovracomunali*, vengono classificate come aree a *Parcheggi e aree di sosta*, per una superficie complessiva di mq. 11.825, necessarie in parte per adeguare lo strumento allo stato attuale dei parcheggi esistenti, in parte alla necessaria revisione del sistema di parcheggi volto a tutelare le fragilità e finalizzato a garantire l’inclusività di tutti i pazienti e lavoratori,
- la parte di area identificata catastalmente come porzione del foglio 58 mappale 334, oltre ad un’area identificata catastalmente come strada e attualmente classificata dal Piano dei Servizi come *Parcheggi e aree di sosta* vengono classificate come *Presidi ospedalieri o sanitari sovracomunali*, per una superficie complessiva di circa mq. 4.426, in coerenza con il progetto di realizzazione del nuovo Blocco E.

In ragione poi dell’effettivo stato dei luoghi vengono modificate alcune aree limitrofe attualmente classificate dal Piano dei Servizi come *Aree destinate alla mobilità e alla viabilità* per le quali si propone che vengano classificate come aree a *Parcheggi e aree di sosta* per una superficie complessiva di 2.223 mq., nonché la modifica di un’area di circa 208 mq. attualmente classificata come *Parcheggi e aree di sosta* per la quale è proposta la classificazione ad *Aree destinate alla mobilità e alla viabilità*.





*Estratto Tavola PS2 - Vigente*



Estratto Tavola PS2 - Variato

# 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

### Rete ferroviaria

- ★ Stazioni di livello provinciale
- ☆ Stazioni di livello sovra locale
- ★ Stazioni di livello metropolitano in progetto

### Trasporto pubblico locale

- Fermate sovralocali esistenti
- Fermate sovralocali di progetto

### Navigazione

- ▲ Porti commerciali
- ▲ Porti turistici

### SERVIZI PER LE IMPRESE

- Centro intermodale di Valdaro
- Viali alberati

### CORRIDOI ECOLOGICI

- Laghi e corsi d'acqua
- Aree rurali e naturali di valenza paesaggistica ed ecologica
- Aree agricole di interazione

### 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)
- Salvaguardia della variante alla S.S. 10 nei comuni di Curtatone e Montanara (opera connessa alla Mantova Cremona)
- Rotatorie
- Linee ferroviarie

### FASCE DI RISPETTO

- Fasce di rispetto dei cimiteri
- Fasce di rispetto per impianti tecnologici
- Area di rispetto assoluto dei pozzi
- Area di rispetto dei pozzi

### 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