



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

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

RELAZIONE TECNICA

I Funzionari Tecnici
Arch. Giovanna Michielin
Pianificatore Territoriale Francesca Painsi

SETTORE TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI
Servizio Urbanistica
Via Roma 39 46100 Mantova
T. +39 0376 338256/425 F.+39 0376 2738027
- territorio.ambiente@pec.comune.mantova.it
www.comune.mantova.gov.it



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

PREMESSA

Il Comune di Mantova è dotato di PGT approvato con D.C.C. n. 60 del 21/11/2012 e vigente dal 02/01/2013 poi aggiornato con atti successivi.

Il PGT assume i piani attuativi già approvati in forza del previgente strumento urbanistico come aree in trasformazione nel tessuto consolidato disponendo, all'art. D23 delle NTA del Piano delle Regole, che: "Sono fatte salve le previsioni contenute nei piani attuativi approvati e/o vigenti, unitamente alle prescrizioni per le infrastrutture e per i servizi, nonché nei titoli edilizi convenzionati già rilasciati alla data di entrata in vigore del P.G.T."

Poiché sono trascorsi ormai 5 anni dall'approvazione del PGT e poiché alcuni di questi piani hanno visto il completamento delle previsioni in essi contenute si è posto il tema di dare atto del loro completamento assumendo pertanto la trasformazione avvenuta come ambito del tessuto consolidato a tutti gli effetti. In particolare, infatti:

- a seguito dell'approvazione del PGT, gli uffici si sono attivati per monitorare i piani attuativi approvati e convenzionati e per portare a compimento le previsioni di interesse pubblico in essi contenute;
- il monitoraggio ha evidenziato che alcuni piani attuativi assunti dallo strumento urbanistico hanno visto in questi anni il completamento delle urbanizzazioni, l'adempimento degli impegni previsti in convenzione e la realizzazione delle volumetrie assentite;
- in ragione dell'avvenuta urbanizzazione del comparto e del completamento delle trasformazioni private è pervenuta richiesta di conversione di piani attuativi in aree con destinazione d'uso compatibile assoggettate ad intervento diretto;
- l'avvenuta urbanizzazione e trasformazione delle aree, nonché la cessazione di validità dei piani, rende non più necessaria la loro previsione e consolida l'appartenenza delle aree al tessuto urbano consolidato come disciplinato nel PGT vigente;
- la variante, operando esclusivamente su aree già urbanizzate all'interno del tessuto urbano consolidato, non comporterà nuovo consumo di suolo in base ai disposti della L.r. n. 31/2014 e smi e potrà riguardare sia il Piano delle Regole che il Piano dei servizi in ragione del riconoscimento delle trasformazioni avvenute.

Sulla scorta delle richieste pervenute in data 2.04.2013 (Pll Colle Aperto) e in data 09.11.2017 prot. 59842 (PA. Borgochiesanuova - subcomparto 3) e con D.G.C. n. 266 del 07.12.2017, il Comune di Mantova ha avviato pertanto il procedimento di variante urbanistica al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi. A seguito dell'avviso di avvio al procedimento, pubblicato in data 13.12.2017 ed entro il 15.01.2018 non sono giunte istanze a riguardo. Si procede pertanto solo per i piani già richiesti.

Si precisa che le modifiche apportate sulle tavole che conformano ai sensi di legge l'uso dei suoli vengono recepite in tutti gli altri elaborati del PGT.

PROPOSTA DI VARIANTE

1. Piano attuativo Borgochiesanuova – subcomparti 1, 3 e 4.

Il piano attuativo (comparti 1, 3 e 4) è stato approvato con D.C.C. 33 del 09.05.2003; la convenzione relativa ai comparti 1 e 3 è stata sottoscritta il 10.07.2003 (n. 26113 rep. e n. 10887 racc. Notaio Bertolucci); la convenzione relativa al comparto 4 è stata sottoscritta il 23.02.2005 (n. 53165 rep. e n. 16.925 racc. Notaio Bertolucci). Il piano è suddiviso in tre comparti a cui afferiscono diverse opere di urbanizzazione e aree standard.

Comparto 1:

Previsione di piano attuativo:

destinazione d'uso: residenziale.

ST = 4.920 mq

SF = 3.759 mq

Slp max = 2.460 mq.

Indice fondiario: 0,65 mq./mq.

Attuazione del comparto:

Sono state realizzate tutte le opere di urbanizzazione ed è stata svincolata la fidejussione a seguito della determina di collaudo n. 43 del 08 gennaio 2008. Le aree sono state cedute (fog. 49 mapp.li 435, 434 e 571 – cabina Enel per rispettivamente 425, 621 e 15 mq).

Comparto 3:

Previsione di piano attuativo:

destinazione d'uso: commerciale (msv)

ST = 9.473 mq

SF = 7.167 mq

Slp realizzata: 3.850 m

IF = 0,54 mq/mq

SC =: 3850 mq

RC = 50%

Attuazione del comparto:

Sono state realizzate tutte le opere di urbanizzazione ed è stata svincolata la fidejussione del subcomparto 3 a seguito della determina di collaudo n. 3016 del 22 dicembre 2010 con nota prot. 38881 del 11/10/2013. Le aree sono state cedute (fog. 49, mapp.le 96 sub. 301).

Comparto 4:

Previsione di piano attuativo:

destinazione d'uso: commerciale (msv) e residenziale (come da modifica convenzionale approvata con DCC n. 109 del 17.11.2004).

ST = 4.290 mq

IF = 1,10 mq/mq

RC = 50%

Attuazione del comparto:

È stata svincolata la fidejussione del subcomparto 4 a seguito della determina di collaudo n. 332 del 13 novembre 2007 con nota pge 27716 del 16 settembre 2009. Le aree sono state cedute (f. 49 mapp.li 576 e 573 per rispettivamente 669 e 856 mq) con atto arrivato con pge. 64702 del 09.03.2012 (notaio Bertolucci) inserito nella pratica 11727 del 2005.

Proposta di classificazione nel piano delle regole e nel piano dei servizi:

In linea con la destinazione prevalente prevista nei comparti del piano attuativo e alla luce degli ambiti territoriali individuati nel Piano delle Regole vigente si propone di classificare le aree come segue:

- I comparti 1 e 4 come “Aree residenziali” ai sensi dell’art. D19 delle norme tecniche di Piano delle Regole con i seguenti indici: I_f 0,75 mq./mq., RC = 50%;
- Il comparto 3 come “Aree per attività economiche” ai sensi dell’art. D20 delle norme tecniche di Piano delle Regole con i seguenti indici: I_f 1,10 mq./mq., RC = 50%;
- Le aree cedute come standard di piano come “aree per servizi attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all’esproprio – F1 (tavola PS1) con tipologia di servizio a parcheggio (tavola PS2).

La classificazione proposta comporta un adeguamento agli indici e alle funzioni come disciplinati nel Piano delle Regole. In alcuni casi ciò comporta un leggero incremento delle possibilità edificatorie in termini di superficie lorda teorica realizzabile, in altri casi un decremento. È invece sempre confermato il rapporto di copertura massimo.

Figura 1.1 – Foto aerea con individuazione dei comparti

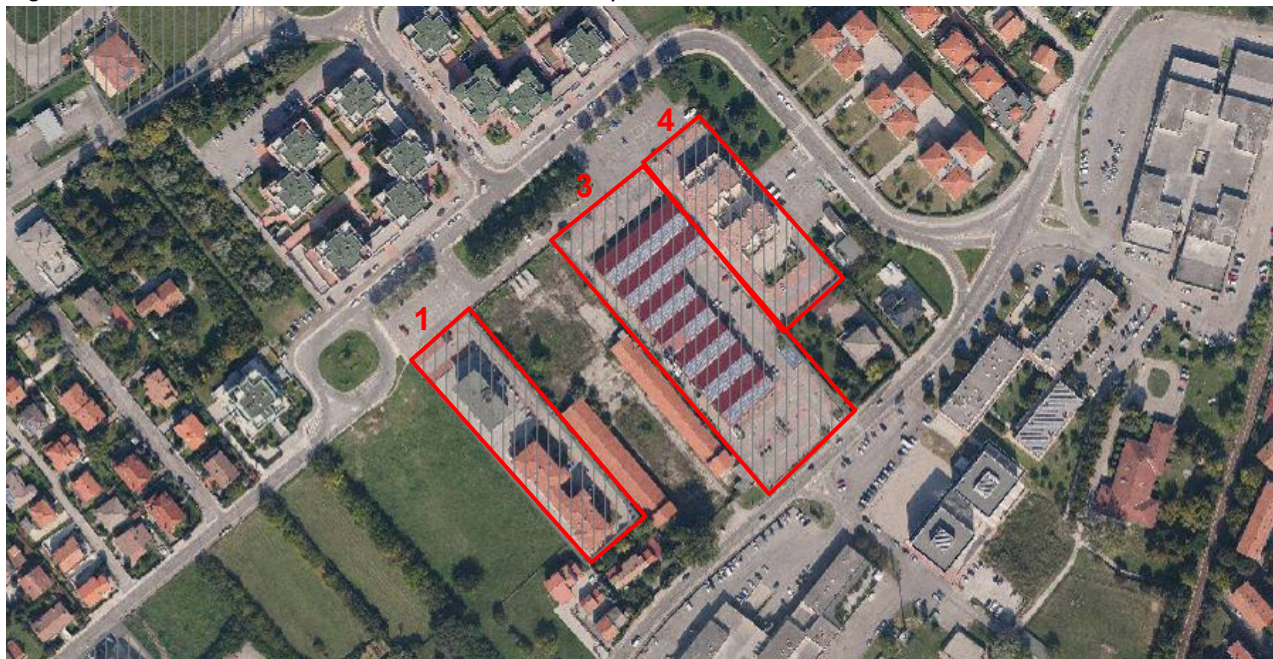


Figura 1.2 – Estratto catastale



Figura 1.3 – Estratti della Tavola PR1 vigente

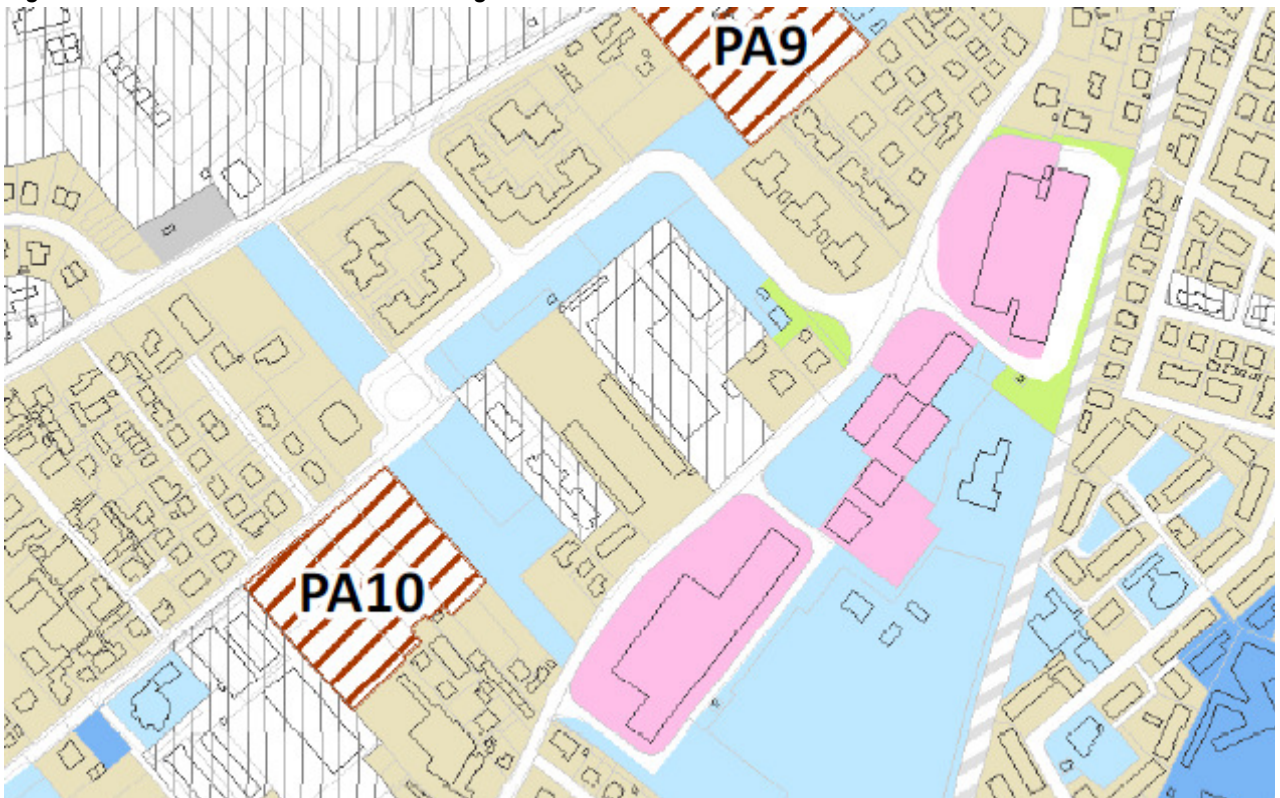


Figura 1.4 – Estratti della Tavola PR1 variante

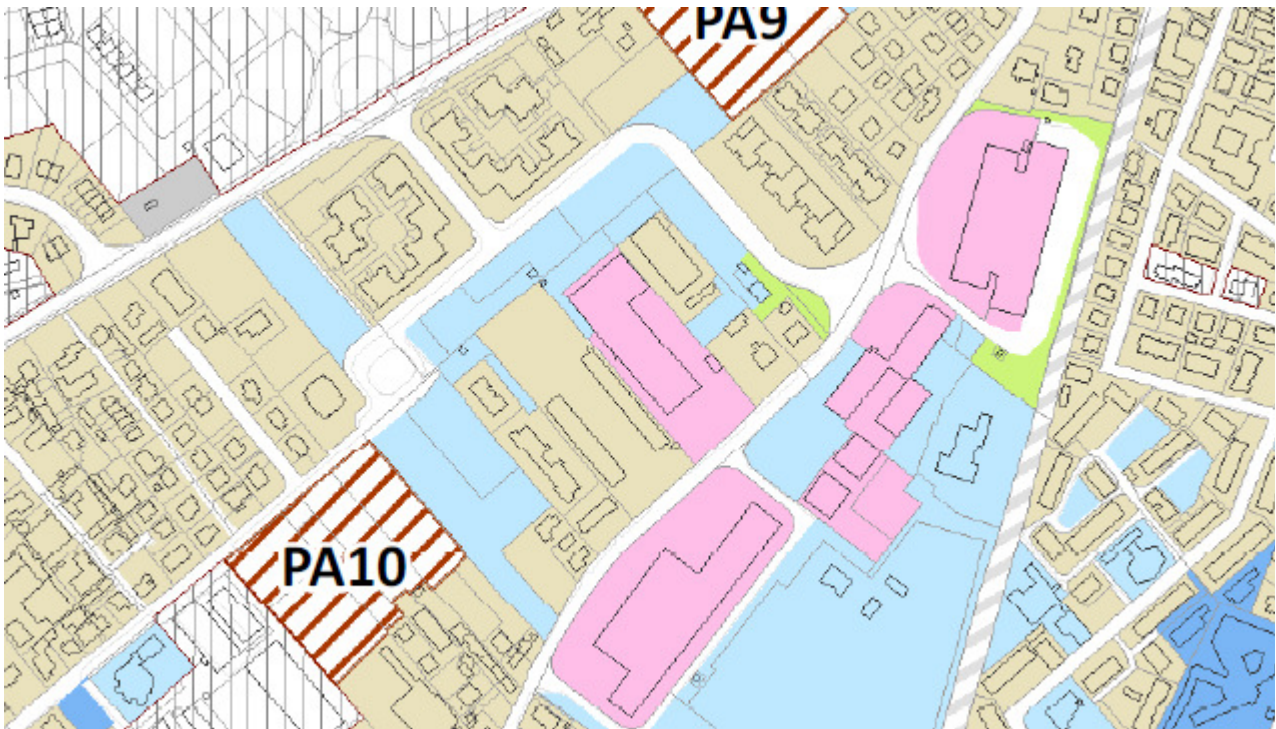


Figura 1.5 – Estratto della Tavola PS1 vigente



Figura 1.6 – Estratto della Tavola PS1 variante

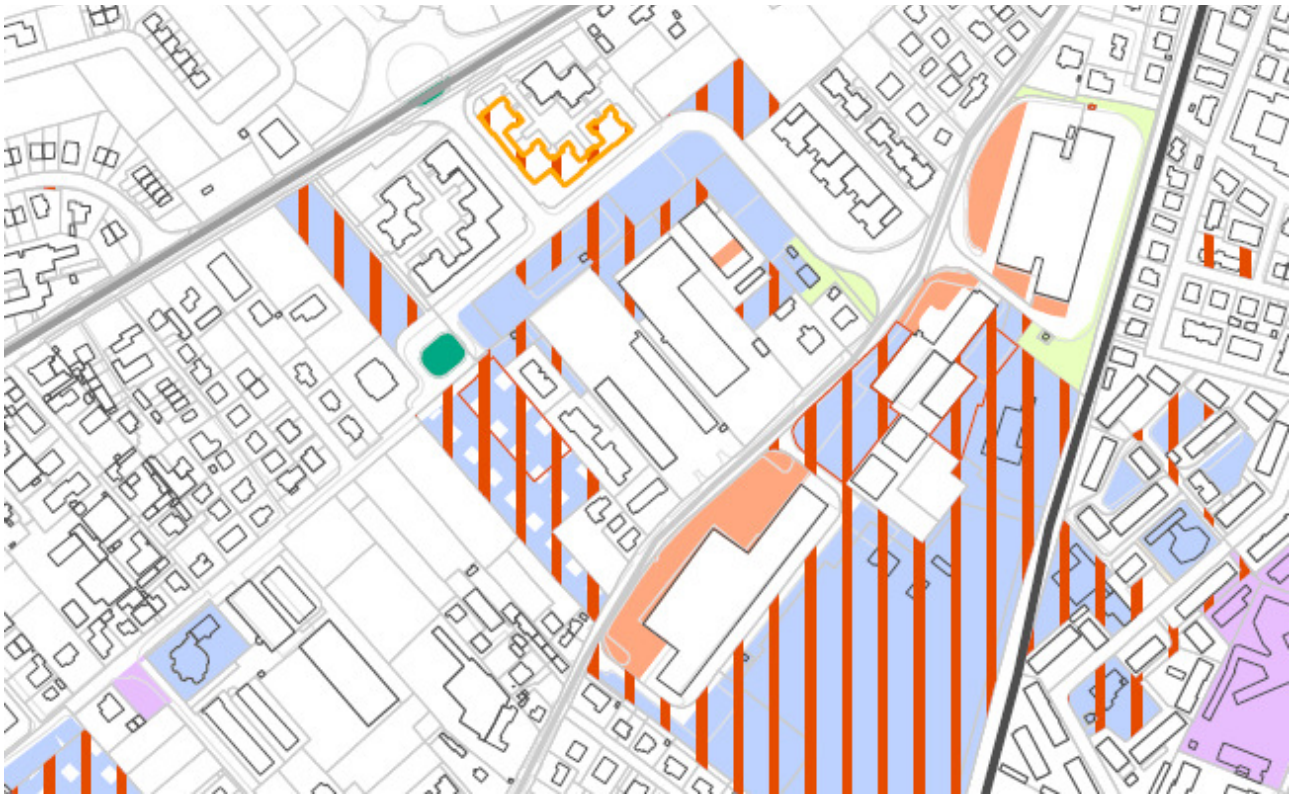


Figura 1.7 – Estratto della Tavola PS2 vigente



Figura 1.8 – Estratto della Tavola PS2 variante



2. Programma integrato di intervento “Colle Aperto”

Il programma integrato di Colle Aperto, è stato realizzato in forza dell'Accordo di programma tra Regione Lombardia e Comune di Mantova, approvato con D.P.G.R. 29/09/1999 n. 41163, modificato con D.P.G.R. 23/06/2003 n. 10239 e con verbale del Collegio di Vigilanza del 26.06.2006. Con verbale del Collegio di Vigilanza del 27.11.2012 è stato dichiarato concluso l'accordo di programma, in quanto sono state raggiunte le finalità di interesse pubblico.

Il PII è costituito da 7 lotti, per la realizzazione dei quali sono già state cedute le aree standard di piano e le aree per opere di urbanizzazione:

Superficie a verde ceduta 21.887 mq. (Fg. 8 mappali 453 e 560)

Superficie a parcheggio ceduta circa 5.000 mq. (Fg. 8 mappale 561 e parte del mappale S3)

Superficie destinata ad area stradale ceduta 13.600 (Fg. 8 mappale e parte del mappale S3)

Lotto 1 di proprietà del Comune di Mantova su cui sono stati realizzati alloggi ERP:

Previsione di piano attuativo:

destinazione: residenza - Gf IV (PRG 1984)

Sf = 4.430 mq.

Slp max = 4.500 mq.

If = 1,01 mq/mq.

Ro = 45%

Lotto 2:

Previsione di piano attuativo:

destinazione: residenza - Gf IV (PRG 1984)

Sf = 1.350 mq.

Slp max = 1.000 mq.

If = 0,74 mq/mq.

Ro = 45%

Lotto 3

Previsione di piano attuativo:

destinazione: residenza - Gf IV (PRG 1984)

Sf = 5.890 mq.

Slp max = 5.885 mq.

If = 0,99 mq/mq.

Ro = 45%

Lotto 4

Previsione di piano attuativo:

destinazione: residenziale – residenza temporanea - Gf IV (PRG 1984)

Sf = 6.695 mq.

Slp max = 6.090 mq

If = 0,91 mq/mq.

Ro = 45%

Lotto 5

Previsione di piano attuativo:

destinazione: attività produttive a basso impatto ambientale –

Gf II a) "Attività artigianali, di produzione o di servizio, industriali o di magazzino purché non inquinanti (ai sensi di legge) e non richiedenti deposito e manipolazioni di materiali infiammabili o, per altro verso, pericolosi con SI entro 400 mq."

Gf II b) "Attività come nel Gf II a), richiedenti eccezioni rispetto alle caratteristiche sopraindicate, fatte salve le prescrizioni di legge; centri intermodali per le merci; attività commerciali all'ingrosso di tipologia edilizia ed esigenze infrastrutturali di tipo industriale nonché concessionarie di autoveicoli con Sm del lotto non inferiore a 2.500 mq.",

(PRG 1984)

Sf = 14.750 mq.

Slp max = 8.500 mq.

If = 0,58 mq/mq.

Rc = 60%

Ro = 45%

Lotto 6

Previsione di piano attuativo:

destinazione: servizi per il tempo libero gestiti da privati – Gf III f) Servizi per il ristoro (come ristoranti, trattorie e simili), g) Gf XI b) Spazi da riservare a impianti mobili per spettacoli temporanei. (PRG 1984)

Sf = 10.800 mq.

Slp max = 1.500 mq.

If = 0,13 mq/mq.

Rc = 20% esclusi servizi per lo sport per area non superiore al 20%

Ro = 45%

Lotto 7

Previsione di piano attuativo:

destinazione: attività a servizio per l'agricoltura - Gf II c) limitatamente a magazzino per rimessa per macchine agricole (PRG 1984)

Sf. = 4.890 mq.

Slp max = 800 mq.

If = 0,16 mq/mq.

Rc = 20%

Ro = 45%

Proposta di classificazione nel piano delle regole e nel piano dei servizi:

Piano delle Regole.

In considerazione del fatto che le opere di urbanizzazione e i servizi dovuti, sono stati realizzati e ceduti all'amministrazione, a seguito della realizzazione di quanto previsto dal piano così come approvato dal verbale del Collegio di Vigilanza del 27.11.2012, si propone l'eliminazione della previsione di piano attuativo dal Piano delle regole, riconducendo le aree alla classificazione più idonea rispetto alle previsioni di piano e al contesto in cui si inseriscono:

- Lotti 1, 2, 3, 4, 6, 7 da classificare come "Aree residenziali" ai sensi dell'art. D19 delle norme tecniche di Piano delle Regole con i seguenti indici: If. 0,75 mq./mq., Rc = 50%, Ro 60 %
- Lotto 5 da classificare come "Aree per attività economiche" ai sensi dell'art. 20 delle norme tecniche del Piano delle Regole con i seguenti indici: If. 1,10 mq./mq., Rc 50%, Ro 60 %

Nel complesso l'adeguamento del programma integrato alle destinazioni del piano delle regole comporta la diminuzione della superficie lorda teorica realizzabile per i lotti 1,2,3,4 che risultano pertanto saturi.

Per quanto riguarda invece i lotti 5, 6, 7 si configura un aumento della superficie lorda teorica realizzabile di 9.467 mq. per la destinazione residenza e 7.725 mq. per attività economiche. L'utilizzo della relativa ulteriore S.I.p., dipenderà ovviamente anche dagli altri indici di riferimento quali altezza massima e rapporto di copertura (già utilizzato appieno per la destinazione produttiva). Si evidenzia inoltre che ulteriori interventi che saranno realizzati dopo l'approvazione della presente variante, saranno assoggettati al conferimento degli oneri di urbanizzazione e attrezzature pubbliche conseguenti ai sensi delle norme del PGT vigente.

Piano dei Servizi.

Per quanto riguarda le aree cedute, si conferma quanto già inserito nel piano dei servizi (verde, parcheggi ed aree stradali) e si conferma per il Lotto 1 l'individuazione dell'immobile destinato a Edilizia residenziale pubblica.

Lotto 4. In relazione invece al lotto 4 si propone l'inserimento di una ulteriore simbologia al fine di indicare l'immobile come vincolato alla residenza temporanea degli alloggi fino al 16.08.2037, così come previsto dalla convenzione tra Comune di Mantova e soc. Cà Bassa s.r.l. sottoscritta il 13.06.2008 (durata dal 16.08.2007 al 16.08.2037, data entro cui gli alloggi devono entrare a far parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica del Comune di Mantova).

Figura 2.1 – Foto aerea con individuazione dei comparti



Figura 2.2 – Estratto catastrale



Figura 2.3 – Estratto della Tavola PR1 vigente

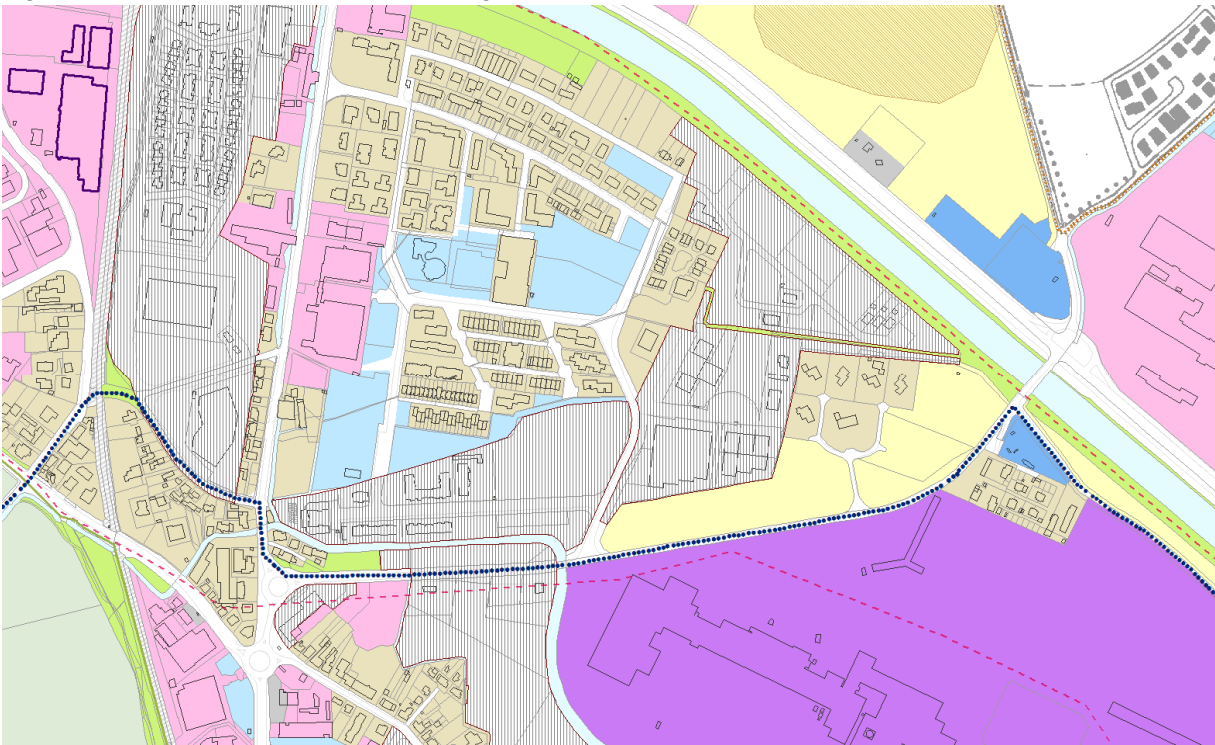


Figura 2.4 – Estratto della Tavola PR1 variante

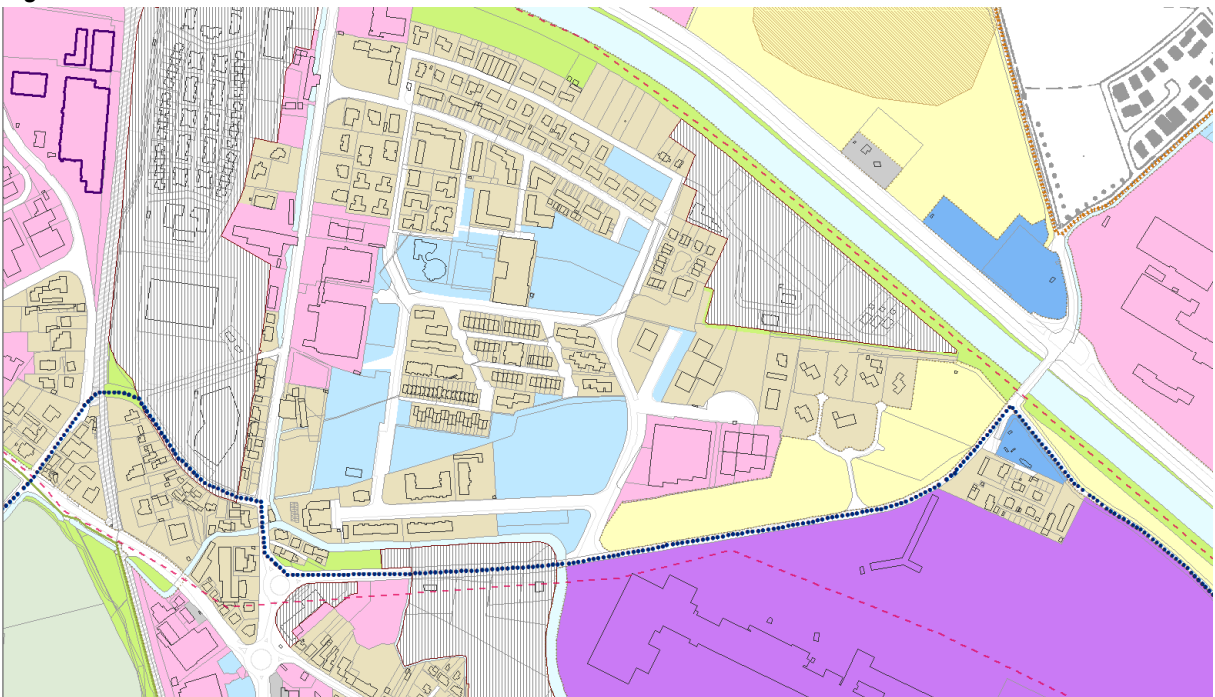


Figura 2.5 – Estratto della Tavola PS1 vigente

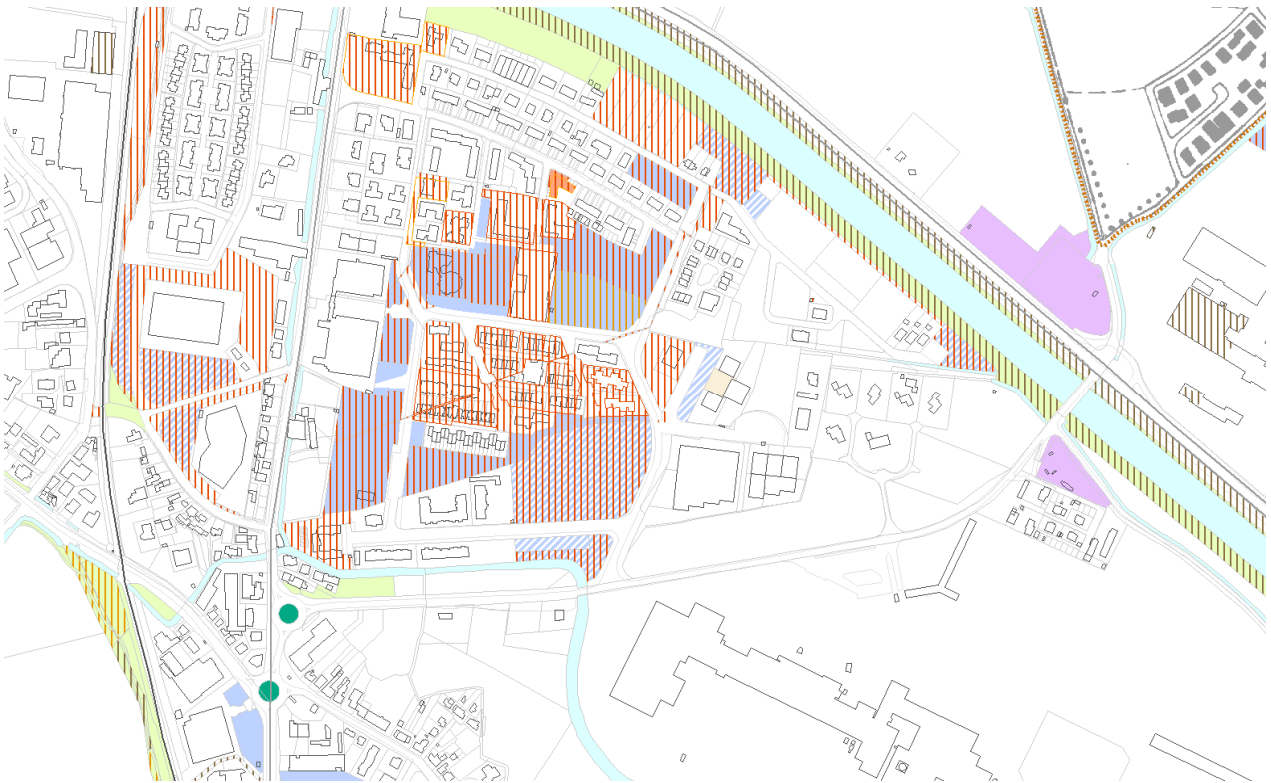


Figura 2.6 – Estratto della Tavola PS1 variante

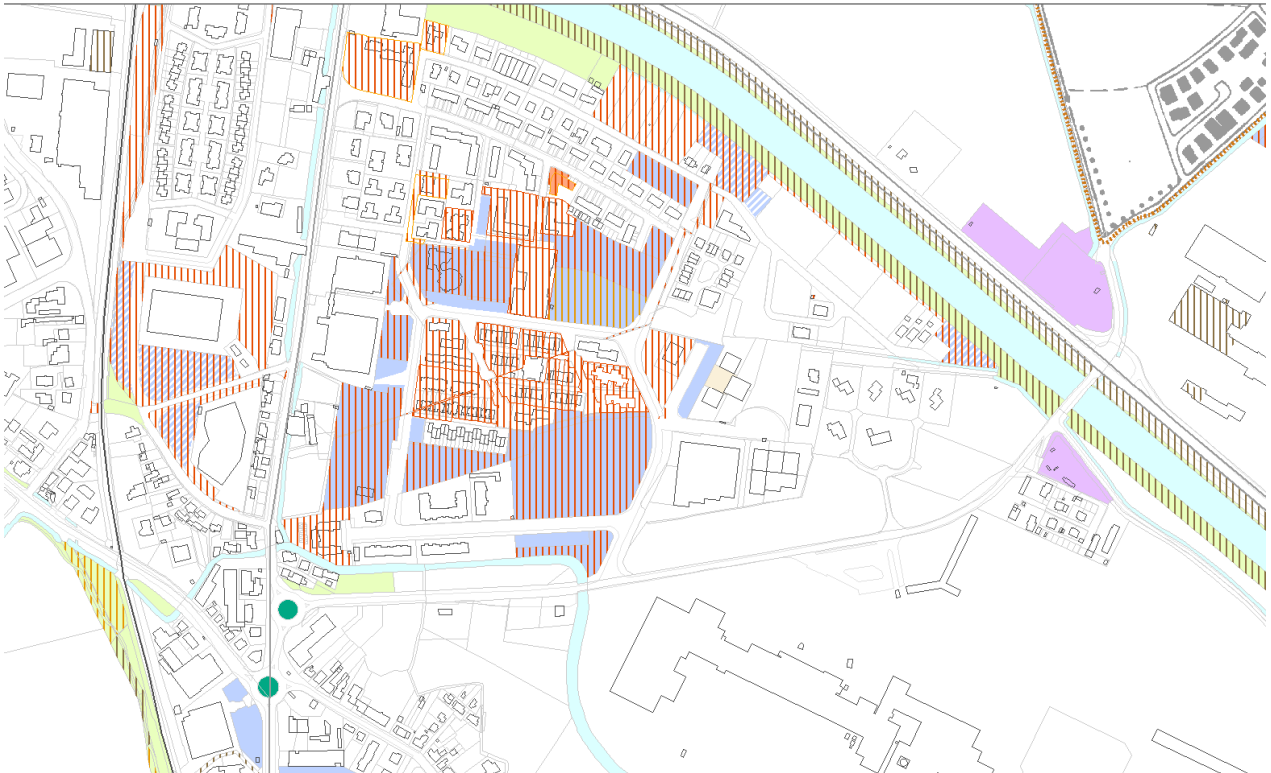


Figura 2.7 – Estratto della Tavola PS2 vigente

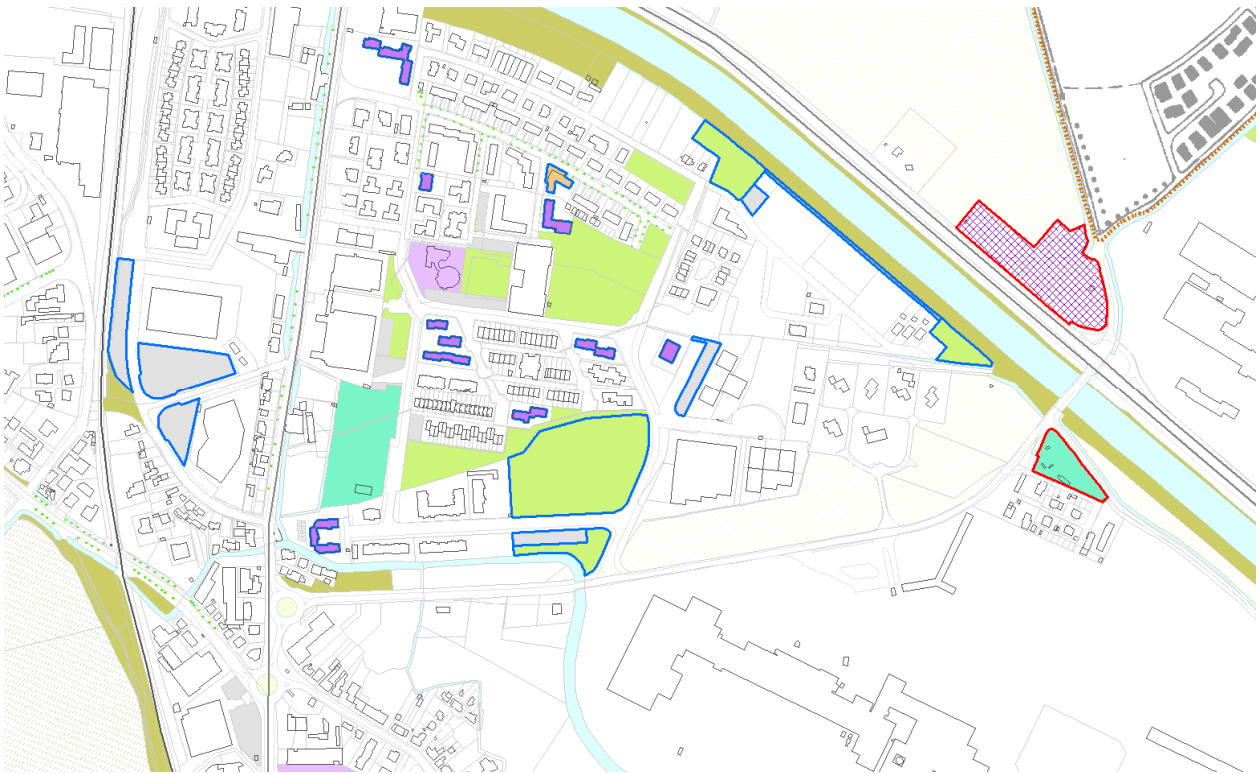


Figura 2.8 – Estratto della Tavola PS2 variante

