



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
Arch. Annalisa Zanellini

SETTORE TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI
Servizio Urbanistica
Via Roma 39 46100 Mantova
T. +39 0376 338256/425 F.+39 0376 2738027
- territorio@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 s.m.i. e potrà riguardare sia il Piano delle Regole che il Piano dei servizi in ragione del riconoscimento delle trasformazioni avvenute.

Sulla scorta della richiesta pervenuta in data 09.11.2017 prot. 59842 (PA. Borgochiesanuova - subcomparto 3) con D.G.C. n. 266 del 07.12.2017, il Comune di Mantova ha avviato 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 ma, a seguito di approfondimenti relativi alla pratica del Piano di Recupero denominato "ex San Clemente" è emersa la richiesta di "chiusura" del Piano (prot. 17722 in data 10.6.2009) - le cui opere sono da tempo concluse - che si ritiene pertanto di inserire nella presente Variante.

Si procede quindi solo per i piani già oggetto di richiesta, precisando 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: If. 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: If. 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

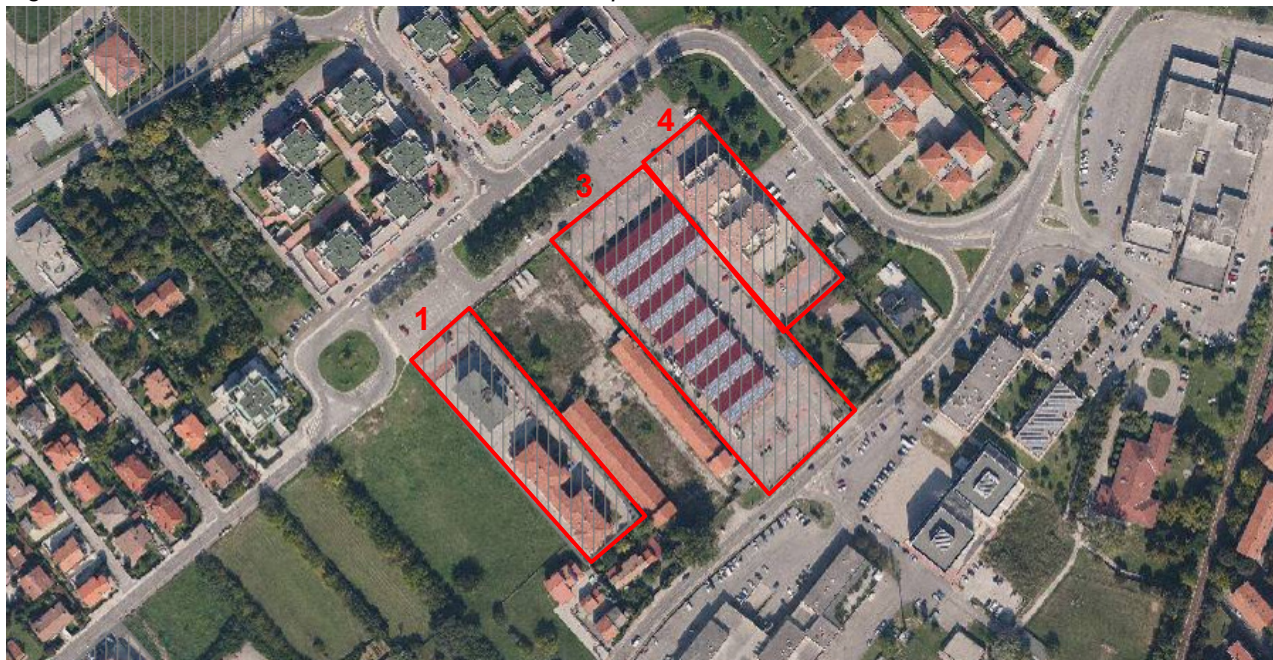


Figura 1.2 – Estratto catastale



Figura 1.3 – Estratti della Tavola PR1 vigente

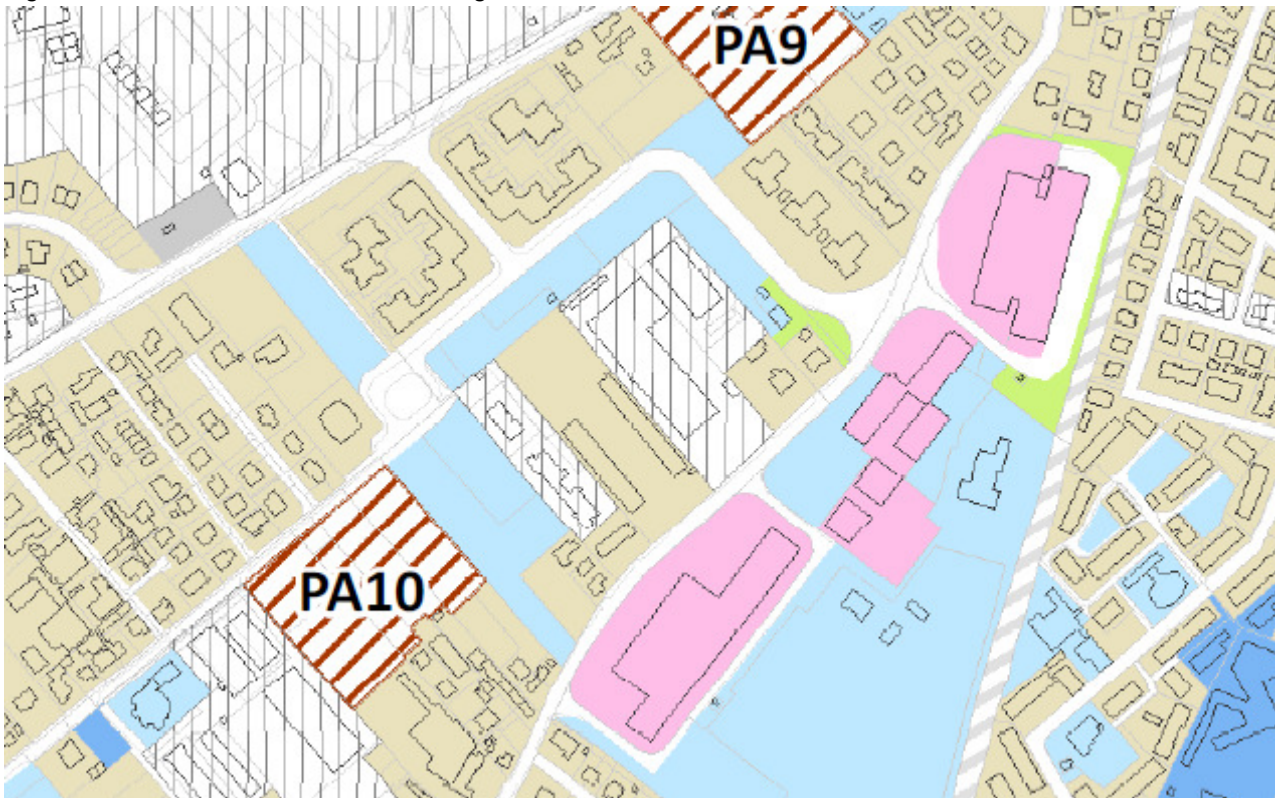


Figura 1.4 – Estratti della Tavola PR1 variante

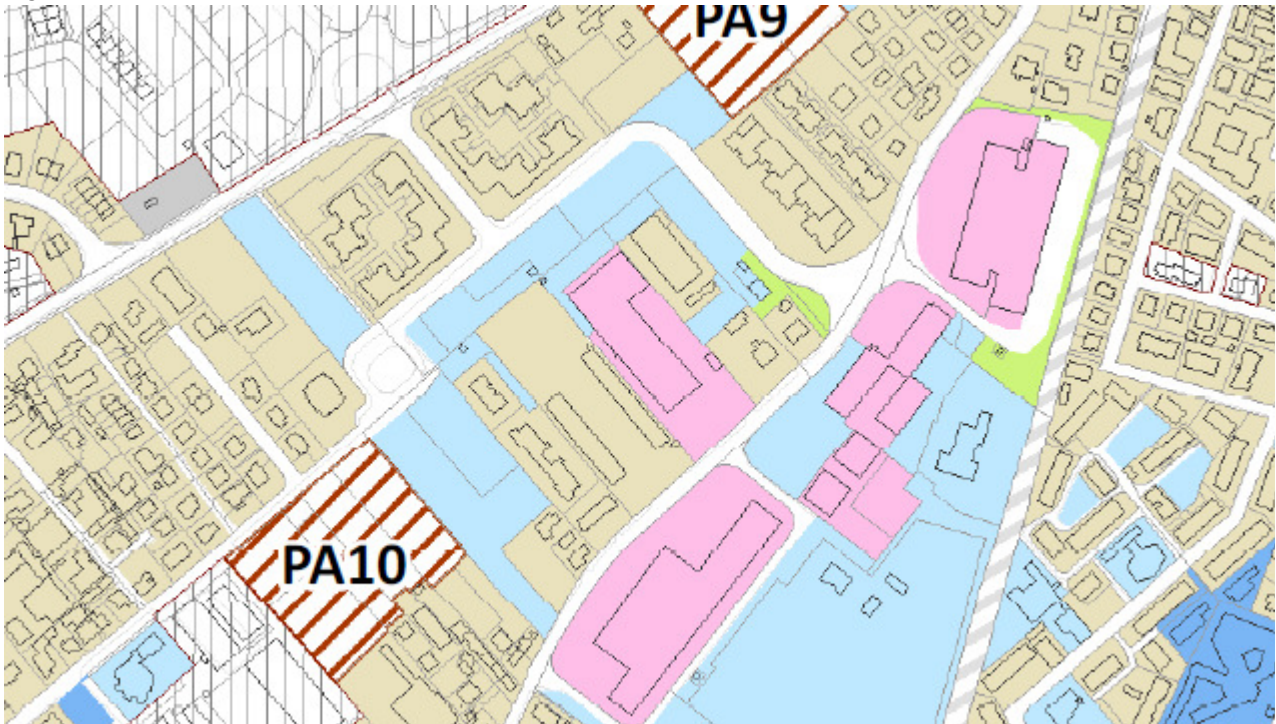


Figura 1.5 – Estratto della Tavola PS1 vigente

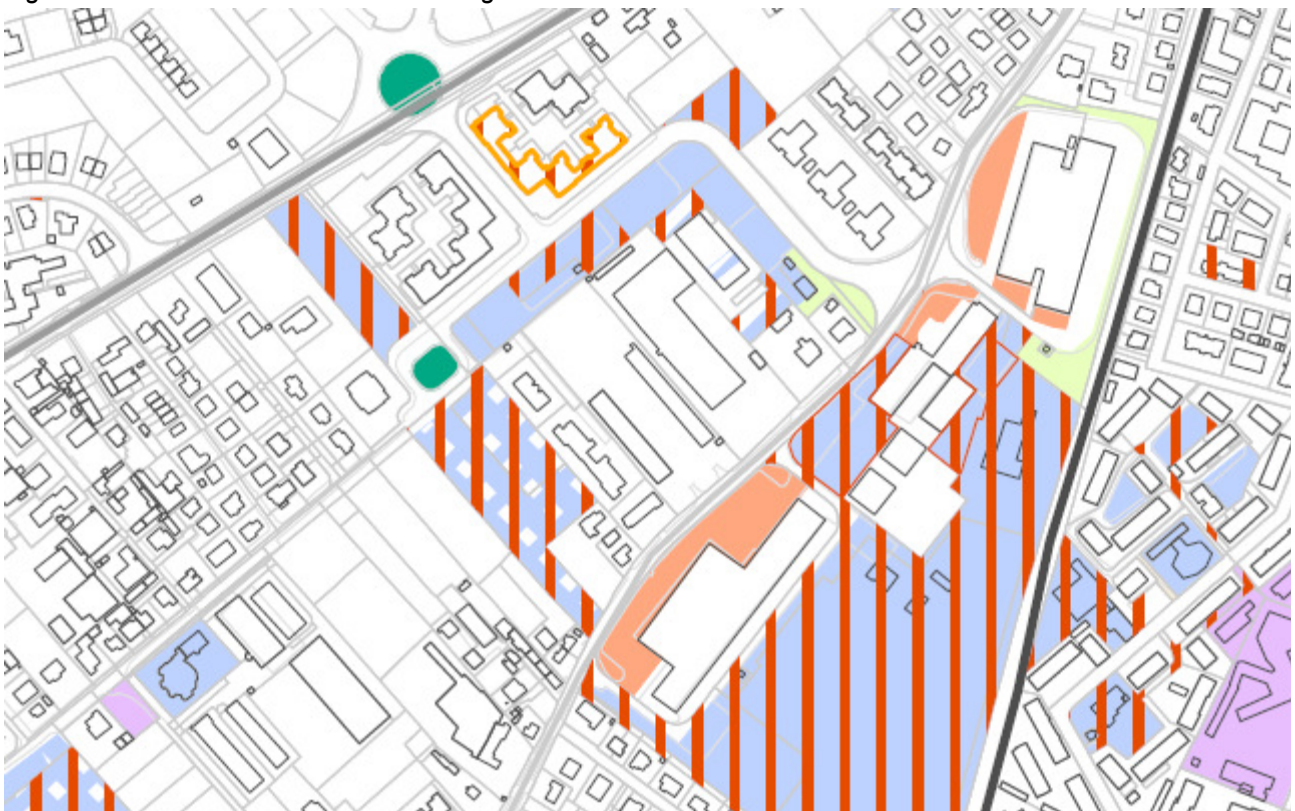


Figura 1.6 – Estratto della Tavola PS1 variante

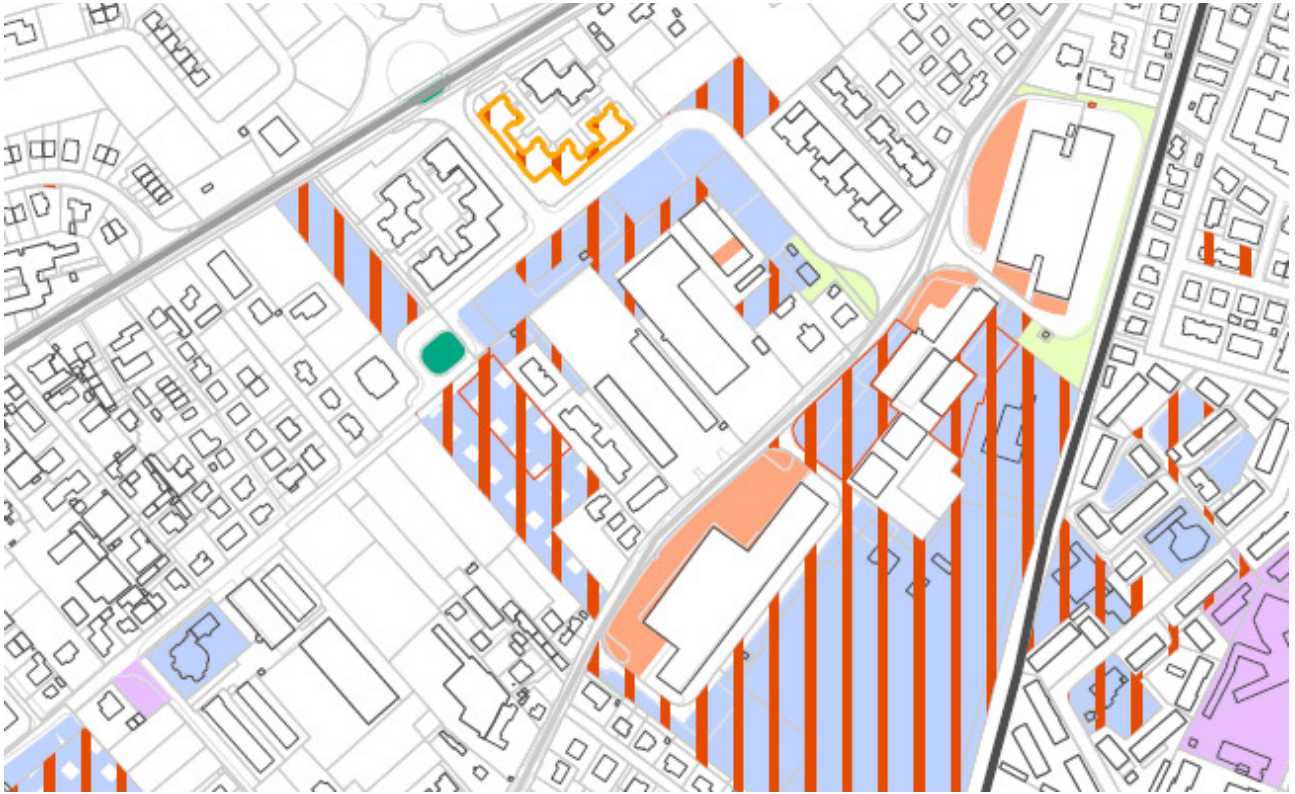


Figura 1.7 – Estratto della Tavola PS2 vigente



Figura 1.8 – Estratto della Tavola PS2 variante



2. Piano di Recupero “Ex San Clemente”

Il Piano di Recupero (ex lege 457/1978) denominato “Ex San Clemente” è relativo al complesso immobiliare della ex Casa di Cura “San Clemente”, tra via Solferino e via Pitentino nella zona nord ovest del centro storico.

E' stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n°8 del 21.01.2000 e la relativa convenzione è stata sottoscritta il 16.3.2001 (Rep. 42529 Notaio Antonio Marocchi).

Il Piano di Recupero ha previsto nuove funzioni per la Casa di Cura esistente: residenza, direzionale, servizi, magazzini.

Il Piano di Recupero non ha previsto indici e parametri specifici o opere di urbanizzazione.

L'intervento è da tempo concluso.

Il vigente PGT destina l'ambito ad art. D23 (Comparti assoggettati a strumenti attuativi approvati o a titoli edilizi convenzionati).

Proposta di classificazione nel Piano delle Regole

In linea con la destinazione prevalente prevista dal Piano di Recupero e alla luce degli ambiti territoriali individuati nel Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, si propone di classificare l'area a “Nucleo di antica formazione - A2 Suburbio della prima e della seconda cerchia” nella quale sono ammessi unicamente interventi sul patrimonio edilizio esistente nel limite della ristrutturazione edilizia, a norma degli artt. D13-D15 delle N.T.A. del Piano delle Regole del PGT.

La classificazione proposta non comporta adeguamento a indici o funzioni previste dalla disciplina degli artt. D13-D15 del Piano delle Regole.

Figura 2.1 – Foto aerea con individuazione del comparto

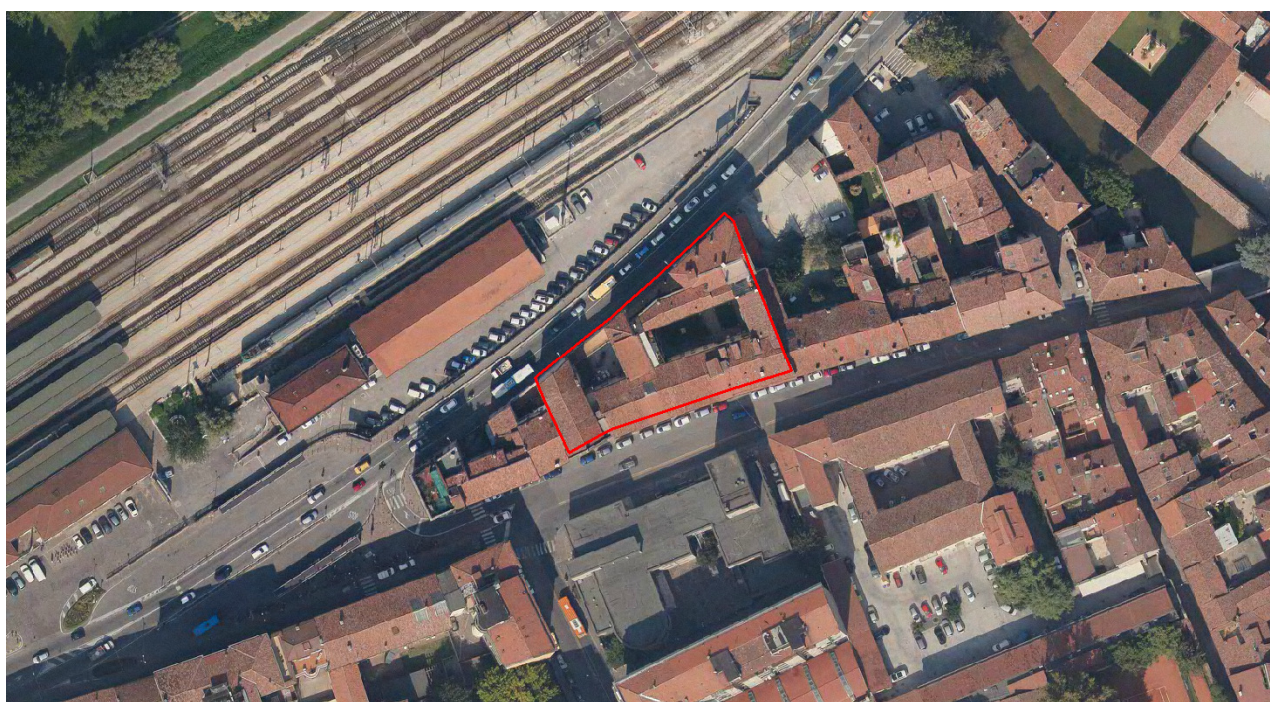


Figura 2.2 – Estratto base catastale



Figura 2.3 – Estratto della tavola PR1 vigente

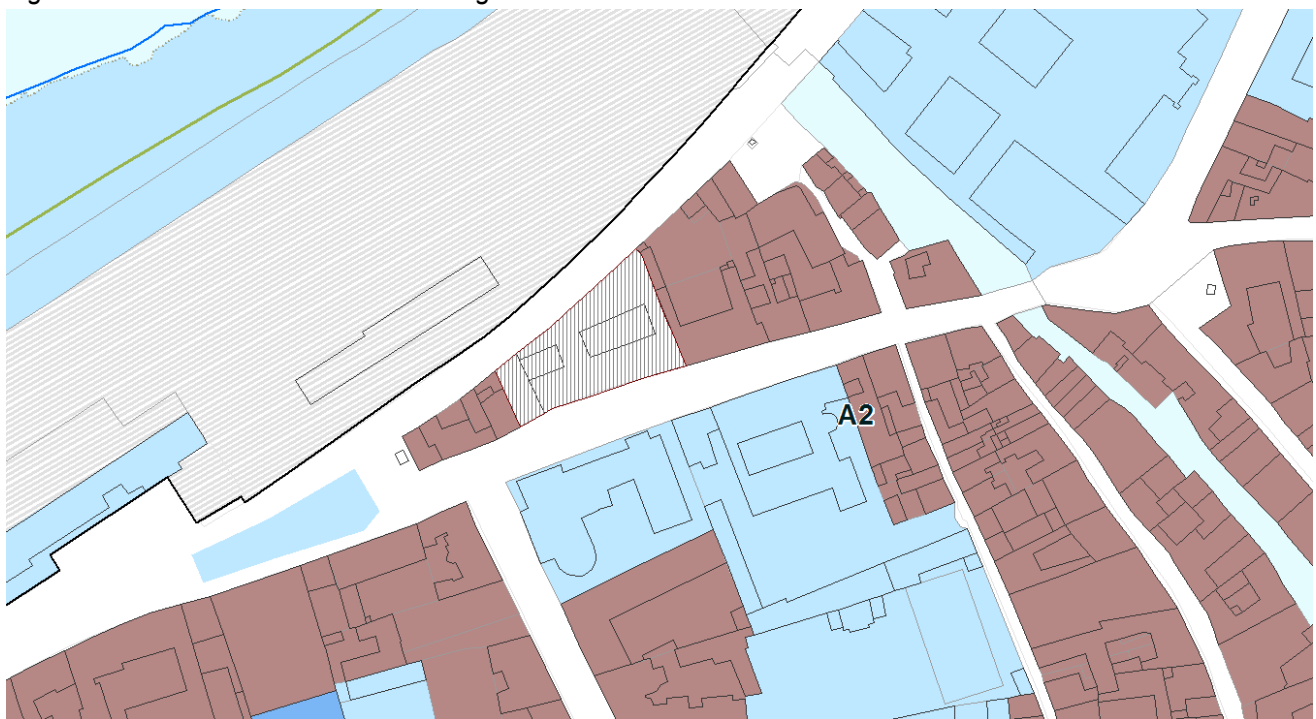


Figura 2.4 – Estratto della tavola PR1 Variante

