



COMUNE DI MANTOVA

SEGRETERIA GENERALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 267 Reg. Deliberazioni

N. 48924.48924/2016 di Prot. G.

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE AL PA 5 EX CERAMICA MANTOVANA IN CONFORMITÀ AL PGT VIGENTE

L'anno duemilaventuno (2021) – addì dieci (10) del mese di Novembre ad ore 10:30 nella sala della Giunta Comunale

LA GIUNTA COMUNALE

Si è riunita in seduta ordinaria.

Presidente il Vice Sindaco Giovanni Buvoli

		Pres.	Ass.
PALAZZI MATTIA	Sindaco		A
BUVOLI GIOVANNI	Vice Sindaco	P	
CAPRINI ANDREA	Assessore	P	
MARTINELLI NICOLA	Assessore	P	
MURARI ANDREA	Assessore	P	
NEPOTE ADRIANA	Assessore	P	
PEDRAZZOLI SERENA	Assessore	P	
REBECCHI IACOPO	Assessore	P	
RICCADONNA ALESSANDRA	Assessore	P	
SORTINO CHIARA	Assessore	P	

Partecipa il Vicesegretario Generale del Comune Dott.ssa Annamaria Sposito.

Il Vice Sindaco, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 21.11.2012 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova che individua i “*Comparti da assoggettare a piano attuativo*” a norma dell’art. D24 delle Norme di PGT;
- con delibera di Giunta Comunale n. 42 del 2.03.2017 è stato adottato il piano PA 5 Ex Ceramica Mantovana e approvato con delibera di Giunta Comunale n. 135 del 10.06.2017, la cui convenzione è stata stipulata in data 23.06.2017;

DATO ATTO che:

- il comparto è in fase di attuazione coerentemente con il progetto di rigenerazione urbana di Mantova Hub di cui fa parte, individuato quale “Piazza del Pensiero” su cui è in fase di completamento l’intervento di recupero di parte dell’ex ceramica da destinare a polo scolastico di grado superiore;
- il progetto di Mantova Hub, necessita di una modifica rispetto al progetto originario in relazione alle nuove esigenze emerse dalla comunità ebraica, in particolare si è reso necessario localizzare al di fuori dell’ambito di San Nicolò “Piazza della Terra“, le funzioni del Centro di ricerca / Polo Laboratorio Ambientale e dell’Hub lavoro;
- con delibera di indirizzo della Giunta Comunale n. 99 del 21.04.2021 “Bando periferie - DPCM 25/05/2016. Intervento di rigenerazione urbana Mantova hub - atto di indirizzo per la rimodulazione del progetto“, è stato dato mandato agli uffici di verificare la possibilità di acquisizione dell’immobile adiacente alla nuova scuola, ricompreso nel perimetro della “Piazza del Pensiero” (PA5 Ex Ceramica) originariamente candidato al bando, in cui ricollocare le funzioni che non potranno più essere posizionate nei capannoni di San Nicolò, o in alternativa verificare la possibilità di utilizzo di altri immobili già di proprietà comunale anche al di fuori del perimetro di candidatura
- in attuazione al sopra richiamato indirizzo, in data 7.05.2021 prot. n. 4109, è stata inviata richiesta alla proprietà privata rispetto alla volontà di avviare il procedimento di variante al piano attuativo in relazione allo stato di avanzamento del comparto stesso e alle nuove necessità di modifica complessive del progetto di rigenerazione originario;
- in data 24.05.2021 prot. n. 46920 è pervenuta istanza a firma della società VECCHIA CERAMICA s.r.l., di adozione e approvazione della variante al “PA 5 Ex Ceramica Mantovana”;

VERIFICATO che la proposta di pianificazione attuativa presentata in variante al piano, è conforme al P.G.T. vigente in particolare alla scheda normativa per il comparto “PA 5” di pianificazione attuativa di cui all’allegato 4 delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole e in sintesi prevede:

- per gli edifici E1 ed E2 (cortina edilizia su via Santa Marta) è prevista la ricostruzione mantenendo la destinazione residenziale per una superficie lorda pari a mq. 2.000 anziché 2.300 mq.;
- per l’edificio N è proposta la modifica tipologica e la realizzazione di 4.065 mq. di superficie lorda con destinazione direzionale/commerciale e 7.820mq. di destinazione residenziale a fronte degli 3.670 mq di direzionale/commerciale e 7.480 mq. di residenziale previsti dal piano vigente,
- per l’edificio F (Fg. 55 mappale 431) adiacente al realizzando polo scolastico, è prevista la destinazione “attrezzature private” per una superficie lorda di 2.750 mq.

anziché la destinazione direzionale prevista dal piano vigente; è inoltre proposta la vendita al Comune dell'immobile F (comprensiva di area di pertinenza pari a mq. 1605) per un importo pari a Euro 1.457.000,00 (così come valutato nel parere di congruità da parte dall'Agenzia delle Entrate prot. 81620 del 13.09.2021 in Atti PG 47454/2021);

- la cessione a titolo gratuito al Comune delle aree esterne per una superficie complessiva pari a mq. 4.978 (così come individuate dalla tav. 14 del Piano attuativo proposto), su cui era ipotizzato nel vigente piano il vincolo di uso pubblico ed è mantenuto l'impegno alla realizzazione delle opere su tali aree e su quelle comprese tra il comparto, via Grayson e la nuova piazza verde di piazza Polveriera, per un valore di quadro economico pari 590.000 Euro;
- viene mantenuta la compensazione delle somme dovute a titolo di monetizzazione per la mancata cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste dal piano dei servizi, quantificate come da PGT vigente, nonché dell'importo dovuto per il contributo per il rilascio dei titoli abilitativi, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 43 della L. Regione Lombardia n. 12/2005 e s.m.i (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione), già avvenuta con la cessione al Comune di Mantova del fabbricato identificato catastalmente al *foglio 55 mappale 683* con relativa area di pertinenza per una superficie complessiva di mq. 3.000,00 e per un valore complessivo di € 4.987.000,00 su cui è in fase di conclusione il polo scolastico (lotto 1 del progetto di fattibilità tecnica ed economica "Mantova Hub" - "Piazza del Pensiero" - approvato con la D.G.C. n. 22 del 9 febbraio 2017);

PRESO ATTO che:

- la fase istruttoria del piano attuativo oggetto della presente Deliberazione si è conclusa con esito positivo come da comunicazione inviata in data 5 novembre 2021 (in Atti prot 102062/2021);
- la procedura per l'adozione e l'approvazione della variante al piano di cui si tratta è quella definita all'art. 14 della L.R. Lombardia n. 12/2005 e s.m.i.;
- la proposta di vendita al Comune dell'immobile F al fine di localizzare le funzioni non più insediabili nel compendio di San Nicolò resta valida fino al 15.02.2022;
- è necessario che il Consiglio Comunale si esprima in merito alla volontà di acquisizione dell'immobile F e delle aree esterne per una superficie complessiva pari a mq. 4.978 (così come individuate dalla tav. 14 del piano attuativo proposto);

RITENUTO che:

- la variante di piano proposta consente il raggiungimento dell'obiettivo di rigenerazione urbana della periferia est della città,
- il mancato assenso da parte del Consiglio Comunale all'acquisto dell'immobile F, nonché delle aree esterne non inficia la procedura di adozione e approvazione della presente variante, che pur senza la vendita al Comune resta comunque una soluzione vantaggiosa al fine di garantire la conclusione del progetto di rigenerazione del comparto inserito in Mantova Hub,
- l'intervento concorre al raggiungimento degli Obiettivi dello Sviluppo Sostenibile (Sustainable Development Goals - SDGs) definiti dalle Nazioni Unite da raggiungere entro il 2030, attraverso la cooperazione e la collaborazione tra tutti i livelli delle amministrazioni pubbliche e del settore privato. L'iniziativa proposta contribuirebbe nello specifico al raggiungimento locale prevalentemente del SDG n.11 "Città e comunità sostenibili", target 11.3 "Entro il 2030, aumentare

l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile e la capacità di pianificazione e gestione partecipata e integrata dell'insediamento umano in tutti i paesi";

VISTI:

- i seguenti elaborati sottoscritti dall'Arch. Vincenzi Paolo, relativi al piano attuativo variato denominato "PA 5 Ex Ceramica Mantovana" come integrati in data 6.10.2021 prot. 90312/2021, in data 15.10.2021 prot. 93921/2021, in data 18.10.2021 prot. 94758/2021 e in data 9.11.2021 prot. 103094/2021, parte integrante della presente deliberazione:
- TAV. 1: Inquadramento generale (rif. A.1, A.2, A.3)
- TAV. 2: Estratto di P.G.T. (Rif. A.4)
- TAV. 3: Cartografia (Rif. A.5, A.6)
- TAV. 4: Planimetria generale sistema della mobilità nell'ambito del Piano (Rif.A.7)
- TAV. 5: Planimetria generale del Verde, rete idrica, spazi pubblici. (Rif. A.8)
- TAV. 6a: Carta morfologica ↯ sistemi morfologici strutturanti (Rif. A9)
- TAV. 6b: Carta morfologica ↯ sistemi morfologici strutturanti (Rif. A9)
- TAV. 6c: Carta morfologica ↯ sistemi morfologici strutturanti (Rif. A9)
- TAV. 7: Planimetria opere urbanizzazione esistente: Strade, reti tecnologiche (Rif. A10)
- TAV. 8: Planimetria generale: Destinazioni d'uso (Rif. A.11)
- TAV. 8a: Planimetria generale: Ripartizione SL
- TAV. 9: Planimetria generale: Sistemazioni esterne (Rif. A.12)
- TAV. 9a: Planimetria generale: Sistemazioni esterne – Interferenze (reti e vincoli)
- TAV. 9b VAR: Lotti di intervento agg 2021_11_09.pdf
- TAV. 10: Planimetria generale Progetto Planivolumetrico (Rif. A.13)
- TAV. 11: Tavola di confronto: Profili prospettici (Rif. A.14)
- TAV. 12 Individuazione interventi (demolizioni, recupero) (Rif. A.15)
- TAV. 13a: Documentazione fotografica (Rif. A.16)
- TAV. 13b: Documentazione fotografica (Rif. A.16)
- TAV. 13c: Documentazione fotografica (Rif. A.16)
- TAV. 14: Planimetria generale: Aree con vincolo di uso pubblico
- TAV. 15: Planimetria generale: Superfici a parcheggio (layout indicativo)
- TAV. 16: Planimetria generale: Accessi carrabili e pedonali del comparto
- TAV. 17: Simulazioni fotografiche: Render
- B.1: Relazione illustrativa (generale)
- B.3: Norme Tecniche Attuazione
- B.5: Convenzione Urbanistica
- B.6: Relazione Ambientale
- C: Stima Costi e QEG opere esterne
- D: Cronoprogramma opere esterne
- E: Relazione Geologica
- F: Attestazione Clima Acustico

VISTI inoltre:

- il parere espresso da ARPA (in atti prot. 65211/2021);
- il parere espresso dalla Commissione paesaggio in data 10.06.2021;
- il parere espresso dal Parco del Mincio (in atti prot. 101944/2021);
- il parere espresso dalla Soprintendenza (in atti prot. 102334/2021);
- la richiesta di parere ad ATS (in atti prot. 90508/2021);

- il parere favorevole espresso dal Dirigente del Settore Territorio e Ambiente in ordine alla regolarità tecnica;
- il parere favorevole espresso dal Dirigente del Settore Gestione Risorse Finanziarie, Tributi e Demanio in ordine alla regolarità contabile;

AD UNANIMITA' di voti palesemente espressi ai sensi di legge;

DELIBERA

di ADOTTARE la variante al piano "PA 5 Ex Ceramica Mantovana", presentata dalla società VECCHIA CERAMICA s.r.l., in conformità al Piano di Governo del Territorio vigente, costituito dai seguenti elaborati tecnici sottoscritti dall'Arch. Vincenzi Paolo e parte integrante della presente delibera:

- TAV. 1: Inquadramento generale (rif. A.1, A.2, A.3)
- TAV. 2: Estratto di P.G.T. (Rif. A.4)
- TAV. 3: Cartografia (Rif. A.5, A.6)
- TAV. 4: Planimetria generale sistema della mobilità nell'ambito del Piano (Rif.A.7)
- TAV. 5: Planimetria generale del Verde, rete idrica, spazi pubblici. (Rif. A.8)
- TAV. 6a: Carta morfologica ↯ sistemi morfologici strutturanti (Rif. A9)
- TAV. 6b: Carta morfologica ↯ sistemi morfologici strutturanti (Rif. A9)
- TAV. 6c: Carta morfologica ↯ sistemi morfologici strutturanti (Rif. A9)
- TAV. 7: Planimetria opere urbanizzazione esistente: Strade, reti tecnologiche (Rif. A10)
- TAV. 8: Planimetria generale: Destinazioni d'uso (Rif. A.11)
- TAV. 8a: Planimetria generale: Ripartizione SL
- TAV. 9: Planimetria generale: Sistemazioni esterne (Rif. A.12)
- TAV. 9a: Planimetria generale: Sistemazioni esterne – Interferenze (reti e vincoli)
- TAV. 9b VAR: Lotti di intervento agg 2021_11_09.pdf
- TAV. 10: Planimetria generale Progetto Planivolumetrico (Rif. A.13)
- TAV. 11: Tavola di confronto: Profili prospettici (Rif. A.14)
- TAV. 12 Individuazione interventi (demolizioni, recupero) (Rif. A.15)
- TAV. 13a: Documentazione fotografica (Rif. A.16)
- TAV. 13b: Documentazione fotografica (Rif. A.16)
- TAV. 13c: Documentazione fotografica (Rif. A.16)
- TAV. 14: Planimetria generale: Aree con vincolo di uso pubblico
- TAV. 15: Planimetria generale: Superfici a parcheggio (layout indicativo)
- TAV. 16: Planimetria generale: Accessi carrabili e pedonali del comparto
- TAV. 17: Simulazioni fotografiche: Render
- B.1: Relazione illustrativa (generale)
- B.3: Norme Tecniche Attuazione
- B.5: Convenzione Urbanistica
- B.6: Relazione Ambientale
- C: Stima Costi e QEG opere esterne
- D: Cronoprogramma opere esterne
- E: Relazione Geologica
- F: Attestazione Clima Acustico

di DARE ATTO che le procedure di adozione/approvazione della presente variante al P.A. sono quelle previste dall'art. 14 della L.R. Lombardia n. 12/2005 e ss.mm.ii per i piani attuativi e loro varianti conformi allo strumento urbanistico vigente;

di DARE ATTO che la proposta di vendita dell'immobile F resta valida fino al 15.02.2022 e che è necessario che il Consiglio Comunale si esprima in merito all'acquisizione di tale immobile (identificato catastalmente alla sezione urbana Fg. 55 mappale 431) e delle aree esterne per una superficie complessiva pari a mq. 4.978 (così come individuate dalla tav. 14 del piano attuativo proposto);

di DEMANDARE al Dirigente Settore Gestione Economica Finanziaria di procedere con tutti gli atti necessari per l'espressione del parere da parte del Consiglio Comunale di cui al punto precedente;

di DARE MANDATO agli uffici per gli adempimenti conseguenti;

AD UNANIMITA' di voti legalmente espressi per alzata di mano, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile stante l'urgenza di provvedere in merito.

UR/MG/pf

PARERI

(ai sensi dell'art. 49, D.L.vo n. 267/2000)

Parere regolarità Tecnica	FAVOREVOLE	Michielin Giovanna	09/11/2021
Parere regolarità Contabile	FAVOREVOLE	Rebecchi Nicola	09/11/2021

Letto, approvato e sottoscritto.

IL VICESEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Annamaria Sposito

*Documento firmato digitalmente
(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82)*

IL VICE SINDACO
Giovanni Buvoli

*Documento firmato digitalmente
(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82)*