



**COPIA**

## **COMUNE DI MANTOVA**

**SEGRETERIA GENERALE**

### **VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

N. 135 Reg. Deliberazioni

N. 48924/2016 di Prot. G.

**OGGETTO: "Approvazione Piano Attuativo P.A. 5 "Ex Ceramica Mantovana"."**

L'anno duemiladiciassette (2017) - addì 10 (dieci) del mese di giugno ad ore 09:30 nella sala della Giunta Comunale

### **LA GIUNTA COMUNALE**

Si è riunita in seduta ordinaria

Presidente il Vice Sindaco BUVOLI GIOVANNI

Presenti:

gli Assessori:

CAPRINI ANDREA  
MARTINELLI NICOLA  
MURARI ANDREA  
NEPOTE ADRIANA  
NOBIS PAOLA  
PAVESI MARIANNA  
REBECCHI IACOPO

Assenti:

il Sindaco: PALAZZI MATTIA  
l'Assessore: BARONCELLI LORENZA

Partecipa il Segretario Generale del Comune DR. AVANZINI GABRIELE

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

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO CHE :

- con D.G.C. n. 42 del 2.03.2017 è stato adottato il Piano Attuativo denominato "PA 5 Ex Ceramica Mantovana" posto in Fiera Catena e proposto in data 30.09.2016 dalla società Vecchia Ceramica Mantovana s.r.l.;
- gli atti di cui alla Delibera sopra citata sono stati depositati presso il Comune di Mantova e pubblicati sul sito web dell'Ente a partire dal 14.03.2017 al 28.03.2017 per un periodo di quindici giorni consecutivi, durante il quale chiunque ha potuto prenderne visione;
- per i successivi quindici giorni dalla scadenza del periodo di deposito, pertanto dal 28.03.2017 fino al 12.04.2017 sia Enti che privati hanno potuto presentare osservazioni;
- l'avviso di deposito è stato pubblicato all'albo pretorio e alla sezione Urbanistica della rete civica del Comune di Mantova;
- la proposta di piano attuativo è conforme alle previsioni Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova di cui alla D.C.C. n. 60 del 21.11.2012;
- la proposta di Piano Attuativo adottata insiste su un'area di comparto complessiva di mq 19.365 mq, e prevede:
  - entro 2 anni dalla stipula della convenzione urbanistica, la riqualificazione degli immobili esistenti lungo via Santa Marta, con inserimento di destinazione residenziale per una superficie lorda di pavimento di mq. 2.300,00 (E1, E2 degli elaborati) e di parte dell'immobile principale dell'Ex Ceramica (E3 degli elaborati) con destinazione direzionale e commerciale di vicinato per una superficie lorda di pavimento di 2.750,00 mq;
  - entro sei mesi dalla stipula della convenzione urbanistica, la demolizione degli edifici oggetto di degrado del quartiere Fiera Catena ed entro il termine di 10 anni di validità del piano attuativo a partire dalla stipula della convenzione urbanistica l'edificazione di immobili destinati a commercio nel limite degli esercizi di vicinato, direzionale e residenziale (N degli elaborati) per una superficie lorda di pavimento pari a mq. 11.150,00;
  - la cessione a seguito della stipula della convenzione, ai sensi dell'art. 46 lett c) della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., dell'immobile destinato ad edilizia scolastica (I degli elaborati) così come previsto dal progetto di fattibilità tecnico economica Mantova Hub, finanziato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri come da DPCM del 6.12.2016;
  - entro 3 mesi dalla stipula della convenzione urbanistica la consegna della progettazione degli spazi d'uso pubblico esterni, individuati alla tav. 10 degli elaborati di piano, e la relativa realizzazione entro 3 mesi dal fine dei lavori del primo lotto del progetto Mantova Hub;

### DATO ATTO CHE:

- sono pervenute due osservazioni al Piano Attuativo "Ex Ceramica" adottato con la sopra citata D.G.C. n. 42/2017;
- le osservazioni pervenute sono le seguenti:
  - Osservazione 1: "osservazioni al Piano Attuativo comparto Urbanistico denominato comparto PA5" formulata dalla soc. Ve.CER. s.r.l., in qualità di proprietario e presentata in data 11.04.2017 (prot. 18766/2017 PG 48924/17);
  - Osservazione 2: "osservazioni al PA 5 adottato con DGC 42 del 2.03.2017 *Adozione Piano attuativo PA 5 ex Ceramica Mantovana*", formulate da Consiglieri Comunali Giuliano Longfils, Pier-Luigi Baschieri, Michele Annaloro, Tommaso Tonelli, Massimo Zera presentate il 4.04.2017 (prot. 17386/2017 PG 48924/17);

RITENUTO CHE, visti i contenuti delle osservazioni come sintetizzati di seguito, siano opportune le seguenti controdeduzioni:

Osservazione 1	Controdeduzioni
<p><b>Punto 1.</b> proposta di modifica e sostituzione dell'art. 2 comma 3 della bozza di convenzione adottata con "Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale."</p> <p><b>Punto 2.</b> proposta di sostituzione dei commi 1 e 2 dell'art. 2 delle NTA di piano con un unico comma che recita "per gli edifici individuati negli elaborati grafici, così come rappresentati nella tav. 10 _ Planivolumetrico con le sigle E1 e E2 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, e di ristrutturazione edilizia ed ampliamento. Resta espressamente stabilito che i descritti edifici non potranno avere un'altezza massima superiore ai due piani fuori terra. L'attuale muraglia prospiciente via S. Marta e Vicolo San. Nicolò dovrà essere preservata. Sono ammesse destinazioni residenziale, commerciale, di vicinato , direzionale e servizi"</p>	<p><b>Punto 1.</b> PROPOSTA DI NON ACCOGLIMENTO</p> <p>Visto il parere della Soprintendenza contenuto in atti (prot. 9849/2017), si ritiene non opportuno accogliere l'osservazione poiché nelle schede normative per i comparti di pianificazione attuativa (NTA del Piano delle Regole di PGT) il comparto PA 5 presenta tra le prescrizioni particolari la necessità di condividere con la Soprintendenza l'assetto planivolumetrico del comparto.</p> <p>Pertanto si ritiene opportuno mantenere l'art. 2 comma 3 invariato rispetto alla bozza di convenzione adottata.</p> <p><b>Punto 2.</b> PROPOSTA DI ACCOGLIMENTO CON PRESCRIZIONI</p> <p>Visto il parere della soprintendenza contenuto in atti (prot. 9849/2017), si ritiene opportuno accogliere l'osservazione al fine di consentire in fase esecutiva un approfondimento congiunto con la soprintendenza competente nel rilascio del relativo parere, a condizioni che l'altezza massima, così come definita da normativa vigente, dei due piani non sia superiore all'altezza dell'edificio esistente di cui al foglio 55 mappale 300, e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia di distanza tra fabbricati.</p>
Osservazione 2	Controdeduzioni
<p><b>Punto 1.</b> "ipervalutazione di porzione di capannone in cessione al Comune – Eccesso di Monetizzazione aree standard sottostimate".</p>	<p><b>Punto 1.</b> PROPOSTA DI NON ACCOGLIMENTO</p> <p>Il valore dell'immobile di cui è prevista la cessione è quello definito dal parere di</p>



<p><b>Punto 4.</b> opere di urbanizzazione (artt. 3.1, 6, e 7 convenzione)</p>	<p>comparto.</p> <p>Si evidenzia che la candidatura al Bando di cui al DPCM 25.05.2016 a cui il Comune ha partecipato con il progetto Mantova Hub, è stata oggetto di sostegno da parte dell'ente competente in materia ai sensi della Legge n. 23 del 11.01.1996, come da lettera prot. 41903 del 24.08.2016 sottoscritta dal Presidente dell'Amministrazione Provinciale.</p> <p><b>Punto 4.</b> PROPOSTA DI NON ACCOGLIMENTO</p> <p>Le opere di proprietà privata su cui è apposto il vincolo di uso pubblico, che saranno realizzate a cura e spese del soggetto attuatore, essendo di proprietà privata non possono essere scomutate quali oneri di urbanizzazione. Le spese di manutenzione previste nella misura del 70% a carico del soggetto attuatore, se fossero cedute quali aree ed opere di urbanizzazione, comporterebbero le spese di manutenzione interamente in capo all'Amministrazione Comunale.</p> <p>Ai sensi dell'art. C5 comma 3 delle norme del Piano dei Servizi il ricorso alla monetizzazione è escluso solo in caso di insediamenti commerciali eccedenti il vicinato. Ne consegue che nel caso specifico il ricorso alla monetizzazione come proposto è ammesso.</p>
--	---

- la soluzione progettuale adottata è coerente con le risultanze catastali e con lo stato di fatto dei luoghi;

RILEVATO che dal sopralluogo effettuato in data 5.05.2017 da parte dei progettisti di MN Hub, è stato accertato che il muro posto a confine tra l'immobile di cui è prevista la cessione (I) e l'immobile di proprietà privata (E3) è strutturalmente parte di questo ultimo (come da dichiarazione contenuta in atti PG 48924/17), e che conseguentemente tutti gli oneri sono a carico del soggetto privato, diversamente da quanto previsto nella convenzione adottata in particolare all'art. 5 comma 3 e 6;

RITENUTO inoltre che il piano proposto sia conforme agli indirizzi ed obiettivi perseguiti da questa Amministrazione Comunale e, come tale, meritevole di approvazione ai sensi delle

normative vigenti al fine di promuovere un efficace e sostenibile valorizzazione del tessuto urbano consolidato, in quanto contribuisce alla riduzione dello stato di degrado e alla rigenerazione del quartiere di Fiera Catena e della periferia est della città;

VISTI:

- il parere espresso dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta del 6.04.2017 (in atti di P.G. 48924/17);
- la L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- il parere di ARPA (prot. 18063/2017 in atti PG 48924/17);
- il parere di ASL (prot. 10140/2017 in atti PG 48924/17);
- il parere della Soprintendenza (prot. n. 9849/2017 in atti PG 48924/17);
- il parere del Parco del Mincio (prot. 9085/2016 in atti PG 48924/17);

VISTI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 dal Dirigente del Settore Gestione del Territorio e dell'Ambiente in ordine alla regolarità tecnica e quello del Responsabile del Settore Gestione Economica Finanziaria . in ordine alla regolarità contabile;

**AD UNANIMITA'** di voti palesi espressi ai sensi di legge;

### **DELIBERA**

di APPROVARE, le seguenti controdeduzioni alle osservazioni presentate:

<b>Osservazione 1</b>	<b>Controdeduzioni</b>
<p><b>Punto 1.</b> proposta di modifica e sostituzione dell'art. 2 comma 3 della bozza di convenzione adottata con "Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale."</p> <p><b>Punto 2.</b> proposta di sostituzione dei commi 1 e 2 dell'art. 2 delle NTA di piano con un unico comma che recita "per gli edifici individuati negli elaborati grafici, così come rappresentati nella tav. 10 _ Planivolumetrico con le sigle E1 e E2 sono ammessi interventi di</p>	<p><b>Punto 1.</b> PROPOSTA DI NON ACCOGLIMENTO</p> <p>Visto il parere della Soprintendenza contenuto in atti (prot. 9849/2017), si ritiene non opportuno accogliere l'osservazione poiché nelle schede normative per i comparti di pianificazione attuativa (NTA del Piano delle Regole di PGT) il comparto PA 5 presenta tra le prescrizioni particolari la necessità di condividere con la Soprintendenza l'assetto planivolumetrico del comparto.</p> <p>Pertanto si ritiene opportuno mantenere l'art. 2 comma 3 invariato rispetto alla bozza di convenzione adottata.</p> <p><b>Punto 2.</b> PROPOSTA DI ACCOGLIMENTO CON PRESCRIZIONI</p> <p>Visto il parere della soprintendenza contenuto in atti (prot. 9849/2017), si ritiene opportuno accogliere l'osservazione al fine di consentire in</p>

<p>manutenzione ordinaria, straordinaria, e di ristrutturazione edilizia ed ampliamento. Resta espressamente stabilito che i descritti edifici non potranno avere un'altezza massima superiore ai due piani fuori terra. L'attuale muraglia prospiciente via S. Marta e Vicolo San. Nicolò dovrà essere preservata. Sono ammesse destinazioni residenziale, commerciale, di vicinato , direzionale e servizi"</p>	<p>fase esecutiva un approfondimento congiunto con la soprintendenza competente nel rilascio del relativo parere, a condizioni che l'altezza massima, così come definita da normativa vigente, dei due piani non sia superiore all'altezza dell'edificio esistente di cui al foglio 55 mappale 300, e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia di distanza tra fabbricati.</p>
<p><b>Osservazione 2</b></p>	<p><b>Controdeduzioni</b></p>
<p><b>Punto 1.</b> "ipervalutazione di porzione di capannone in cessione al Comune – Eccesso di Monetizzazione aree standard sottostimate".</p> <p><b>Punto 2.</b> "necessità di variante o deroga al PGT, in quanto sono ammessi solo servizi privati di interesse generale."</p>	<p><b>Punto 1. PROPOSTA DI NON ACCOGLIMENTO</b>  Il valore dell'immobile di cui è prevista la cessione è quello definito dal parere di verifica dall'Agenzia delle Entrate, quale ente terzo competente in materia, rilasciato in data 26 ottobre 2016. Per le monetizzazioni si è fatto riferimento alla stima dell'Agenzia delle Entrate di novembre 2013 utilizzata per i comparti limitrofi.</p> <p><b>Punto 2. PROPOSTA DI NON ACCOGLIMENTO</b>  La disciplina normativa del comparto PA5, così come approvata con D.C.C. 60 del 21.11.2012 ammette tra le destinazioni insediabili "Aree ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale" di cui agli artt. C7, C8, C9 del Piano dei Servizi. Pertanto sia privati che pubblici, escludendo "la dichiarazione di pubblica utilità" così come approvato a seguito della controdeduzione e relativo emendamento all'osservazione n. 29 al PGT.</p> <p>La proposta di piano presentata non necessita dichiarazione di pubblica utilità ai sensi del testo unico espropri, poiché la proposta di cessione dell'immobile è a compensazione di quanto dovuto dal</p>

<p><b>Punto 3.</b> “Incompetenza del Comune a provvedere all’acquisto e sistemazione del vecchio fabbricato per destinarlo a sede dell’Istituto Tecnico “Mantegna” di competenza della Provincia ai sensi della Legge 11.01.1996 n. 23”</p> <p><b>Punto 4.</b> opere di urbanizzazione (artt. 3.1, 6, e 7 convenzione)</p>	<p>soggetto attuatore per effetto della previsione dell'utilizzo della capacità edificatoria del comparto così come previsto dalla normativa vigente in materia urbanistica, nel caso specifico ai sensi dell'art. 46 lett. c della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i..</p> <p><b>Punto 3. PROPOSTA DI NON ACCOGLIMENTO</b></p> <p>Il piano dei servizi parte integrante del PGT vigente, contempla per i comuni capoluogo di provincia la pianificazione dei servizi per l'istruzione, anche superiore così come riportato all'art. C7 comma 2 del Piano dei Servizi, che dal punto di vista urbanistico è ammessa nel comparto.</p> <p>Si evidenzia che la candidatura al Bando di cui al DM 25.05.2016 a cui il Comune ha partecipato con il progetto Mantova Hub, è stata oggetto di sostegno da parte dell'ente competente in materia ai sensi della Legge n. 23 del 11.01.1996, come da lettera prot. 41903 del 24.08.2016 sottoscritta dal Presidente dell'Amministrazione Provinciale.</p> <p><b>Punto 4. PROPOSTA DI NON ACCOGLIMENTO</b></p> <p>Le opere di proprietà privata su cui è apposto il vincolo di uso pubblico, che saranno realizzate a cura e spese del soggetto attuatore, essendo di proprietà privata non possono essere scomutate quali oneri di urbanizzazione. Le spese di manutenzione previste nella misura del al 70% a carico del soggetto attuatore, se fossero cedute quali aree ed opere di urbanizzazione, comporterebbero le spese di manutenzione interamente in capo all'Amministrazione Comunale.</p> <p>Ai sensi dell'art. C5 comma 3 delle norme del Piano dei Servizi il ricorso alla monetizzazione è escluso solo in caso di</p>
---	--

	insediamenti commerciali eccedenti il vicinato. Ne consegue che nel caso specifico il ricorso alla monetizzazione come proposto è ammesso.
--	--

di APPROVARE, il piano “PA 5 Ex Ceramica Mantovana”, presentato dalla società VECCHIA CERAMICA s.r.l., in conformità al Piano di Governo del Territorio vigente, costituito dai seguenti elaborati tecnici allegati alla presente delibera (in atti di PG 48924/2016):

- TAV. 1 Inquadramento generale (prot. 48924/2016)
- TAV. 2: Estratto di P.G.T. (prot. 48924/2016)
- TAV. 3 Cartografia (prot. 48924/2016)
- TAV. 4 Planimetria generale sistema della mobilità nell'ambito del Piano (prot. 48924/2016)
- TAV. 5 Planimetria generale del Verde, rete idrica, spazi pubblici. (prot. 48924/2016)
- TAVV. 6a/6b/6c: Carta morfologica sistemi morfologici strutturanti (prot. 48924/2016)
- TAV. 7 Planimetria delle Opere di Urbanizzazione primaria esistenti (prot. 48924/2016)
- TAV. 8 Planimetria generale delle destinazioni d'uso (prot. 10377/2017)
- TAV. 9 Planimetria generale sistemazioni esterne (prot. 10377/2017)
- TAV. 10 Planimetria generale Progetto Planivolumetrico (prot. 10377/2017)
- TAV. 11 Tavola di confronto tra profili prospettici (prot. 48924/2016)
- TAV. 12 Planimetria generale Interventi previsti (prot. 48924/2016)
- TAVV. 13a/13b/13c: Documentazione fotografica (prot. 48924/2016)
- TAV. 14 Planimetria generale aree con vincolo di uso pubblico (prot. 10377/2017)
- TAV. 15 Planimetria generale\_piano interrato: superfici a parcheggio (prot. 6450/2017)
- TAV. 16 Planimetria generale\_accessi carrabili e pedonali del comparto (prot. 6450/2017)
- TAV. 17 Simulazioni fotografiche: Render (prot. 10377/2017)
- B.1/B.2 Relazione tecnico-illustrativa e tabella Proprietà (prot. 18766/2017)
- B.3 Norme tecniche di attuazione del Piano (prot. 18766/2017) così come da controdeduzioni alle osservazioni 1 punto 2
- B.5 Schema Convenzione urbanistica (prot. 10377/2017)
- B.6 Relazione ambientale (prot. 6450/2017)
- Relazione geologica – idrogeologica – geotecnica – sismica e ambientale (prot. 10377/2017) così come integrata con piano investigativo integrativo (prot. 14891/2017)
- Relazione tecnica inerente la previsione di clima acustico ai sensi della legge 447/95 (prot. 6450/2017)

di APPROVARE, per quanto esposto in premessa relativamente al muro a confine tra gli immobili E3 ed I, la bozza di convenzione proposta con l'eliminazione dei commi 3 e 6 all'art. 5 da effettuarsi prima della stipula della convenzione da parte del Dirigente competente;

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

di DARE MANDATO agli uffici per gli adempimenti conseguenti;

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

UO/UR/pf/pb



# COMUNE DI MANTOVA

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

### Giunta Comunale

OGGETTO: Approvazione Piano Attuativo P.A. 5 "Ex Ceramica Mantovana".

#### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Visto con parere FAVOREVOLE .

Mantova, 10/06/2017

Il Responsabile  
UR - Gestione del Territorio e dell'Ambiente  
MORASCHI GIULIA  
(Firmato Digitalmente)

Rappresentazione del documento conservato elettronicamente secondo la normativa vigente

Firmato digitalmente da : Giulia Moraschi (1686990 - InfoCert Firma Qualificata 2 ).  
Data firma: 10/06/2017.



# COMUNE DI MANTOVA

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

### Giunta Comunale

OGGETTO: Approvazione Piano Attuativo P.A. 5 "Ex Ceramica Mantovana".

#### PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Visto con parere FAVOREVOLE , .

Mantova, 10/06/2017

Il Responsabile del Servizio Finanziario  
SPOSITO ANNAMARIA  
(Firmato Digitalmente)

Rappresentazione del documento conservato elettronicamente secondo la normativa vigente  
Firmato digitalmente da : Annamaria Sposito (936862 - InfoCert Firma Qualificata 2 ).  
Data firma: 10/06/2017.

Verbale letto approvato e sottoscritto.

IL VICE SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to GIOVANNI BUVOLI

F.to DR. GABRIELE AVANZINI

=====  
Per copia conforme ad uso amministrativo

Mantova, li

L'incaricato

=====  
CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto responsabile del Servizio di Supporto agli organi elettivi

C E R T I F I C A

che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio in data odierna e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Mantova, li \_\_\_\_\_

F.to L'incaricato al Servizio

=====  
Mantova, li

Divenuta esecutiva per decorso del termine di dieci giorni dal primo di pubblicazione all'Albo Pretorio comunale avvenuto il \_\_\_\_\_ senza opposizioni.

L'incaricato