



## COMUNE DI MANTOVA

SEGRETERIA GENERALE

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE DI MANTOVA

SESSIONE STRAORDINARIA

Prima convocazione Seduta Pubblica

N. 82 della delibera R.D.  
N. 5 dell'o.d.g.

N. di Prot. Gen.

OGGETTO: CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE IN VIA DEFINITIVA DELLA VARIANTE IN ADEGUAMENTO ALLA L.R. 1/2001 E ALTRE NORMATIVE SOPRAVVENUTE; VARIANTI CONNESSE E CONSEQUENZIALI RAPPORTO RISCHIO INCIDENTE RILEVANTE

L'anno duemilaquattro 2004 – in Mantova, questo giorno di martedì 7 del mese di settembre alle ore 18,30 convocato nei modi e termini di legge con avvisi scritti, notificati agli interessati giusta referti del messo comunale, in atti, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per trattare in sessione straordinaria e in prima convocazione, delle materie iscritte agli ordini del giorno che sono stati, a termini di legge, pubblicati il giorno 3.9.2004 all'albo pretorio come da relazione del Segretario Generale.

Si sono riuniti nella grande aula consiliare e rispondono all'appello nominale fatto dal Segretario, per invito del Presidente Prof. Giorgio Saggiani, il Sig. Sindaco GIANFRANCO BURCHIELLARO (assente) e gli Onn. Consiglieri:

1. AGRI'	FRANCESCO	21. MONTRESOR	ALBERTINO
2. ALDINI	FABIO	22. MORI	VALERLO ass.
3. BUVOLI	GIOVANNI	23. MOTTA	PAOLO
4. CIMAROSTI	GIORDANO	24. MOTTERANI	CARLO ass.
5. CONTE	SERGIO ass.	25. NEGRINI	FRANCESCO
6. CORDIBELLA	SERGIO ass.	26. ONGARI	MARIO
7. DALL'OGGIO	CELESTINO	27. PAGANINI	SIMONE ass.
8. DE PIETRI	ARALDO ass.	28. PALAZZI	MATTIA ass.
9. FANTONI	PAOLA ass.	29. PARISE	GIORGIO
10. FIDONE	MATTEO	30. PASOLINI	GIANCARLO
11. FIOZZI	ANDREA	31. PINFARI	CHIARA
12. GADDI	MATTEO	32. PIVA	DORIANO
13. GANDINI	MASSIMILIANO	33. PIZZINATI	GIOVANNA
14. GAZZONI	MARA	34. ROSE	ESPEDITO
15. GIANOLIO	PAOLO ass.	35. SAGGIANI	GIORGIO
16. IRIDILE	MARIO	36. SGUAITZER	LUIGI
17. IRPO	ROBERTO	37. SIMONAZZI	MARCO ass.
18. LUCCHINI	EGIDIO	38. TARTARI	DIEGO
19. MARCHETTI	ITALO	39. VACCARI	STUFANO ass.g.
20. MAZZOLI	FEDERINO ass.	40. VASORI	MAURIZIO ass.

Partecipa all'adunanza il Segretario Generale Avv. Cristina Pratzzoli.

L'On. Presidente, riconosciuto legale il numero dei presenti per validamente deliberare, apre la seduta.

DCC n.82 del 7.9.2004-09-07

OMISSIS Entrano i Conss. Conte, De Pietri, Motterani, Palazzi, Simonazzi, Sindaco:  
COMPONENTI PRESENTI N.33  
Escono i Conss. Dall'Oglio, Rose, Tartati: COMPONENTI PRESENTI N.30

Entrano i Conss. Cordibella, Fantoni, Gianolio, Mori, Paganini, Tartari, Vasori:  
COMPONENTI PRESENTI N.37  
Escono i Conss. Cimarosti, Conte, De Pietri, Fantoni, Gaddi, Cordibella, Gianolio, Irpo  
Marchetti, Mori, Motterani, Paganini, Pinfari, Simonazzi: COMPONENTI PRESENTI  
N.23

\*\*\*\*\*

Il Presidente sottopone al Consiglio Comunale, per l'approvazione, la seguente proposta di deliberazione:

### IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- con D.G.R.L. n°42788 del 25.9.1984 è stato approvato il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Mantova e le relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);
- con DCC n. 10 del 21/1/1999, ai sensi della L.R. 23 del 23.6.1997, art. 2, è stata approvata la riscrittura delle Norme tecniche di Attuazione del P.R.G.;
- con D.C.C. 99 del 13.12.2001, ai sensi di quanto previsto dalla L.R. 23/97, è stata approvata l'informatizzazione dello stesso Piano Regolatore, previo aggiornamento della base cartografica;
- con DCC n.253/1973 è stata approvata la perimetrazione dei centri edificati ai sensi dell'art. 18 L.865/1971 ad oggi non ancora informatizzata, quale elaborato allegato al PRG vigente;
- per completare l'informatizzazione del Piano regolatore si è successivamente provveduto alla trasposizione della perimetrazione dei centri edificati di cui alla DCC 253/73 su base catastale previo aggiornamento dei centri storici;
- con D.C.C. 23 del 15.3.2002 è stato adeguato il PRG alla normativa vigente per il settore del commercio (D.Lgs. 31.3.1998 n.114, L.R. 14 del 23/7/1999 e R.R. 3 del 21/7/2000 e successive modifiche e integrazioni);
- la Provincia di Mantova è dotata del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con D.C.P. n. 61 del 28.11.2002;
- con deliberazione di C.C. n. 19 del 12.2.2004 è stata adottata, secondo la procedura di cui all'art. 3, commi 13 e ss. della L.R. 1/2000, "variante in adeguamento alla L.R. 1/2001 e altre normative sopravvenute varianti connesse e consequenziali; rapporto di rischio incidentale-adozione", con procedura di cui all'art. 3, commi 13 e ss. della L.R. 1/2000" composta dai seguenti elaborati:
  - n. 5 tav. scala 1:5.000 Aereofotogrammetria;
  - n. 1 tav. scala 1:10.000 Circostrizioni amministrative;
  - n. 1 tav. scala 1:10.000 Ambiti pianificazione attuativa e azzonamento;
  - n. 5 tav. scala 1:5.000 Ambiti pianificazione attuativa e azzonamento;
  - n. 1 tav. scala 1:10.000 Perimetrazione centri edificati;

- n. 1 tav. scala 1:10.000 Contesti territoriali insediamenti commerciali;
- Norme tecniche di attuazione;
- Legenda;
- Relazione e allegati grafici;
- Piano dei Servizi di cui all'art. 7 L.R. 1/2001, come allegato di PRG, composto dai seguenti elaborati:
- - Relazione illustrativa
  - Tav. 1 – Contabilità aree per servizi urbani - scala 1:10.000;
  - Tav. 2 – Adeguamento del prg – scala 1:10.000;
  - Tav. 3 – La struttura della città pubblica – scala 1:10.000.

Documento sul Rischio di Incidenti Rilevanti.

Studio Geologico-Tecnico ex L.R. 41/97 composto dai seguenti elaborati:

- Relazione geologica generale
- Fattibilità geologica e prescrizioni
- Allegati alla relazione geologica generale:
  - tav. 1 scala 1:10.000 carta litologica e geomorfologia con elementi geopedologici
  - tav. 2 scala 1:10.000 - censimento campione dei pozzi
  - tav.3 scala 1:1.000/1:25.000 - tracce sezioni litologiche e sezioni litologiche interpretative
  - tav.4 scala 1:10.000/1:25.000 - carta idrogeologica e vulnerabilità
  - tav. 5 scala 1:5.000 - carta di sintesi
  - tav. 6 scala 1: 5.000 - carta fattibilità geologica per le azioni di piano.
- la deliberazione di adozione è stata depositata, unitamente a tutti gli elaborati grafici allegati quale parte integrante e sostanziale, presso la segretaria comunale per un periodo di trenta giorni consecutivi a partire dal 25.02.2004;
- si è provveduto a rendere nota al pubblico l'adozione e pubblicazione della variante con le modalità previste dall'art. 3, comma 14, lett. b) della L.R. 1/2000, attraverso pubblicazione di apposito avviso sul quotidiano locale "La Gazzetta di Mantova", sul sito WEB del Comune di Mantova oltre che tramite affissione di avviso all'Albo Pretorio Comunale e sul B.U.R.L. SI n. 9 del 25.02.2004;
- si è provveduto a trasmettere copia della variante di P.R.G. adottata alla Provincia di Mantova ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3, comma 18 della L.R. 1/2000;
- si è altresì provveduto a trasmettere copia della variante adottata, per acquisire il parere di rispettiva competenza, ai seguenti Enti:
  - ASL della Provincia di Mantova;
  - Parco del Mincio;
  - Circoscrizioni 1,2,3,4,5;
- si è inoltre provveduto a trasmettere copia della variante adottata per opportuna conoscenza al fine di fornire indicazioni ed osservazioni ai seguenti Enti:
  - Regione Lombardia (Direzione Generale Territorio ed Urbanistica);
  - Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Province di BS-MN-CR;
  - Soprintendenza Archeologica della Lombardia;
  - Autorità di Bacino del fiume Po;
  - ARPA della Provincia di Mantova;
  - AIPO;
  - STER della Regione Lombardia;

- TEA spa
- Telecom Italia;
- ENEL;

DATO ATTO CHE:

- a seguito della pubblicazione, ed entro il giorno 24.04.2004 così come risulta dall'attestazione del Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio resa in data 16 agosto 2004, sono pervenute al Protocollo nr. 100 osservazioni/opposizioni, a disposizione nel fascicolo di protocollo 3430/2004;
- oltre il termine di scadenza fissato per il giorno 24.04.2004, sono pervenute al Protocollo generale del Comune, nr. 8 osservazioni/opposizioni, a disposizione nel fascicolo di protocollo 3430/2004;
- a seguito di avviso di avvio del procedimento ex art. 11, D.P.R. 327/2001, trasmesso prima dell'adozione della variante ai soggetti proprietari di aree interessate da previsioni implicanti vincolo preordinato all'esproprio, sono pervenute al Protocollo nr. 5 osservazioni/opposizioni, a disposizione nel fascicolo di protocollo 3430/2004;
- è necessario, ai sensi di legge, procedere ad esaminare le osservazioni pervenute e motivare le determinazioni assunte in merito;
- a tale scopo è stato predisposto apposito elaborato, che si allega alla presente delibera, recante puntuale controdeduzione a tutte le osservazioni pervenute, ivi comprese quelle fuori termine (per un totale di 108 osservazioni), nonché alle osservazioni/opposizioni pervenute in esito agli avvisi ex art. 11, DPR 327/2001.

DATO ALTRESI' ATTO CHE:

- la Provincia di Mantova ha rilasciato proprio parere di conformità ai disposti del vigente PTCP ai sensi dell'art. 3, comma 18 della L.R. 1/2000 (prot. 59842 del 04.08.2004);
- il parere provinciale di conformità di cui sopra è subordinato al recepimento di n.12 prescrizioni;
- il parere provinciale reca altresì n. 17 indicazioni, non aventi carattere prescrittivo;
- al fine di recepire le prescrizioni e di controdedurre alle indicazioni di cui al parere provinciale è stato predisposto apposito elaborato che si allega alla presente deliberazione;
- l'Ente Gestore del Parco del Mincio ha rilasciato in data 16.7.2004, prot. 2042/11.0, un primo parere, a cui sono seguite dettagliate spiegazioni e conseguente ulteriore parere favorevole (prot 2380 del 20.08.2004) subordinato al recepimento di n. 1 prescrizione che prevede la necessità di predisporre documentazione comprovante la mancanza di incidenza significativa inerente i Siti di interesse Comunitario delle Valli del Mincio e della Vallazza;
- non sono state previste dalla presente variante nuovi insediamenti o modifiche rilevanti alla situazione preesistente all'interno delle aree individuate come S.I.C. e nelle loro immediate adiacenze e pertanto dalla valutazione di incidenza non potrebbero emergere elementi finalizzati a introdurre modifiche o correttivi di eventuali previsioni;
- l'ASL ha rilasciato in data 31.03.2004 prot. 27972 primo parere a cui è seguita una nota integrativa a chiarimento (prot. 15017/04 del 30.06.2004) e successivo parere
- la Circoscrizione n° 2 (Valletta Paiolo, Valsecchi e Te Brunetti) con DCC n° 33 del 19.08.2004 ha espresso parere favorevole;
- la Circoscrizione n° 4 (Cittadella, Gambarara, Colle Aperto) con DCC n° 33 del 20.08.2004 ha espresso parere favorevole;
- la Circoscrizione n° 3 (Pompilio, Borgochiesanuova, Angeli, Belfiore, Dosso del Corso) con DCC n° 12 del 23.08.2004 ha espresso parere favorevole;

- la Circoscrizione n° 1 (Centro Storico) con DCC n° 25 del 30.08.2004 ha espresso parere sfavorevole;

DATO ATTO ALTRESI' CHE:

- con la deliberazione di C.C. n. 19 del 12.2.2004 è stata altresì disposta la revoca, per motivi di opportunità, delle seguenti deliberazioni:
  - D.C.C. 37 del 13.5.2002 di adozione del Piano per Edilizia Economica Popolare.
  - D.C.C. 46 del 6.6.2002 di adozione delle varianti al P.R.G. in località "Te Brunetti" e "Strada Ghisiolo".
  - DCC 80 del 08.07.1992 di adozione e D.C.C. n. 176 del 14.12.1992 di approvazione del Piano di Lottizzazione d'Ufficio in località Castelletto Borgo;
  - DCP 1109 del 25.09.1995 di adozione e D.C.C. n.11 del 4.02.1997 di approvazione del Piano Particolareggiato di Borgochiesanuova;
  - DCC 177 del 17.11.1997 di adozione e D.C.C. n. 57 del 28.5.1998 di approvazione del Piano Particolareggiato Lunetta Frassino;
- la revoca delle deliberazioni di cui al punto precedente è stata disposta "*con efficacia della revoca differita all'approvazione ed efficacia definitiva della presente variante*";
- pertanto, con l'approvazione definitiva e l'entrata in vigore della variante oggetto della presente deliberazione acquisirà efficacia altresì la revoca delle deliberazioni di cui sopra;
- il lottizzante Sig. Zanotti Angelo, con nota di Pge 14487/04 del 21/06/2004 ha richiesto la revoca del PL denominato "San Martino";
- i nuovi proprietari, Soc. Vallan s.r.l., con l'osservazione di prot. N. 9242 del 23/4/2004 hanno chiesto modifiche all'area oggetto del PL "San Martino" in quanto le opere di ampliamento del limitrofo insediamento portuale lo rendono difficilmente conciliabile ;
- per tale osservazione si propone l'accoglimento e conseguentemente si ritiene opportuno disporre la revoca del PL "San Martino " di cui alla DCC N. 64 del 25.07.2002 n 105 di adozione e D.C.C. n. 105 del 12/11/2002 di approvazione;
- con D.C.C. n. 64 del 24/6/2004 è stato approvato ai sensi dell'art. 19 del DPR 8/6/2001 n. 37 "Progetto preliminare edificio residenziale a canone moderato ai sensi della DGR 16.4.2004 n.7/17176 da realizzarsi in via Volta nn 9-11"
- relativamente alla DCC n. 64 del 24/6/04 la Provincia con nota del 28/6/04 ns prot. 15367/04 ci comunica che non emergono elementi di valenza sovracomunale sui quali si possano esprimere e pertanto la delibera di consiglio si intende approvata previo disporre l'efficacia;
- l'amministrazione comunale intende partecipare al prossimo bando completando la zona adiacente di via Volta al fine di soddisfare le domande di alloggi a canone sociale;
- pertanto quanto sopra comporta la modifica di azionamento dell'immobile in zona F1;
- con DCC n. 21 del 20/02/2004 di "Approvazione di bilancio di previsione per l'anno 2004, del bilancio pluriennale 2004/2006 e della relazione revisionale e programmatica per il triennio 2004/2006", nella relazione revisionale e programmatica è previsto il perfezionamento delle procedure necessarie per attuare la politica di valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio comunale e l'elenco delle alienazioni previste ;
- pertanto in attuazione dell'indirizzo di cui alla DCC 21/04 si procede alla modifica degli immobili di cui si prevede la valorizzazione;

#### VISTI:

- gli elaborati opportunamente aggiornati in relazione alle proposte di accoglimento delle osservazioni ed alle proposte di recepimento del parere della Provincia di Mantova, dell'Ente Gestore del Parco del Mincio, così composti:
  - n. 5 tav. scala 1:5.000 Aereofotogrammetria;
  - n. 1 tav. scala 1:10.000 Circoscrizioni amministrative;
  - n. 1 tav. scala 1:10.000 Ambiti pianificazione attuativa e azzonamento;
  - n. 5 tav. scala 1:5.000 Ambiti pianificazione attuativa e azzonamento;
  - n. 1 tav. scala 1:10.000 Perimetrazione centri edificati;
  - n. 1 tav. scala 1:10.000 Contesti territoriali insediamenti commerciali;
  - Norme tecniche di attuazione;
  - Legenda;
  - Relazione e allegati grafici;
  - Piano dei Servizi di cui all'art. 7 L.R. 1/2001, come allegato di PRG, composto dai seguenti elaborati:
    - Relazione illustrativa
    - Tav. 1 – Contabilità aree per servizi urbani - scala 1:10.000;
    - Tav. 2 – Adeguamento del prg – scala 1:10.000;
    - Tav. 3 – La struttura della città pubblica – scala 1:10.000.
  - Documento sul Rischio di Incidenti Rilevanti.
  - Studio Geologico-Tecnico ex L.R. 41/97 composto dai seguenti elaborati:
    - Relazione geologica generale
    - Fattibilità geologica e prescrizioni
- Allegati alla relazione geologica generale:
  - tav. 1 scala 1:10.000 carta litologica e geomorfologia con elementi geopedologici
  - tav. 2 scala 1:10.000 - censimento campione dei pozzi
  - tav.3 scala 1:1.000/1:25.000 - tracce sezioni litologiche e sezioni litologiche interpretative
  - tav.4 scala 1:10.000/1:25.000 - carta idrogeologica e vulnerabilità
  - tav. 5 scala 1:5.000 - carta di sintesi
  - tav. 6 scala 1: 5.000 - carta fattibilità geologica per le azioni di piano.

#### VISTI:

- la legge regionale n. 1 del 15.1.2001 "Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso di immobili e norme per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico", in particolare il titolo III "Norme per la determinazione della capacità insediativa e per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico" in sostituzione degli artt. 19 e 22 della L.R. 51/75, e la DGR 21.12.2001 n. 7/7586 "Criteri orientativi per la redazione del Piano dei Servizi ex art. 7, comma 3, della L.R. 1 del 15.1.2001";
- il Testo Unico dell'Edilizia, approvato con DPR 6.6.2001 n.380, che ha provveduto ad un generale riordino delle normative nazionali in materia edilizia introducendo anche novità rilevanti;
- il D.M. LL.PP. 9.5.2001 n. 151 – Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante – ha imposto ai comuni l'onere di includere nel P.R.G. un elaborato che contenga l'individuazione e la disciplina delle aree a rischio di incidente rilevante (R.I.R.);
- la L.R. 41 del 24.11.1999, che ha imposto ai Comuni l'onere di compiere adeguati studi idrogeologici sul territorio e di predisporre idonee cautele al fine di prevenire i fenomeni di dissesto.

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione Comunale ha inteso fornire alla cittadinanza uno strumento urbanistico adeguato alle recenti normative;
- conseguentemente, si è attivata la procedura di variante diretta ad ottemperare ai disposti sopravvenuti della L.R. 1/2001, con la revisione della disciplina delle destinazioni d'uso e relative modifiche, della ristrutturazione di immobili dismessi in zona agricola, dei centri storici; nonché con la predisposizione del Piano dei Servizi, e l'elaborazione delle conseguenti modifiche del vigente PRG;
- per le medesime motivazioni, l'Amministrazione ha inteso conformare il vigente PRG ad ulteriori normative sopravvenute, quali il TU per l'Edilizia (DPR 380/2001), la legge regionale n. 41/97 sulla prevenzione del rischio geologico, il D.M.LL.PP. n. 151/2001 sulle aree a rischio di incidente rilevante;
- il complesso delle elaborazioni preordinate agli adeguamenti normativi sopra citati ha comportato, per conseguenza diretta o indiretta, una revisione assai incisiva delle previsioni del vigente PRG;

VISTA la legge 17 agosto 1942 n.1150 e succ. modif. e integr.;

VISTA la L.R. 5.1.2000 n.1;

VISTA la L.R. 15.1.2001 n.1;

VISTO l'allegato parere favorevole espresso dal Dirigente sulla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 18.8.2000, n.267;

D E L I B E R A

APPROVARE le premesse come parte integrante e sostanziale della presente delibera;

PRENDERE ATTO delle osservazioni/opposizioni presentate alla variante adottata, meglio dettagliate in premessa, che in originale sono a disposizione nel fascicolo di protocollo 34300/2004;

APPROVARE "L'ELABORATO DI VALUTAZIONE E RECEPIMENTO DEL PARERE ESPRESSO DALLA PROVINCIA in data 04.08.2004 prot. 17994/2004", qui allegato quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

APPROVARE l'elaborato di "CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI" qui allegato quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione che prende in esame e controdeduce le 100 osservazioni pervenute nei termini, le 8 osservazioni pervenute fuori termine e le 5 osservazioni pervenute a seguito di avviso ex art. 11 del DPR 237/2000;

APPROVARE in via definitiva la variante al vigente PRG, in adeguamento alla L.R. 1/2001 (e altre normative sopravvenute), oltre alle varianti connesse e consequenziali, e connesso Piano dei servizi, oltre quelle in esecuzione della DCC 21/04 e del futuro bando per alloggi a canone sociale, variante costituita dai seguenti elaborati, parte integrante del presente atto e modificati in recepimento delle modifiche connesse all'accoglimento delle osservazioni e delle prescrizioni contenute nei pareri pervenuti dagli Enti competenti:

- n. 5 tav. scala 1:5.000 Aereofotogrammetria;

- n. 1 tav. scala 1:10.000 Circostrizioni amministrative;
- n. 1 tav. scala 1:10.000 Ambiti pianificazione attuativa e azzonamento;
- n. 5 tav. scala 1:5.000 Ambiti pianificazione attuativa e azzonamento;
- n. 1 tav. scala 1:10.000 Perimetrazione centri edificati;
- n. 1 tav. scala 1:10.000 Contesti territoriali insediamenti commerciali;
- Norme tecniche di attuazione;
- Legenda;
- Relazione e allegati grafici;
- Piano dei Servizi di cui all'art. 7 L.R. 1/2001, come allegato di PRG, composto dai seguenti elaborati:
  - Relazione illustrativa
  - Tav. 1 – Contabilità aree per servizi urbani - scala 1:10.000;
  - Tav. 2 – Adeguamento del prg – scala 1:10.000;
  - Tav. 3 – La struttura della città pubblica – scala 1:10.000.
- Documento sul Rischio di Incidenti Rilevanti.
- Studio Geologico-Tecnico ex L.R. 41/97 composto dai seguenti elaborati:
  - Relazione geologica generale
  - Fattibilità geologica e prescrizioni
 Allegati alla relazione geologica generale:
  - tav. 1 scala 1:10.000 carta litologica e geomorfologia con elementi geopedologici
  - tav. 2 scala 1:10.000 - censimento campione dei pozzi
  - tav.3 scala 1:1.000/1:25.000 - tracce sezioni litologiche e sezioni litologiche interpretative
  - tav.4 scala 1:10.000/1:25.000 - carta idrogeologica e vulnerabilità
  - tav. 5 scala 1:5.000 - carta di sintesi
  - tav. 6 scala 1: 5.000 - carta fattibilità geologica per le azioni di piano.

DARE ATTO che all'approvazione della presente variante di PRG e sua prossima entrata in vigore consegue l'efficacia della revoca delle deliberazioni di adozione ed approvazione di strumentazione attuativa e connessa variante nonché adozione di varianti al PRG, come segue elencate, disposta con la deliberazione n 19 del 12.2.2004 di adozione della presente variante, in ragione delle motivazioni ivi illustrate.

D.C.C. 37 del 13.5.2002 di adozione del Piano per Edilizia Economica Popolare.

D.C.C. 46 del 6.6.2002 di adozione delle varianti al P.R.G. in località "Te Brunetti" e "Strada Ghisiolo".

DCC 80 del 08.07.1992 di adozione e D.C.C. n. 176 del 14.12.1992 di approvazione del Piano di Lottizzazione d'Ufficio in località Castelletto Borgo;

DCP 1109 del 25.09.1995 di adozione e D.C.C. n.11 del 4.02.1997 di approvazione del Piano Particolareggiato di Borgochiesanuova;

DCC 177 del 17.11.1997 di adozione e D.C.C. n. 57 del 28.5.1998 di approvazione del Piano Particolareggiato Lunetta Frassino;

REVOCARE, per le motivazioni esposte in premessa, la deliberazione di adozione ed approvazione del PL "San Martino" rispettivamente D.C.C. n.64 del 25/7/2002 e D.C.C. n. 105 del 12/11/2002 con efficacia della revoca all'entrata in vigore della presente variante;

DISPORRE l'efficacia, per le motivazioni esposte in premessa, della D.C.C. n. 64 del 24/6/2004.



DARE MANDATO agli uffici comunali di espletare tutti gli adempimenti di pubblicità connessi dalle normative vigenti alla presente deliberazione.

\*\*\*\*\*

La proposta, posta ai voti, è approvata all'unanimità di voti espressi palesemente con votazione elettronica : VOTI FAVOREVOLI N. 23.

Su richiesta del Capogruppo di Rifondazione Comunista, Consigliere Gaddi, si allega sua relazione.

URB/AZ/LS

**Elaborato di valutazione e recepimento del parere espresso dalla Provincia in data 4/8/2004 prot. N. 17994/04**

### **Prescrizione 1**

*Come indicato al punto 2 della relazione Istruttoria allegata, si prescrive che la Variante in esame si adegui al nuovo Piano delle Attività Estrattive attualmente vigente (DCG del 17/12/2003 n.VII/947), in particolare con lo stralcio dalle tavole di zonizzazione delle indicazioni di poli estrattivi non più contemplati nella revisione, e l'inserimento dell'ambito estrattivo per opera pubblico di Valdaro, denominato PG2.*

Si prende atto della prescrizione e si provvede a stralciare dalle tavole di zonizzazione i poli estrattivi non più contemplati nella revisione del Piano Attività Estrattive e l'inserimento dell'ambito estrattivo per opera pubblica di Valdaro denominato PG2

## **Prescrizione 2**

*Con riferimento al punto 2.2 della Relazione Illustrativa ed alle note del Settore Commercio della Provincia ad essa allegate con il n. 2, occorre depurare il testo delle N.T.A. dai rinvii al R.R. 3/00 e s.m./i., in quanto tale provvedimento è stato abrogato dal Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2003-05 della Regione Lombardia, a far data dal 23/12/03; inoltre, si chiede di allineare l'art.10.9 delle N.T.A. e quanto espresso al § 8 delle Modalità Applicative regionali (D.G.R n. 7/15701 del 18/12/03), al fine di evitare contrasti con lo stesso.*

Per quanto attiene il primo rilievo di cui alla presente prescrizione, si evidenzia che l'attuale testo delle norme contiene due soli richiami al R.R. 3/2000, all'art. 10.4 ed all'art. 10.9 delle NTA.

Stabilisce l'art. 10.4 delle NTA adottate che *“L'attività di commercio all'ingrosso è esercitabile congiuntamente al commercio al dettaglio nei casi e alle condizioni di cui all'art. 40 del Regolamento regionale n. 3/2000 e successive modifiche ed integrazioni. Si applicano le definizioni tipologiche e gli standard urbanistici dettati per le attività di commercio al dettaglio.”*

Al fine di recepire la prescrizione provinciale si intende emendare la norma in esame dal rinvio all'art. 40 del Reg. Reg. 3/2000, ora abrogato e, per gli effetti, si propone il seguente testo:

*“L'attività di commercio all'ingrosso è esercitabile congiuntamente al commercio al dettaglio nei casi e alle condizioni stabilite **dalla normativa vigente in materia**. Si applicano le definizioni tipologiche e gli standard urbanistici dettati per le attività di commercio al dettaglio.”*

Per quanto attiene l'art. 10.9, invece, si rileva che la norma è oggetto altresì della richiesta di allinearne le previsioni con i disposti di cui al paragrafo 8 delle modalità applicative regionali.

In proposito si sottolinea che il combinato disposto di cui all'art. 10.9 e 10.10 è finalizzato a dettare una disciplina specifica degli aggregati commerciali che, secondo la disciplina vigente, non costituiscono un “centro commerciale”. La disposizione ha

evidentemente carattere di “norma di chiusura”, idonea, cioè, a ricomprendere ogni e qualsiasi eventuale caso non risulti, in concreto, considerato nella normativa regionale, previgente come attuale. Entrambe le discipline, infatti, limitandosi a definire quali situazioni debbano essere ricomprese nella nozione di “centro commerciale”, lasciano inevitabilmente spazio ad ipotesi di aggregati commerciali che, semplicemente perché privi di dette caratteristiche, restano esenti da qualsivoglia disciplina puntuale.

E' in effetti notorio che, affinché sussista un “centro commerciale”, è necessaria la ricorrenza di elementi strutturali (quali, anche nelle ipotesi più elementari, parcheggi, accessi, percorsi su vie private, ecc.) suscettibili di organizzazione e gestione comune. Laddove questi manchino, non vi è, per definizione, un centro commerciale, come del resto riconosce, da ultimo, anche lo stesso art. 8 dei Criteri attuativi di cui alla DGRL n. VII/15701 del 18.12.2003, nella parte in cui prescrive “*Non è considerato centro commerciale l'insieme degli esercizi e di attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche*”.

Risulta, d'altra parte, evidente che anche situazioni non configurabili come “centro commerciale”, ai sensi della normativa predetta, possano, in virtù della semplice prossimità spaziale di diversi punti vendita, anche se non organizzati in un'unica struttura, dare comunque luogo, per la capacità di attrazione di pubblico complessiva generata, a particolari esigenze urbanizzative, si è reputato opportuno predisporre una disciplina di tali aggregati, per assicurare un corretto ed equilibrato rapporto con il contesto, e precludere condizioni di congestionamento, in particolare obbligando i soggetti attuatori, che in tale ipotesi non vi sarebbero tenuti per legge, a garantire idonee dotazioni urbanizzative, soprattutto in termini di parcheggi.

Quella avvertita dall'Amministrazione Comunale è, del resto, esigenza diffusa, tant'è vero che altre Regioni (ad es. l'Emilia Romagna) hanno assunto determinazioni similari: la normativa regionale lombarda, invece, nulla dispone sul punto.

La previsione di NTA in oggetto, quindi, si configura, ad ogni effetto, come norma più restrittiva di quella stessa dettata dal legislatore regionale, che, lungi dal ridurre le garanzie dettate dalla disciplina regionale, mira piuttosto ad ampliarle, prevedendo apposite disposizioni anche per regolare l'ipotesi di aggregati commerciali non costituenti “centro commerciale” ai sensi della normativa regionale, e, pertanto, inidonea in sé a contrastare con la normativa regionale medesima.

Si ritiene, pertanto, che l'art. 10.9 delle NTA mantenga intatta la propria utilità anche a seguito dell'abrogazione del R.R. 3/2000 e dell'entrata in vigore delle disposizioni di cui alla DGR n. VII/15701 del 18.12.03.

Visti, peraltro, le perplessità sollevate dal parere provinciale, sembra utile, nel recepirne la prescrizione, chiarire che la disposizione di PRG non intende porsi in contrasto con la sovraordinata disciplina regionale.

Ciò posto, si propone di modificare il primo periodo dell'art. 10.9 come segue: "**Fermo restando il rispetto di quanto disposto al paragrafo 8 della DGRL n. VII/15701 del 18.12.2003, non dà luogo a qualificazione di centro commerciale la mera situazione di prossimità o contiguità tra esercizi commerciali, a condizione che: (.....)**".

### **Prescrizione 3**

*"Per le considerazioni esposte sempre al punto 2.2 della relazione Istruttoria allegata, si prescrive che l'art.21.1 delle NTA della Variante in esame precisi che le previsioni dell'art.36 delle stesse NTA, relative alla possibilità di nuovo insediamento di GSV e di CC con Sv superiore a 2.500 mq in alcuni comparti di nuova previsione, sono di tipo programmatorio e che tale previsione non comporta automaticamente il parere favorevole in fase autorizzativa delle stesse, ma che la verifica dell'effettiva ammissibilità di tali strutture vada adeguatamente sviluppata in sede di pianificazione attuativa di livello sovracomunale (secondo quanto al seguente punto 4) e di procedura autorizzativi".*

La prescrizione chiede, sostanzialmente, di meglio chiarire che laddove l'art. 36 indica come "non vietato" l'insediamento di grandi strutture di vendita, ciò non implica un automatico parere favorevole all'insediamento stesso, in quanto la concreta ed effettiva verifica di ammissibilità dovrà essere svolta in sede di pianificazione attuativa di interesse sovracomunale.

Ciò posto, in recepimento della suddetta prescrizione, si propone di modificare l'art. 21.1 delle NTA come segue: "*l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali di Sv complessiva superiore a 2.500 mq., è in generale vietato in tutta la zona D1. Nell'ambito dei comparti disciplinati dall'art. 36, sono indicate le aree in cui tali strutture non sono vietate, **senza che ciò comporti automaticamente alcun parere favorevole e fermo restando che l'effettiva insediabilità delle grandi strutture medesime è subordinata alle seguenti condizioni: formazione di pianificazione attuativa di interesse sovracomunale; produzione, in allegato all'istanza di pianificazione attuativa, di studi analitici che asseverino la compatibilità dell'intervento con i requisiti urbanistici – commerciali – ambientali – viabilistici richiesti dal Programma Triennale Regionale del Commercio, approvato con DCR n. VII/ 871 del 30.7.2003**".*

#### **Prescrizione 4**

*“Come già esposto in modo più articolato al punto 2.2 della Relazione Istruttoria allegata, i disposti combinati degli artt.34.2, 35.1 e 36 delle NTA della Variante in esame rimandano alla fase di pianificazione attuativa la definizione di parametri fondamentali, riservando ampia libertà di definizione dei contenuti stessi della pianificazione. In rapporto a ciò, si prescrive di considerare di interesse sovracomunale i seguenti Piani Attuativi, ai fini del comma 18 art.3 L.R. n.1/00: PA1.2; PA2.1; PA2.5; PA2.6; PA3.2; PA3.5; PA3.7; PA4.5; PA5.1.*

*In particolare, essendo l'individuazione di sovracomunalità dei PP.AA. 2.5 e 3.5 legata alla ipotetica possibilità di insediamento di Grandi strutture di Vendita di cui si è già trattato al precedente punto 4, si ritiene che tale sovracomunalità sia da verificare in rapporto all'effettiva previsione in sede attuativa di tali strutture.*

*Analogamente, essendo l'individuazione di sovracomunalità del PA 4.5 legata (oltre che alla stretta relazione del comparto con il Parco Periurbano) in particolare alla possibilità di realizzazione di struttura alberghiera di SIp superiore a 5.000 mq, non essendo definita in sede di variante PRGC, si ritiene che tale sovracomunalità sia da verificare in rapporto all'effettiva previsione in sede attuativa di tale struttura”.*

La prescrizione chiede sostanzialmente in primo luogo di considerare di interesse sovracomunale, ai fini del comma 18 art. 3 LR 1/00, i piani attuativi così denominati: PA 1.2, PA 2.1, PA 2.6, PA 3.2, PA 3.7, PA 5.1. Ciò posto, in recepimento della suddetta prescrizione, si propone di integrare gli artt. 36.1.2, 36.2.1, 36.2.6, 36.3.2, 36.3.7, 36.5.1 come segue: *“Ai fini del comma 18 art. 3 LR 1/00 si considera il presente piano di interesse sovracomunale”* .

In secondo luogo tenuto conto che l'individuazione della sovracomunalità per i PA 2.5 e 3.5, è legata alla ipotetica possibilità di insediare Grandi strutture di vendita, e per il PA 4.5 alla possibilità di realizzare una struttura alberghiera di SIp superiore a 5.000 mq, la prescrizione consente di verificare tale sovracomunalità in rapporto all'effettiva previsione in sede attuativa di tali strutture, e per tale ragione, in recepimento di quanto sopra si propone di integrare gli artt. 36.2.5 e 36.3.5 come segue: *“Ai fini del comma 18 art. 3 LR 1/00, il piano si considererà di interesse sovracomunale qualora venga previsto l'insediamento di grandi strutture di vendita”* , e l'art. 36.4.5 nel seguente modo: *“Ai fini del comma 18 art. 3 LR 1/00, il piano si considererà di interesse sovracomunale*

*qualora venga previsto l'insediamento di una struttura alberghiera di SIp superiore a 5.000 mq”*

## **Prescrizione 5**

*Al fine di poter considerare di rilevanza comunale altri Piano Attuativi (di seguito elencati) alla luce sia del livello di definizione delle Schede Attuative allegate alla Variante in esame che delle considerazioni del Settore Viabilità (allegate alla relazione Istruttoria con il n.1) si pongono qui di seguito alcune prescrizioni, da riferire alla fase di redazione dei Piani Attuativi:*

- ✓ PA1.1: in fase di stesura del Piano Attuativo, le modalità di immissione del traffico locale sulla rete infrastrutturale sovracomunale dovranno essere verificate con il Settore Viabilità della Provincia;*
- ✓ PA 2.3: in fase di stesura del Piano Attuativo, le caratteristiche della rotatoria sulla ex S.S. n.420 (inclusa nei perimetri del comparto) e le modalità di immissione del traffico locale sia sulla Circonvallazione Sud che sulla ex S.S. n.420 dovranno essere verificate con il Settore Viabilità della Provincia;*
- ✓ PA 4.1: le immissioni del traffico di comparto sulla rete sovracomunale dovrà avvenire secondo le modalità descritte dall'art.36.4.1, da verificare operativamente con il Settore Viabilità della Provincia in sede di pianificazione attuativa;*
- ✓ PA 4.4: con specifico riferimento alla porzione Est del comparto, a causa della particolare localizzazione della stessa, le immissioni del traffico locale sulla rete sovracomunale saranno da verificare in sede di pianificazione attuativa con il Settore Viabilità della Provincia;*
- ✓ PA 4.9: le immissioni del traffico di comparto sulla rete sovracomunale dovrà avvenire secondo le modalità descritte dall'art.36.4.1, da verificare operativamente con il Settore Viabilità della Provincia in sede di pianificazione attuativa;*

La prescrizione chiede che in sede di pianificazione attuativa la viabilità di progetto dei PA 1.1, 2.3, 4.1, 4.4, 4.9 sia verificata con il settore Viabilità della Provincia; in recepimento di tale prescrizioni si propone di integrare i relativi articoli delle NTA del PRG come segue:

*Art. 36.1.1. “In fase di stesura del Piano Attuativo, le modalità di immissione del traffico locale sulla rete infrastrutturale sovracomunale dovranno essere verificate con il Settore Viabilità della Provincia.”*

**Art. 36.2.3:** *“In fase di stesura del Piano Attuativo, le caratteristiche della rotatoria sulla ex S.S. n.420 (inclusa nei perimetri del comparto) e le modalità di immissione del traffico locale sia sulla Circonvallazione Sud che sulla ex S.S. n.420 dovranno essere verificate con il Settore Viabilità della Provinc.i”*

**art. 36.4.1:** *“Le immissioni del traffico di comparto sulla rete sovracomunale dovrà avvenire secondo le modalità descritte dall’art.36.4.1, da verificare operativamente con il Settore Viabilità della Provincia in sede di pianificazione attuativa.”*

**art. 36.4.4.:** *“Con specifico riferimento alla porzione Est del comparto, a causa della particolare localizzazione della stessa, le immissioni del traffico locale sulla rete sovracomunale saranno da verificare in sede di pianificazione attuativa con il Settore Viabilità della Provincia.”*

**art. 36.4.9:** *“Le immissioni del traffico di comparto sulla rete sovracomunale dovrà avvenire secondo le modalità descritte dall’art.36.4.1, da verificare operativamente con il Settore Viabilità della Provincia in sede di pianificazione attuativa.”*

## **Prescrizione 6**

*Con riferimento al punto 2.3 della Relazione Istruttoria allegata, relativo al dimensionamento di Piano, in coerenza con i metodi di verifica applicati a tutti i Comuni si prescrive di includere nei conteggi della Variante anche la previsione del PA 3.2 (Piazzale Mondadori), ancorchè individuata dalla relazione alla Variante in esame come componente esogena in quanto Piano Attuativo (già adottato) di valenza sovracomunale. A tale scopo, si potrà fare riferimento alla tabella allegata alla Relazione Istruttoria, redatta in base ai criteri dell’art.14 degli Indirizzi Normativi del PTCP*

In relazione al dimensionamento di piano la prescrizione chiede di includere nei conteggi della variante anche la previsione del PA 3.2, e pertanto tale prescrizione viene recepita nella scheda allegata alla Relazione.

## **Prescrizione 7**

*Sempre con riferimento al tema del dimensionamento ed al punto 2.3 della Relazione Istruttoria allegata, nonché alla tabella citata al punto 6, in attuazione dell’art.14 degli Indirizzi Normativi del PTCP si prescrive che dalle previsioni della Variante in esame vengano stralciate aree con peso insediativo equivalente alla quota eccedente la competenza comunale (pari a 1.070 abitanti teorici, al netto delle previsioni di riuso di porzioni già parzialmente urbanizzate del territorio). Tali previsioni potranno essere riproposte in successive varianti di piano, qualora la concertazione sovracomunale di cui in premessa chiarisca i bilanci d’area sul tema della residenza.*

In relazione alla prescrizione si precisa che verrà stralciato dalla variante adottata il PA 4.6 in quanto detta previsione era correlata all'eventuale necessità dettata dal "contratto di quartiere " di Lunetta Frassine in corso di definizione. La predisposizione del Contratto di Quartiere non ha reso necessario l'utilizzo di detta area e quindi in ottemperanza alla prescrizione si provvede allo stralcio (350 ab). Si provvede inoltre ad eliminare la parte residenziale del comparto PA 1.4 anche in relazione al fatto che tale comparto era già prevalentemente produttivo (73 ab) e a ridurre la capacità residenziale del comparto PA 3.6, operando su una riduzione degli indici di edificazione (682 ab). Tale prescrizione viene pertanto recepita nella scheda allegata alla Relazione (come punto 6).

### **Prescrizione 8**

*Comparto PA 1.2 con riferimento al punto 2.4 della Relazione Istruttoria, si prescrive che:*

*-Venga stralciata l'intera previsione, in attesa che venga definito l'esito della richiesta di variante al PTC del Parco del Mincio, per la trasformazione a zona di iniziativa comunale orientata. In alternativa, si chiede di indicare chiaramente in normativa che l'efficacia delle previsioni relative a queste aree sia differita e subordinata all'esito della procedura di variante al PTC, attualmente in corso.*

*-l'art.36.1.2 delle N.T.A. della Variante venga modificato in relazione a quanto sopra, e integrato con la limitazione degli interventi ammissibili all'interno del comparto in relazione agli artt.30, 38 e 39 delle N.d.A. del PAI ed all'art.19 del PTC del Parco del Mincio;*

*-in sede di presentazione del Piano attuativo venga predisposto uno studio viabilistico (vedi note Settore Viabilità, allegate alla Relazione Istruttoria).*

In accoglimento delle prescrizioni di cui al primo e secondo punto, si integra l'art. 36.1.2 come segue. *"L'intera efficacia di tali previsioni è subordinata all'approvazione definitiva della variante al PTC del Parco adottata dall'Assemblea Consortile. Rispetto alle destinazioni di cui all'art. 27 sono comunque consentite quelle di cui all'art. 19 del PTC del Parco".*

Relativamente al terzo punto per quanto riguarda la viabilità l'art. 36.1.2 prevede che l'accesso alla struttura sportiva-ricreativa debba avvenire dalla Strada Soave.



## **Prescrizione 9**

*Per il Comparto PA3.6, per i motivi di natura morfologica e paesaggistica di cui al punto 2.4 della Relazione Istruttoria allegata, si prescrive che le indicazioni contenute nella Scheda Attuativa di riferimento n.3, relative alla destinazione dell'area standard (esterna al comparto citato, ma adiacente allo stesso) in fregio alla Strada Lago Paiolo, vengano considerate vincolanti.*

La prescrizione chiede sostanzialmente di considerare, per l'area standard adiacente il PA 3.6, vincolanti le indicazioni contenute nella scheda attuativa di riferimento n. 3. A tale scopo, in accoglimento, si provvede a perimetrare l'area sopra indicata con simbolo (VB) e integrare l'art. 26 con il comma 10 nel modo che segue: *“Sulle aree individuate in cartografia di PRG con apposito simbolo grafico (VB) è ammessa unicamente la realizzazione di area verde a bosco.”*

## **Prescrizione 10**

*Comparto PA3.7, con le motivazioni evidenziate al punto 2.4 della Relazione Istruttoria, si prescrive che:*

- ✓ *Sia individuato quale piano di recupero e riqualificazione urbana teso alla rilocalizzazione delle attività produttive esistenti, incompatibili con il contesto residenziale e paesistico-ambientale ed orientato all'insediamento delle sole funzioni compatibili;*
- ✓ *tale piano, a cui dovrà essere riconosciuto l'interesse sovracomunale, dovrà inoltre tendere ad eliminare gli accessi a raso esistenti sulla ex SS 62, riqualificando la viabilità secondaria esistente che adduce su via Donati.*

In ottemperanza alla prescrizione si provvede a riformulare il contenuto del l'art. 36.3.7 come segue: *“PA3.7 Comparto st. Cisa 2 - zona C*

*Destinazioni d'uso*

***Comparto caratterizzato da attività produttive esistenti. La pianificazione attuativa dovrà tendere alla rilocalizzazione delle attività produttive incompatibili con il contesto residenziale e paesistico-ambientale ed orientato all'insediamento delle funzioni compatibili. Pertanto la destinazione principale è individuata nella residenza e sono ammesse come funzioni accessorie, laddove compatibili, le attività economiche secondarie di artigianato, terziarie e commerciali, queste ultime nel limite delle medio-grandi strutture di vendita.***

*Le quote tra le destinazioni d'uso ammesse in via principale e/o accessoria saranno definite in sede di pianificazione attuativa.*

*Modalità attuative del comparto*

*La pianificazione attuativa dovrà prevedere prioritariamente i seguenti interventi:*

- rafforzamento della maglia viabilistica principale e ciclopedonale di accesso all'area;*
- riqualificazione della via Ascanio De Mori da Via Donati fino a via Trincerone, **al fine di eliminare gli accessi a raso esistenti sulla SS 62.***

*Inoltre, per il reperimento degli standard, la pianificazione dovrà prevedere uno o più parcheggi, anche in struttura, con funzione di interscambio tra il mezzo privato e quello pubblico, con una quota maggioritaria di posti auto ad uso pubblico.*

*Ai fini del comma 18 art. 3 LR 1/00 si considera il presente piano di interesse sovracomunale .*

*L'indice territoriale del Piano potrà essere pari a  $I_t = 0.30 \text{ mq/mq}$*

## **Prescrizione 11**

*Comparto PA3.8, con le motivazioni evidenziate al punto 2.4 della relazione Istruttoria, si prescrive che:*

*-Venga stralciata l'intera previsione, in attesa che venga definito l'esito della richiesta di variante al PTC del Parco del Mincio, per la trasformazione a zona di iniziativa comunale orientata. In alternativa, si chiede di indicare chiaramente in normativa che l'efficacia delle previsioni relative a queste aree sia differita e subordinata all'esito della procedura di variante al PTC, attualmente in corso.*

*-venga assegnata la zona D1 ai soli fabbricati esistenti(e relative aree di pertinenza) utilizzati dalle attività economiche in essere, per i quali dovrà essere prescritto il mantenimento delle tipologie costruttive e delle superfici lorde di pavimento esistenti, con possibilità di modifiche all'interno del limite massimo del 10%*

In accoglimento della prescrizione si provvede a stralciare la previsione del piano PA 3.8 assegnando la zona D1 ai fabbricati esistenti e alle relative aree di pertinenza utilizzate dalle attività economiche in essere. Le suddette aree saranno sottoposte a specifica norma di cui al nuovo art. 21.8 che si riporta : *“Sulle aree individuate in cartografia di PRG con il presente articolo si prescrive il mantenimento delle attività in*

*essere e delle SI di pavimento esistenti, con possibilità di modifiche all'interno del limite massimo del 10%”*

## **Prescrizione 12**

*Comparto PA4.5, con le motivazioni evidenziate al punto 2.4 della relazione Istruttoria, si prescrive l'adeguamento del comparto alla zonizzazione del PTC del Parco del Mincio, con individuazione precisa della porzione per la quale il progetto costituirà elemento attuativo delle previsioni del PTC del Parco del Mincio.*

In rapporto alla presente prescrizione si evidenzia quanto segue: il perimetro del comparto comprende una porzione marginale che il PTC del Parco zonizza come zona di tampone ecologico (art. 19 del PTC). Le modalità attuative del comparto prescrivono all'art. 36.4.5 delle NTA del PRG, che il PA realizzi tale previsione e gli attuatori cedano le relative aree in proprietà al Comune dopo la realizzazione dei suddetti interventi. La tavola 3 del Piano servizi, in recepimento di quanto sopra prescritto, individua le aree oggetto della realizzazione del parco, soddisfacendo in tal modo la prescrizione.

### Valutazione delle “indicazioni/proposte”

#### **Indicazione a)**

*“ In relazione alla fascia di protezione stradale che si diparte dalla rotatoria di connessione tra ex S.S. n.10 e nuovo Asse Interurbano, si richiamano le indicazioni contenute nella nota integrativa del Settore Viabilità, allegata alla Relazione Istruttoria con il n. 1 bis.”*

La fascia di protezione della ex S.S. 10 prevista in cartografia tiene conto della necessità di connessione tra il nuovo Asse Interurbano e la strada statale suddetta.

#### **Indicazione b)**

*“ Vista l'importanza quantitativa delle nuove previsioni, e le spesso delicate relazioni tra le diverse destinazioni funzionali e fra queste e le infrastrutture di progetto, rispetto alle quali le stesse nuove previsioni dovrebbero essere verificate, si propone di integrare la Variante in esame con la Zonizzazione acustica, relazionata anche alle esistenze ed alla pianificazione dei Comuni contermini”.*

Precisando che la legge non prevede la Zonizzazione Acustica quale documento obbligatorio integrante il Piano Regolatore, si fa presente che il Piano di zonizzazione acustica del Comune di Mantova è in fase di definizione.

### **Indicazione c)**

*“Con riferimento a quanto esposto al punto 2.1 della Relazione Illustrativa, essendo gli standard previsti dalla variante in esame quantitativamente adeguati alla capacità insediativa teorica risultante dalla Variante stessa per quanto riguarda la dotazione di livello sovracomunale, mentre quella di livello comunale risulta adeguata alla popolazione attualmente residente, risulta necessario il reperimento delle dotazioni di standard di livello comunale di volta in volta in sede di pianificazione attuativa, al fine di non intaccare la dotazione di livello sovracomunale. A questo scopo, si chiede che l’art. 28.2 delle N.T.A. venga modificato in modo tale da prescrivere che le aree e/o le attrezzature oggetto di cessione gratuita o di costituzione di servitù d’uso pubblico debbano essere reperiti in misura non inferiore al 60% di quella complessivamente dovuta, mentre la restante parte debba essere reperita attraverso attrezzature e servizi privati di uso e di interesse pubblico o generale, realizzati e gestiti in regime di convenzionamento di cui all’art.27.4 delle stesse N.T.A., con verifica di tale condizione in sede di Convenzione allegata al Piano Attuativo, e che le eventuali monetizzazioni non prescindano da una preventiva verifica della dotazione complessivamente risultante”.*

Si Precisa che la dotazione complessiva di standard nel Comune di Mantova, prima dell’adozione della variante di PRG, era pari a mq 109 per abitante sulla popolazione teorica di calcolo di 56.491 determinata dalla popolazione effettiva di 47.820 abitanti a cui va aggiunta la popolazione teorica dei piani attuativi vigenti (6568 abitanti).

In relazione alla popolazione teorica prevista dalla variante di 60.739 abitanti ed alle previsioni del Piano dei Servizi che ha ricondotto la situazione complessiva degli standard al pieno rispetto della normativa vigente, si arriverà ad una dotazione complessiva di standard pari a mq 87 per abitante, ampiamente superiore al minimo di legge pari a 26,5 mq per abitante di standard comunali a cui aggiungere 17,5 mq per abitante di standard sovracomunali.

In virtù di tale situazione, che vede il Comune di Mantova superare ampiamente il limite minimo di 17 mq per abitante di standard sovracomunali, si ritiene eccessivamente penalizzante irrigidire ulteriormente quanto previsto nella NTA adottate, perché si

acuirebbe ulteriormente il già evidente squilibrio tra la dotazione di standard del Comune di Mantova e quella dei Comuni contermini, che tra l'altro non sono sottoposti all'obbligo della individuazione di una quota di standard di valenza sovracomunale. Inoltre pare non corretto pensare che i 47.820 abitanti del Comune non possano beneficiare di nessuno degli standard sovracomunali localizzati all'interno del proprio Comune che altrimenti sembrerebbero unicamente destinati alla popolazione extracomunale. Si ritiene pertanto di poter accogliere la sopra riportata indicazione secondo l'integrazione del testo dell'art. 28.2 delle NTA adottate ribadendo comunque che già l'attuale formulazione dell'art. è in gran parte aderente a quanto rilevato dall'Ente provinciale.

Va detto inoltre, in relazione alla dotazione di standard per gli ambiti di cui all'art. 36 delle NTA, poichè questi trattano specifici progetti urbanistici di interesse prioritario in relazione a preminenti obiettivi di interesse pubblico, che il limite del 60% per questi ambiti potrà essere raggiunto anche attraverso la realizzazione di opere pubbliche di rilevante interesse secondo le indicazioni contenute nelle modalità attuative dei singoli comparti.

La norma pertanto andrà così integrata: *"..al fine di garantire la dotazione necessaria per la realizzazione di spazi per le strade, il verde e i parcheggi pubblici e di altre attrezzature pubbliche necessarie, le aree e le attrezzature oggetto di cessione gratuita o di costituzione di servitù di uso pubblico, reperiti mediante gli strumenti urbanistici attuativi, dovranno avere un'estensione non inferiore al 60% della superficie complessivamente dovuta, mentre la rimanente parte potrà essere reperita attraverso attrezzature e servizi privati di uso e di interesse pubblico o generale, realizzati e gestiti in regime di convenzionamento di cui al precedente art. 27.4. In tale ultima ipotesi, la convenzione dovrà necessariamente prevedere che all'atto della propria scadenza, le aree e le attrezzature sulle stesse realizzate saranno gratuitamente acquisite al patrimonio comunale. **Per gli ambiti di cui all'art. 36 delle NTA, poichè trattano specifici progetti urbanistici di interesse prioritario in relazione a preminenti obiettivi di interesse pubblico, il suddetto limite del 60% potrà essere raggiunto anche attraverso la realizzazione di opere pubbliche di rilevante interesse secondo le indicazioni contenute nelle modalità attuative dei singoli comparti.**"*

Indicazione d)

*“In rapporto a quanto esposto al punto 2.2 della Relazione Istruttoria allegata, si sottolinea che, stante il livello di saturazione degli obiettivi di sviluppo regionali e dei parametri provinciali, allo stato attuale non sussistono le condizioni necessarie all’attivazione di strutture della grande distribuzione nell’area di Mantova e pertanto, come già indicato nella prescrizione di cui al precedente punto 3), la compatibilità al PTCP non comporta il parere favorevole in fase autorizzativa per Grandi Strutture di Vendita e Centri commerciali”.*

Si rinvia a quanto già disposto nella risposta al punto 3 delle “prescrizioni”.

**Indicazione e)**

*“Per il comparto PA 1.2, per la sua vicinanza con la Riserva – SIC “ Valli del Mincio”, si ritiene opportuno che in sede di pianificazione attuativa venga predisposta la Valutazione di Incidenza (D.G.R.08/08/2003 n.7/14106)”.*

Le zone oggetto di Valutazione di Incidenza sono stabilite dalla D.G.R.08/08/2003 n.7/14106 che ha compiuto una attenta valutazione del territorio individuando perimetri di valenza ambientale denominati Siti di Interesse Comunitario (SIC). Poiché il comparto 1.2 non è all’interno di detto perimetro, si ritiene siano sufficienti i vincoli di tutela ambientale vigenti e previsti dal Piano del Parco, dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e dalla legge ex 1497/39.

**Indicazione f)**

*“Per il Comparto PA2.1, come per il PA1.2, si ritiene opportuno che in sede di pianificazione attuativa, venga predisposta la Valutazione di Incidenza (D.G.R.08/08/2003 n.7/14106); inoltre, si chiede che in sede di convenzione venga garantita l’accessibilità e la fruibilità pubblica alle sponde, in corrispondenza del comparto in esame e di quello immediatamente a Ovest, già realizzato”.*

Le zone oggetto di Valutazione di Incidenza sono stabilite dalla D.G.R.08/08/2003 n.7/14106 che ha compiuto una attenta valutazione del territorio individuando perimetri di valenza ambientale denominati Siti di Interesse Comunitario (SIC). Poiché il comparto 2.1 non è all’interno di detto perimetro, si ritiene siano sufficienti i vincoli di tutela ambientale vigenti e previsti dal Piano del Parco, dalla Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e dalla legge ex 1497/39.

Circa l'accessibilità delle sponde anche per il comparto limitrofo a quello in oggetto (San Lazzaro), l'indicazione può essere parzialmente accolta per la sola parte attinente le aree spondali frontistanti il PA, per le quali già si prevede la realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, di un parco attrezzato, nell'ambito del quale ben potrà prevedersi anche una pista ciclopedonale. Quanto alla possibilità di rendere fruibili al pubblico anche le sponde inerenti il comparto immediatamente ad ovest, si rileva che le stesse sono già oggi legittimamente utilizzate da un circolo ricreativo. Ciò posto, non si ritiene possibile intervenire in questa sede, ferma restando, comunque, l'intenzione dell'A.C. di verificare la possibilità di addivenire ad accordi con i concessionari ed il demanio al fine di garantire continuità alla accessibilità della fascia spondale.

#### **Indicazione g)**

*“Per il Comparto PA2.5, in linea con un’analisi costi/benefici che tenga conto delle dimensioni qualitative e quantitative della distribuzione esistente, è auspicabile che le previsioni si limitino ad individuare come massima tipologia insediabile la medio – grande struttura di vendita (da 601 a 2.500 mq). In alternativa, si propone la destinazione a standard, per le motivazioni esposte nella Relazione Illustrativa. Inoltre, si fa presente che per l’attuazione del comparto non saranno consentiti nuovi accessi sul cosiddetto Asse Interurbano (vedi note Settore Viabilità allegate con il n.1)”*

Per quanto indicato ai primi due capoversi si rinvia a quanto disposto in accoglimento della “prescrizione n° 3” della Provincia.

Per gli accessi alla zona perimetrata dal comparto PA 2.5 si fa presente che esso si affaccia su strada esistente collegata alla Spolverina e pertanto non vi è alcuna necessità di aprire nuovi accessi sulla viabilità in costruzione denominata Asse Interurbano.

#### **Indicazione h)**

*“Per la realizzazione del comparto PA2.6 si ritiene indispensabile il completamento del Sistema Tangenziale di Mantova (Asse Interurbano - vedi nota della Viabilità)”*

Il sistema tangenziale di Mantova è in corso di realizzazione da parte dell'Amministrazione Provinciale. Lo stesso Ente dichiara che tale cantiere sarà terminato entro il primo semestre del 2005. Tali tempistiche evidenziano che il comparto delimitato dal PA 2.6 non potrà certo essere completato prima dell'apertura della nuova arteria viabilistica.

#### **Indicazione i)**

*“Comparto PA3.1: tutti gli interventi previsti, dovranno rispettare quanto disposto dalla normativa in materia di siti contaminati (D.M. 471/99) e non dovranno essere di intralcio alle opere di caratterizzazione e agli interventi di bonifica. Degli interventi ricadenti all'interno di tali varianti dovrà essere data anticipatamente comunicazione agli enti preposti al controllo delle attività di bonifica (Provincia, Comune, ARPA, ASL, Regione) per le valutazioni del caso da esprimersi all'interno di apposita conferenza di servizi”.*

Trattasi di indicazioni provenienti da leggi vigenti a cui gli attuatori del comparto PA 3.1 dovranno comunque attenersi. Si fa presente inoltre che il PA 3.1 prevede l'obbligo di realizzare un parcheggio interrato, che prevede quindi la necessità di uno scavo, proprio con l'intento, di fatto, di rendere obbligatoria la bonifica dell'area. La realizzazione dell'opera pubblica presuppone infatti la necessità di scavare tutta la zona ponendo le basi quindi per la bonifica. Si fa presente inoltre che la procedura di bonifica è già stata attivata e che tutti gli Enti sopra menzionati sono già stati coinvolti nella procedura amministrativa.

#### **Indicazione j)**

*“Comparto PA3.5: si ritiene indispensabile una più approfondita verifica degli aspetti legati all'accessibilità viaria, ed alla dotazione dei necessari servizi di supporto (ad. es. parcheggi)”.*

Il Piano attuativo in questione ha proprio l'obiettivo, tra gli altri, di approfondire gli aspetti legati al nodo viabilistico di Porta Cerese e pertanto si rinvia a tale livello di pianificazione la risoluzione di tali problematiche. Infatti l'art. 36.3.5 delle NTA così recita: *“Il Piano Attuativo dovrà raccordarsi con i progetti di riorganizzazione della maglia viabilistica che prevedono l'eliminazione dell'attuale passaggio a livello sulla ferrovia Mantova-Monselice e la razionalizzazione dell'incrocio tra via Brennero e la St. di Porta Cerese....prevedendo per il reperimento degli standard uno o più parcheggi anche in struttura, ed anche in zona contigua, con una quota maggioritaria di posti auto ad uso pubblico”.* Si ritiene pertanto che la formulazione della norma adottata già risponda alle esigenze sottolineate.

#### **Indicazione k)**

*“Per il comparto PA3.6, in relazione alla configurazione morfologica dell'area descritta in Relazione Istruttoria, si propone lo stralcio della porzione Ovest del Comparto, o in alternativa si indica l'opportunità della predisposizione, in sede di pianificazione attuativa, di uno studio di compatibilità paesistico-ambientale, riguardante le modalità di inserimento degli insediamenti nel contesto, e le eventuali opere di mitigazione”.*

Si fa presente che l'area è già stata oggetto di un intervento di edificazione (ex Palazzetto dello Sport) e che le opere di cantiere finora realizzate (palificazioni, fondazioni, piazzali e reinterri) hanno suggerito, come prevede il piano attuativo, di



completare la zona a servizi di tipo direzionale già presenti nel comparto attiguo. Inoltre la realizzazione del nuovo asse viario derivante dal prolungamento della via Donati fino ad intersecare Via Lago Paiolo, previsto come asse stradale obbligatorio dalla tavola 3 del Piano dei Servizi, definisce un nuovo confine fisico tra la zona oggetto di edificazione e l'attigua area che sarà tutelata maggiormente proprio in virtù dei disposti contenuti nella presente variante di PRG. Si sottolinea infatti che in riferimento all'accoglimento della prescrizione n° 9, si provvede a perimetrare l'area attigua al comparto PA 3.6 con simbolo (VB) e integrare l'art. 26 con il comma 10 nel modo che segue: *“Sulle aree individuate in cartografia di PRG con apposito simbolo grafico (VB) è ammessa unicamente la realizzazione di area verde a bosco.”* Tale modifica si ritiene sufficiente a soddisfare quanto contenuto nella indicazione.

#### **Indicazione l)**

*“ Comparto PA 4.1: gli aspetti viabilistici (evidenziati nelle note del Settore Viabilità, allegate alla Relazione Istruttoria) dovranno essere adeguatamente risolti in sede di piano attuativo”.*

Alla presente indicazione è già stata data risposta alla prescrizione n° 5 terzo comma.

#### **Indicazione m)**

*“ Comparto PA4.4: gli aspetti viabilistici (evidenziati nelle note del Settore Viabilità, allegate) dovranno essere adeguatamente risolti in sede di piano attuativo, con particolare riguardo alle limitazioni delle immissioni sulla Ex S.S. n.10”.*

Alla presente indicazione è già stata data risposta alla prescrizione n° 5 quarto comma.

#### **Indicazione n)**

*“ Per il comparto PA4.5, si segnala l'opportunità che in sede di piano attuativo la porzione a parco venga utilizzata almeno in parte per separare la funzione residenziale della nuova previsione e quella produttiva esistente limitrofa, funzioni tra di loro incompatibili. Inoltre, tutti gli interventi previsti, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area, dovranno rispettare quanto disposto dalla normativa in materia di siti contaminati (D.M. 471/99) e non dovranno essere di intralcio alle opere di caratterizzazione e agli interventi di bonifica. Degli interventi ricadenti all'interno di tali varianti dovrà essere data comunicazione agli enti preposti al controllo delle attività di bonifica (Provincia, Comune, ARPA, ASL, Regione e Ministero dell'Ambiente)”.*

Si fa presente che, anche in accoglimento di altre osservazioni, si è provveduto a modificare quanto previsto precedentemente dalla norma accogliendo l'indicazione di cui sopra. Infatti è emersa la necessità di ridisegnare il comparto PA 4.5 e di assumere ulteriori misure cautelative di rispetto della valenza storico-paesistico dell'ambito e di affrontare il rapporto di vicinanza con gli insediamenti produttivi esistenti (IES, Polimeri,

etc.). In particolare, per l'area azzonata dal PTC del Parco del Mincio come zona di riequilibrio e tampone ecologico (art. 19 del PTCPM), l'art. 36.4.5 prevede che sia ceduta al Comune per garantire la continuità attuativa del progetto del Parco Periurbano, in conformità con le disposizioni del Parco del Mincio. Mentre, un'area verde con funzione di filtro ecologico è prevista in separazione degli insediamenti residenziali di nuova previsione con le attività produttive esistenti. Pertanto si provvede a modificare la norma in questione nel seguente modo: ***“...realizzazione di un parco pubblico nella zona verso il lago di Mezzo, comprendendo le aree destinate dal PTC del Parco a zona di riequilibrio e tampone ecologico, e tra gli insediamenti produttivi esistenti e la zona oggetto degli interventi di nuova edificazione con funzioni di filtro ecologico per una superficie pari almeno al 50% della St di piano; il parco, da cedere al Comune, sarà da attrezzare anche per eventi collettivi all'aperto e per il reperimento dei parcheggi;”*** Per quanto riguarda la normativa sui siti contaminati, si fa presente che il perimetro del comparto è stato modificato stralciando la piccola porzione di terreno a sud del comparto inclusa nel perimetro del sito contaminato. In relazione a tale modifica il PA 4.5 non risulta più assoggettato al suddetto D.M. 471/99.

#### **Indicazione o)**

*“ Per il comparto PA4.8, per i motivi illustrati nella Relazione Istruttoria si ritiene necessario che venga ridotta di molto (almeno il 50%) la profondità della fascia da occuparsi con le strutture al servizio delle attività produttive, e realizzando contestualmente una formazione boschiva sulla restante parte del comparto, a protezione dell'abitato esistente. Come per il Comparto PA 4.5, tutti gli interventi previsti, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area, dovranno rispettare quanto disposto dalla normativa in materia di siti contaminati (D.M. 471/99) e non dovranno essere di intralcio alle opere di caratterizzazione e agli interventi di bonifica. Degli interventi ricadenti all'interno di tali varianti dovrà essere data comunicazione agli enti preposti al controllo delle attività di bonifica (Provincia, Comune, ARPA, ASL, Regione e Ministero dell'Ambiente)”*.

Non si comprende di quale fascia intende trattare l'indicazione di cui sopra, si evidenzia tuttavia che le attività economiche di grandi dimensioni (D2) sono ammesse unicamente per l'integrazione delle strutture accessorie della esistente società IES, che nel comparto oggi possiede un deposito ed un parcheggio per autoarticolati che dovranno essere potenziati anche al fine di alleviare la pressione sul nodo viabilistico di Via Brennero-St. Cipata, contestualmente alla realizzazione di una formazione boschiva a protezione dell'abitato. In ogni caso, in sede di pianificazione attuativa, tale funzione accessoria dovrà essere accompagnata da idonee cautele a tutela dell'intorno residenziale. In questo quadro, la richiesta di destinare la fascia verde con funzione di filtro ecologico ad almeno il 50% del comparto risulta eccessiva e si ritiene più congruo

rinvia alla pianificazione attuativa lo studio di una adeguata soluzione al problema. Per quanto riguarda le eventuali attività di bonifica, trattasi di indicazioni provenienti da leggi vigenti a cui gli attuatori del comparto dovranno comunque attenersi.

#### **Indicazione p)**

*“ Comparto PA4.9: tutti gli interventi previsti, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area, dovranno rispettare quanto disposto dalla normativa in materia di siti contaminati (D.M. 471/99) e non dovranno essere di intralcio alle opere di caratterizzazione e agli interventi di bonifica. Degli interventi ricadenti all'interno di tali varianti dovrà essere data comunicazione agli enti preposti al controllo delle attività di bonifica (Provincia, Comune, ARPA, ASL, Regione e Ministero dell'Ambiente). Inoltre, per i motivi esposti nella nota del Settore Viabilità, gli accessi potranno avvenire solo sulla Strada Cipata”.*

Trattasi di indicazioni provenienti da leggi vigenti a cui gli attuatori del comparto dovranno comunque attenersi. Per quanto riguarda gli aspetti viabilistici si rinvia a quanto risposto al comma quinto della prescrizione n° 5.

#### **Indicazione q)**

*“ Si ritiene opportuno che gli interventi del Comparto PA5.1 (anche per le parti già oggetto di pianificazione attuativa) vengano sottoposti alle procedure di Valutazione di Incidenza di cui alla DGR 08/08/2003 n.7/14106, in ragione della prossimità delle aree al SIC della Vallazza”.*

Si fa presente che il perimetro del comparto in questione non è per nulla limitrofo alla Vallazza in quanto si frappone ad esso tutto l'area già edificata posta a Sud della ex SS Ostigliese, nonché quanto già realizzato del Porto di Mantova. L'area libera interessata dalla Pianificazione si trova ai confini del Comune di San Giorgio e quindi molto lontana dalle aree oggetto di particolare tutela. Per tali ragioni non si ritiene comprensibile né giustificabile l'assoggettamento alla procedura di Valutazione di Incidenza.

## CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 12 febbraio 2004 è stata adottata "Variante in adeguamento alla L.R. 1/2001 e altre normative sopravvenute; varianti connesse e consequenziali; rapporto rischio di incidente rilevante".

Dell'adozione della suddetta variante di PRG è stata data notizia al pubblico mediante affissione di avviso all'Albo Pretorio Comunale in data 24/02/2004 e mediante avviso pubblicato sulla Gazzetta di Mantova in data 25/02/2004.

Gli elaborati di variante sono rimasti depositati, a disposizione del pubblico, presso la segreteria del Settore Pianificazione Sviluppo del Territorio del Comune di Mantova, dal 25/02/2004 per un periodo di 30 giorni consecutivi.

Nel periodo compreso tra il 25 marzo 2004 ed il 24 aprile 2004 sono pervenute al protocollo comunale n. 100 osservazioni, alle quali si aggiungono ulteriori 8 osservazioni pervenute oltre il termine di cui sopra.

Inoltre, occorre segnalare che, prima dell'adozione della variante di cui trattasi l'A.C. aveva provveduto a trasmettere ai proprietari di aree sulle quali si è prevista l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio apposito avviso ai sensi dell'art. 11 del DPR n. 327/2001, in esito al quale sono pervenute osservazioni da parte di 5 soggetti.

Preme precisare, in proposito, che si è trattato di adempimento non dovuto (la norma lo pone come obbligatorio solo in relazione a varianti inerenti una singola opera pubblica, il che non ricorre nel caso di specie), posto comunque in essere al fine di garantire la massima trasparenza e partecipazione procedimentale.

Tanto premesso, il presente elaborato reca proposta di controdeduzione puntuale a tutte le osservazioni presentate dai cittadini, ivi comprese quelle pervenute fuori termine, nonché alle osservazioni pervenute in esito agli avvisi di cui all'art. 11 del DPR 327/2001.

\*\*\*\*\*

In merito alle richieste e considerazioni pervenute occorre, prima di tutto, ringraziare la cittadinanza per la collaborazione dimostrata presentando numerose osservazioni, molte delle quali non si sono limitate a formulare richieste puntuali ma hanno sollevato tematiche di interesse generale evidenziando le eventuali mancanze e incongruenze dello strumento adottato, così fornendo all'A.C. la possibilità di porvi rimedio.

Nel controdedurre alle osservazioni si è cercato, in linea di principio di venire massimamente incontro alle esigenze rammostrate dalla cittadinanza, tanto che delle 108 osservazioni esaminate se ne propone il pieno accoglimento in 40 casi, in altri 28 casi se ne propone il parzialmente accoglimento e in 40 casi si propone la reiezione.

Ciò posto, prima di procedere alla puntuale controdeduzione delle singole osservazioni, si ritiene corretto anticipare, senza alcuna pretesa di completezza, alcuni dei temi di più ampio respiro che sono emersi dall'esame delle osservazioni pervenute.

\*\*\*\*\*

In primo luogo, si rileva che diversi cittadini hanno segnalato che la base cartografica del PRG non riporta tutti gli edifici presenti sul territorio.

La circostanza è dovuta al fatto che la cartografia di PRG è redatta sulla base catastale appositamente digitalizzata e, pertanto, evidenzia le medesime lacune presenti sulle mappe catastali.

Peraltro, è interesse dell'A.C. fornire alla popolazione uno strumento urbanistico massimamente aderente alla reale situazione di fatto e, a tale scopo, si è ritenuto opportuno proporre un meccanismo che permetta di procedere periodicamente all'aggiornamento della base cartografica.

In tale ottica si colloca la proposta di modifica dell'art. 2 delle NTA, ove si prevede che, periodicamente, con Decreto del Dirigente del competente settore, pubblicato tramite affissione dello stesso all'Albo Pretorio Comunale, si provvederà ad adeguare detta base cartografica del PRG introducendo gli opportuni aggiornamenti, conseguentemente alla presentazione all'ufficio tecnico comunale di "tipo frazionamento" o "tipo mappale".

\*\*\*\*\*

Ancora, si rileva che numerosi osservanti hanno formulato richieste attinenti aree ed immobili che il piano adottato inserisce in fascia di rispetto stradale, chiedendo la riduzione del dimensionamento di quest'ultima, che spesso risulta

incongruo rispetto alla tipologia di strada cui è riferito.

In merito, si deve segnalare che la variante in esame, che pur essendo di assai ampia portata non è comunque una variante generale, non aveva, in fase di prima adozione, preso in considerazione il tema delle fasce di rispetto stradali, limitandosi, quindi, a riportare quelle già rappresentate nel Piano vigente.

Peraltro, la quantità di osservazioni inerenti tale tematica hanno indotto questa A.C. ad affrontare la questione in termini prima ancora generali piuttosto che puntuali.

Non potendosi provvedere, in questa sede di controdeduzione alle osservazioni, ad intervenire graficamente su tutte le fasce di rispetto rappresentate in cartografia di PRG, si è invece ritenuto opportuno aggiornare la norma tecnica di riferimento (art. 29) stabilendo innanzitutto la classificazione delle strade in aderenza ai disposti del Codice della Strada. Inoltre, si è previsto che la relativa fascia di rispetto sia da considerarsi di ampiezza pari a quella stabilita dal Codice per la specifica tipologia di strada, ciò indipendentemente da quanto graficamente rappresentato sulle tavole di PRG.

Si è trattato di un intervento doveroso al fine di poter dare un'immediata risposta ad un problema sicuramente molto sentito dalla cittadinanza, ciò nondimeno è evidente che sarà opportuno procedere al più presto ad assumere una nuova variante di PRG finalizzata ad affrontare il tema specifico della rappresentazione grafica delle fasce di rispetto, al fine di adeguare anche quest'ultima al dimensionamento stabilito dal Codice della Strada ed in modo che vi sia un'immediata corrispondenza tra la previsione normativa dell'art. 29 delle NTA e la rappresentazione grafica.

\*\*\*\*\*

Altro tema di portata generale sollevato dalle osservazioni pervenute attiene alle modalità di attuazione delle previsioni di espansione, sia residenziale sia produttiva.

Numerose sono state, infatti, le osservazioni concernenti i nuovi ambiti di pianificazione attuativa previsti dalla variante di PRG: molte di esse hanno formulato richieste di modifica, in ampliamento, dei perimetri, al fine di ricomprendervi aree di proprietà; altre, al contrario, hanno chiesto lo stralcio di aree di proprietà, al fine di poter procedere all'attuazione in assenza di pianificazione attuativa o comunque in maniera autonoma rispetto agli altri proprietari interessati; altre ancora, infine, hanno formulato considerazioni in merito all'opportunità di alcune previsioni di espansione ed hanno, comunque, posto l'accento sulla necessità, in sede di attuazione dei singoli PA, di assicurare il perseguimento di uno sviluppo ordinato e coerente del tessuto urbano, nel rispetto delle valenze storiche, paesistiche ed ambientali che caratterizzano il territorio mantovano.

Tali osservazioni hanno indotto l'A.C. ad affrontare, in generale, il tema delle modalità esecutive dei comparti di Pianificazione Attuativa. In tale ottica si è proposta una rivisitazione dell'art. 35, tesa, da un lato, a garantire la possibilità per tutti i comparti di procedere all'attuazione per stralci successivi e, dall'altro, a meglio specificare la valenza e la portata delle schede allegate alla Relazione Illustrativa di PRG, ove sono rappresentati graficamente gli indirizzi progettuali assunti dall'Amministrazione.

\*\*\*\*\*

Nelle righe che precedono si è inteso fornire un'anticipazione in merito alla posizione assunta dall'Amministrazione Comunale riguardo alle problematiche più ricorrenti nelle osservazioni esaminate.

Peraltro, come meglio si comprenderà dall'esame delle singole osservazioni, sono stati sollevati numerosi altri temi che hanno condotto a modifiche non solo agli elaborati cartografici bensì anche alle Norme Tecniche di Attuazione, il più delle volte al fine di assicurare una formulazione più chiara e, per quanto possibile, inequivocabile.

Ciò posto, nelle pagine che seguono si procede all'esame e controdeduzione di tutte le osservazioni pervenute, secondo l'ordine numerico assegnato.

## **Osservazione n° 1**

**Soggetti:** Mariarosa Palvarini Gobio Casali

**Riferimento:** prot. n. 5966 del 4.3.2004

**Ambito:** località Angeli

**Oggetto:** l'osservazione concerne due problematiche di azzonamento, relativamente a piccole porzioni di terreno:

1. in primo luogo, l'osservante chiede che una piccola area inserita dal PRG adottato in zona B2 di cui all'art. 19 delle NTA adottate sia invece inserita in zona E2 di cui all'art. 25, in quanto trattasi dello stradello di accesso ad una corte rurale, già inserita in zona E2, e della quale costituisce parte integrante;
2. in secondo luogo, l'osservante rileva che alcune case a schiera, site sul mapp. 153 del fg. 30 ed inserite dal PRG adottato in zona E2, nell'ambito della corte rurale di cui al punto precedente, costituiscono, invece, entità edilizia autonoma ed indipendente dalla corte e chiede, pertanto, che tale area sia differentemente azzonata.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- **Quanto al punto 1.** Si propone di accogliere l'osservazione in quanto l'A.C. condivide e fa proprio il rilievo dell'osservante. Per gli effetti si propone di modificare l'azzonamento del descritto stradello, individuato negli elaborati grafici allegati all'osservazione con la lettera A, da zona B2 di cui all'art. 19 delle NTA a zona E2 di cui all'art. 25 delle NTA;
- **Quanto al punto 2.** Si propone di accogliere l'osservazione in quanto, visti gli elaborati cartografici e fotografici allegati alla medesima, l'A.C. rileva che effettivamente il gruppo di edifici di cui al mapp. 153 del fg. 30 non è parte della limitrofa corte rurale, ma rientra nell'edificato urbano. Per gli effetti si propone di modificare l'azzonamento del citato mappale, individuato negli elaborati grafici allegati all'osservazione con la lettera B, da zona E2 di cui all'art. 25 delle NTA a zona B2 di cui all'art. 19 delle NTA

## **Osservazione n° 2**

**Soggetti:** III Reparto Infrastrutture

**Riferimento:** prot. n. 5972 del 5.3.2004

**Ambito:** località Caserma Montanara - Curtatone

**Oggetto:** l'osservazione concerne la Caserma Montanara – Curtatone, appartenente al Demanio Militare ed in uso alla Difesa. In particolare, l'osservante Reparto, rilevando che l'edificio è stato inserito dalla variante in zona F1 di cui all'art. 26 delle NTA, afferma che lo stesso, stante la sua funzione ed utilizzo, "*non può essere inserito nella VARIANTE AL PRG né espropriato*".

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO PARZIALE** con la seguente motivazione:

- Si rileva che l'inserimento dell'area *de qua* in zona F1 semplicemente fotografa la situazione di fatto, trattandosi, in effetti, di ambito appartenente ad una Pubblica Amministrazione ed utilizzato per funzioni di pubblico interesse. Per completezza, si evidenzia che l'inserimento in zona F1 non implica alcuna procedura espropriativa per il semplice fatto che l'area già oggi appartiene ad Ente Pubblico. Resta, quindi, evidente che nulla inibisce all'Ente proprietario di proseguire ad utilizzare pienamente il bene di cui trattasi. Per queste ragioni, pur non dandosi luogo ad alcuna modifica nella disciplina dell'immobile, si ritiene che la presente risposta dia soddisfazione, almeno parziale, alla richiesta avanzata con l'osservazione.

Osservazione n° 3

Soggetti: **Orazio Sternieri, Olivio Sternieri, Mario Sternieri e Annibale Sternieri**

Riferimento: **prot. n. 6695 del 25.3.2004**

**Ambito:** località Valdaro – mapp. 22, 23, 24, 319, 320, 439 e 440 del fg. 93

**Oggetto:** l'osservazione presenta due distinte problematiche relative ai mappali di proprietà:

1. In primo luogo gli osservanti rilevano che la maggior parte delle aree di proprietà sono inserite in zona D1 e comprese nel Piano Attuativo 5.1 – Comparto Valdaro. In proposito gli stessi segnalano che dette aree, site ai margini del citato Comparto Valdaro, sono in realtà già raggiunte da urbanizzazioni e servizi tecnologici e che non vi è ragione per l'inclusione delle medesime nell'ambito di un piano attuativo.
2. In secondo luogo, gli osservanti rilevano che altra parte del compendio di proprietà, non inserita nel comparto Valdaro, risulta, invece, inserita in fascia di rispetto stradale di cui all'art. 29 delle NTA. In merito gli stessi segnalano che detta fascia di rispetto non ha più ragion d'essere a seguito della chiusura al transito della intersezione tra la via Acque Alte e la SS 482 Ostigliese.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO PARZIALE** con la seguente motivazione:

- **Quanto al punto 1.** Si rileva che le aree in esame, tuttora inedificate, costituiscono parte integrante del comparto Valdaro, e si ritiene assolutamente opportuno che l'edificazione delle medesime avvenga con modalità coordinate con l'ambito di appartenenza. Per tale ragione, si ritiene corretto che le aree restino inserite nel comparto Valdaro, e quindi assoggettate alla disciplina del PA 5.1. Per questi motivi, si propone, sul punto, il non accoglimento dell'osservazione.
- **Quanto al punto 2.** Si ritiene che il testo delle modifiche proposte all'art. 29 delle NTA, disciplinante le fasce di rispetto stradale, in accoglimento dell'osservazione n. 98 (alla cui controdeduzione si rinvia), dia soddisfazione anche all'osservazione in esame. Ed infatti, fatto salvo il periodo transitorio disciplinato dal proposto art. 29.1.5 nelle more dell'entrata in vigore del provvedimento di classificazione delle strade, la dimensione delle fasce di rispetto stradale sarà direttamente connessa alla classificazione della viabilità secondo il Codice della Strada, e ciò indipendentemente da quanto riportato sugli elaborati grafici di PRG. Pertanto, la fascia interessante l'area degli osservanti sarà dimensionata in relazione all'effettiva tipologia in cui rientra la strada prospiciente. Posto quanto sopra, che ha valenza generale per tutto il territorio comunale, si ritiene, in linea di principio di accogliere anche in maniera puntuale le richieste di modifica, coerenti con la sopra esposta impostazione, avanzate con le osservazioni provvedendo ad assegnare direttamente il retino della zona omogenea direttamente confinante. Per tale motivo, si propone l'accoglimento dell'osservazione sul punto e, per gli effetti, la modifica delle cartografie di PRG inserendo le aree di cui trattasi in zona D1.

Osservazione n° 4

Soggetti: **Arch. Fantoni Corrado per conto di Facchini Alfredo**

Riferimento: **prot. n. 7069 del 29.3.2004**

**Ambito:** località Formigosa – mapp. 2, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 34, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 126, 285 del fg. 101

**Oggetto:** l'osservazione chiede che le aree in esame, classificate parte come zona agricola, parte come fascia di rispetto cimiteriale e parte come fascia di protezione stradale, siano inserite in zona edificabile in quanto "*espansione naturale del vecchio centro abitato*".

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- le aree di cui trattasi presentano, in realtà, evidente vocazione agricola e, pertanto, si propone il non accoglimento della richiesta.



Osservazione n° 5

Soggetti: **Arch. Fantoni Corrado per conto di Cooperativa Sociale Mantoverde arl**

Riferimento: **prot. n. 7071 del 29.3.2004**

**Ambito:** località Dosso del Corso – mapp. 137 parte, 139, 378, 379, 345, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 141, 143, 245, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299 del fg. 49

**Oggetto:** l'osservazione concerne aree comprese nel PA 2.3 – Comparto Dosso del Corso. In particolare, si rileva che il Comparto di PA è diviso in due parti dalla Strada Circonvallazione Sud e che la parte di proprietà, posta all'interno della circonvallazione, è molto più piccola della rimanente. In proposito, adducendo diverse argomentazioni a sostegno dell'opportunità di attivare al più presto l'attuazione della parte di comparto in proprietà, l'osservazione chiede:

1. lo stralcio delle aree di proprietà dal PA 2.3, al fine di poter immediatamente procedere alla presentazione di progetti attuativi;
2. al fine di un maggior sfruttamento dell'ambito, l'incremento dell'indice da  $I_t = 0,50$  mq./mq. a  $I_t 0,90$  mq./mq.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO PARZIALE** con la seguente motivazione:

- **Quanto al punto 1:** si rileva, in generale, che la richiesta di stralcio di aree dagli ambiti di PA ricorre frequentemente nelle osservazioni; tra le altre, l'osservazione n. 98 ha affrontato organicamente il problema dell'attuazione per stralci dei Piani Attuativi. Orbene, in accoglimento della richiamata osservazione n. 98, si propone una importante rivisitazione della disciplina generale dei PA (artt. 34 e 35 delle NTA), ammettendo in ogni caso l'attuazione dei medesimi attraverso piani stralcio interessanti singole porzioni, fatto salvo l'obbligo di predisporre un disegno di massima unitario riferito all'intero comparto, al quale dovranno adeguarsi gli interventi successivi. Rinviando per maggiori approfondimenti alla controdeduzione predisposta relativamente all'osservazione n. 98, si evidenzia che le modifiche normative proposte in relazione a quest'ultima, permettendo ai singoli proprietari l'immediata attivazione della fase attuativa, danno soddisfazione anche alla richiesta avanzata con l'osservazione cui si controdeduce;
- **Quanto al punto 2:** la richiesta di incremento dell'indice edificatorio non appare giustificata (invero, l'osservazione non precisa neppure se l'indice richiesto debba considerarsi fondiario e territoriale) e, in ogni caso, si ritiene che il parametro  $I_t = 0,5$  mq./mq. sia il più consono ad un ordinata attuazione del Comparto e, per tale motivo, si propone la reiezione, sul punto, dell'osservazione.

Osservazione n° 6

Soggetti: **Istituto Suore Maestre di Santa Dorotea Figlie dei Sacri Cuori**

Riferimento: **prot. n. 7763 del 6.4.2004**

**Ambito:** località Via Mori – mapp. 868 e 869 del fg. 54

**Oggetto:** **L'osservazione, rilevando che il complesso immobiliare di proprietà è stato interamente inserito in zona F1, in quanto Attrezzatura Religiosa, evidenzia che, invero, una parte dello stesso è in realtà utilizzato per funzioni meramente abitative prive di pubblico interesse (alloggi delle suore). Riguardo a tale porzione immobiliare, si domanda l'inserimento in zona omogenea A.**

Controdeduzione: **proposta di ACCOGLIMENTO con la seguente motivazione:**

- **rilevato che, effettivamente, la parte di edificio di cui trattasi non ospita funzioni di pubblico interesse che ne giustificano l'inserimento in zona F1, si propone l'accoglimento dell'osservazione e, per gli effetti, l'inserimento della quota di edificio identificata negli elaborati grafici allegati all'osservazione, in zona omogenea A, al pari dell'edificato circostante.**

Osservazione n° 7

Soggetti: **Sig.ra Sampietri Fernanda**

Riferimento: **prot. n. 7769 del 6.4.2004**

**Ambito:** località Itis/Levata – mapp. 110 del fg. 81

**Oggetto:** l'osservazione chiede la riduzione della fascia di protezione stradale posta a servizio del tracciato della strada Circonvallazione Sud – zona Itis, che dovrebbe essere portata a filo dei fronti degli edifici esistenti. L'area di proprietà così svincolata, dovrebbe, altresì, essere inserita in zona omogenea B per il completamento dell'edificato residenziale.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO PARZIALE** con la seguente motivazione:

- Pur non ritenendosi di dare luogo alla modifica di azionamento come puntualmente richiesta dall'osservante, si reputa che il testo delle modifiche proposte all'art. 29 delle NTA, disciplinante le fasce di rispetto stradale, in accoglimento dell'osservazione n. 98 (alla cui controdeduzione si rinvia), dia soddisfazione, almeno in parte, anche all'osservazione in esame. Ed infatti, fatto salvo il periodo transitorio disciplinato dal proposto art. 29.1.5 nelle more dell'entrata in vigore del provvedimento di classificazione delle strade, la dimensione delle fasce di rispetto stradale sarà direttamente connessa alla classificazione della viabilità secondo il Codice della Strada, e ciò indipendentemente da quanto riportato sugli elaborati grafici di PRG. Pertanto, la fascia interessante l'area degli osservanti sarà dimensionata in relazione all'effettiva tipologia in cui rientra la strada prospiciente. Posto quanto sopra, che ha valenza generale per tutto il territorio comunale, si ritiene, in linea di principio di accogliere anche in maniera puntuale le richieste di modifica, coerenti con la sopra esposta impostazione, avanzate con le osservazioni provvedendo ad assegnare direttamente il retino della zona omogenea direttamente confinante. Per tale motivo, si propone in accoglimento solo parziale dell'osservazione sul punto la modifica delle cartografie di PRG inserendo parte delle aree di cui trattasi in zona E, che costituisce la zona omogenea direttamente confinante.

Osservazione n° 8

Soggetti: **Sig.ra Aporti Norma Amalia**

Riferimento: **prot. n. 8151 del 7.4.2004**

**Ambito:** località Fronte Via Toscani – mapp. 151, 70, 76, 17, 18, 77, 2, 71, 72, 136, 146, 147, 149 del fg. 78

**Oggetto:** L'osservazione concerne un'area inserita dal PRG adottato in zona omogenea E, per quale, evidenziando l'intervenuta dismissione dell'attività agricola, si domanda l'inserimento in zona omogenea C, edificabile per scopi residenziali.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- rilevato che, indipendentemente dalla dismissione delle attività agricole sul fondo in questione, il medesimo, per collocazione e caratteristiche, mantiene immutata la propria vocazione agricole, si propone la reiezione dell'osservazione.

Osservazione n° 9

Soggetti: **Sigg.ri Corrado e Vittorio Morselli**

Riferimento: **prot. n. 8372 del 15.4.2004**

**Ambito:** località Spolverina/Stadio

**Oggetto:** l'osservazione concerne una vasta area, in precedenza destinata all'attività agricola, che il PRG adottata inserisce, invece, in zona F1, con edificabilità subordinata al Piano Attuativo (PA 2.6 Comparto Spolverina 1) per la realizzazione del nuovo Stadio Comunale. In merito, i proprietari, evidenziano che il previsto esproprio dell'area inciderebbe gravemente sulla possibilità di utilmente proseguire l'attività agricola sulle restanti aree di proprietà. In ragione di ciò l'osservazione domanda che venga parzialmente ridotto il perimetro del PA 2.6, consentendo "di *salvaguardare una distanza minima di 100 metri*" dall'Azienda Agricola.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- In considerazione del fatto che la richiesta appare ragionevole in quanto rappresenta esigenze di salvaguardia di un'Azienda Agricola attiva e, al contempo, non inibisce l'utile attuazione del progetto di realizzazione del nuovo Stadio Comunale, se ne propone l'accoglimento e, per gli effetti, si propone di modificare le cartografie di azionamento del PRG come rappresentato nell'allegato grafico alla presente controdeduzione.

Osservazione n° 10

Soggetti: **Euroclubs spa**

Riferimento: **prot. n. 8480 del 15.4.2004**

**Ambito:** località Boccabusa/Mascara

**Oggetto:** l'osservazione, concernente un lotto di terreno compreso nell'ambito del perimetro del PA 1.4 – Comparto V.le Favorita 1, chiede che il PRG preveda la possibilità di procedere all'attuazione degli interventi di cui all'art. 36 delle NTA tramite plurimi piani attuativi stralcio.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- si rileva, in generale, che la proposta di stralcio di aree dagli ambiti di PA, oppure di estendere a tutti i PA la possibilità di procedere attraverso plurimi piani stralcio, ricorre frequentemente nelle osservazioni; tra le altre, l'osservazione n. 98 ha affrontato organicamente il problema dell'attuazione per stralci dei Piani Attuativi. Orbene, in accoglimento della richiamata osservazione n. 98, si propone una importante rivisitazione della disciplina generale dei PA (artt. 34 e 35 delle NTA), ammettendo in ogni caso l'attuazione dei medesimi attraverso piani stralcio interessanti singole porzioni, fatto salvo l'obbligo di predisporre un disegno di massima unitario riferito all'intero comparto, al quale dovranno adeguarsi gli interventi successivi. Rinviando per maggiori approfondimenti alla controdeduzione predisposta relativamente all'osservazione n. 98, si evidenzia che le modifiche normative proposte in relazione a quest'ultima, permettendo ai singoli proprietari l'immediata attivazione della fase attuativa, danno soddisfazione anche alla richiesta avanzata con l'osservazione cui si controdeduce.

Osservazione n° 11

Soggetti: **Sigg.ri Bignotti Bruno, Cagia Domenico, Sonzogni Federico, Ghirlanda Bruno, Minelli Aldo**

Riferimento: **prot. n. 8526 del 16.4.2004**

**Ambito:** Via Di Vittorio – mapp. 77-209, 50-210, 80-211, 57-212, 56-213, 206, 55-214, 207, 95-215, 208, 259-216, 111-205, 113-204, 114, 115-200, 203, 74-199, 116-198, 117-197, 118-196, 195, 47, 67/a, 8/a del fg. 47

**Oggetto:** l'osservazione concerne un gruppo di abitazioni esistenti in via Di Vittorio ed aree limitrofe. In proposito, l'osservazione rileva e richiede quanto segue:

1. aggiornamento della base cartografica del PRG, con l'inserimento di due edifici esistenti che non vi risultano rappresentati;
2. eliminazione di una previsione viabilistica, corrente lungo i lotti di proprietà, che non risulta necessaria in quanto gli edifici sono già stati collegati alla viabilità pubblica in maniera idonea;
3. previsione di una viabilità di collegamento che ricalchi uno stradello di terra battuta esistente su aree site a nord del comparto di proprietà.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO PARZIALE** con la seguente motivazione:

**Quanto al punto 1:** si rileva che la base cartografica del PRG è costituita dalla versione digitalizzata dei fogli catastali. Pertanto, laddove edifici, pur esistenti, non siano ancora stati inseriti nei fogli catastali, per diretta conseguenza, gli stessi non compaiono neppure nelle tavole di azionamento del Piano Regolatore. Peraltro, preme segnalare che la mancata rappresentazione grafica dell'edificio sulla cartografia di PRG non incide minimamente sulla disciplina urbanistica dello stesso, che è, di diritto, quella della zona omogenea in cui si inserisce. Ciò posto, è intenzione dell'A.C. assicurare ai cittadini uno strumento urbanistico massimamente aggiornato ed adeguato allo stato di fatto esistente. Peraltro, i rilievi esaminati, che si ripetono anche in altre osservazioni, inducono l'A.C. a considerare, prima ancora che il caso concreto, il più generale tema dell'aggiornamento della base cartografica del Piano Regolatore anche nel futuro periodo di vigenza del medesimo. Pur confermando, infatti, la scelta di mantenere, come base cartografica, la versione digitalizzata dei fogli catastali, sarebbe certamente opportuno prevedere un meccanismo automatico che permetta di aggiornare, almeno periodicamente, la cartografia di PRG agli sviluppi del territorio, nonché, laddove ve ne fosse l'occasione, rimediando ad eventuali mancanze che dovessero evidenziarsi. In quest'ottica, si deve ritenere che eventuali aggiornamenti possano essere disposti unicamente sulla base di documentazione ufficiale ed omogenea alla base cartografica esistente, con ciò intendendosi elaborati catastali quali i "tipo frazionamento" o i "tipo mappale". Una simile operazione, che non si può ascrivere né alla fattispecie della rettifica (in quanto non correggerebbe errori materiali) né, tantomeno, a quella della variante urbanistica (in quanto non modificherebbe in alcun modo il regime giuridico dei suoli), garantirebbe, nei fatti, una continua corrispondenza tra cartografie di PRG e stato di fatto. Tanto premesso, per quanto concerne la puntuale richiesta avanzata con la presente osservazione, si deve concludere che la stessa non può essere integralmente accolta per il semplice motivo che, in allegato, non è stato presentata alcuna documentazione catastale valida ("tipo frazionamento" o tipo mappale") e, quindi, allo stato non è possibile procedere ad inserire gli edifici di cui trattasi sulla cartografia di PRG. Peraltro, in parziale e sostanziale accoglimento dell'osservazione, nonché in ragione delle considerazioni di ordine generale di cui sopra, si propone di introdurre, all'art. 2, un nuovo comma, 2.3, così formulato: "*Le cartografie di PRG sono predisposte sulla base digitalizzata dei fogli catastali. Peraltro, al fine di garantire un costante aggiornamento della base cartografica, periodicamente, con Decreto del Dirigente del competente settore, pubblicato tramite affissione dello stesso all'Albo Pretorio Comunale, si provvederà ad adeguare detta base cartografica del PRG introducendo gli opportuni aggiornamenti, conseguentemente alla presentazione all'ufficio tecnico comunale di "tipo frazionamento" o "tipo mappale".*

- **Quanto al punto 2:** in ordine alla seconda richiesta avanzata dall'osservazione, si rileva che, essendo la previsione viabilistica identificata in PRG fondamentale a servizio dei lotti di proprietà degli osservanti, nulla osta a che, vista l'espressa richiesta dei medesimi, detta previsione venga stralciata dal PRG. In ragione di ciò si propone l'accoglimento, sul punto, dell'osservazione e per gli effetti lo stralcio della previsione viabilistica in questione e l'inserimento delle aree risultanti, parte in zona B2 e parte in zona C, in ragione della prevalenza della zona omogenea confinante come da allegato elaborato grafico.
- **Quanto al punto 3:** si rileva che la richiesta concerne aree appartenenti a soggetti diversi dagli osservanti e che, in assenza di analoga richiesta da parte dei proprietari, la medesima non può essere accolta. Per tali motivi, si propone di non accogliere l'osservazione sul punto.

#### Osservazione n° 12

Soggetti: **Giancarlo Cabrini, Valeriano Cabrini, Giovanna Pellegrini e Valdaro Spa**

Riferimento: **prot. n. 8535 del 16.4.2004**

**Ambito:** località Valdaro – mapp. 55, 56 e 57 del fg. 73

**Oggetto:** l'osservazione segnala che gran parte delle aree di proprietà sono inserite nel perimetro del PA 5.1 – Comparto Valdaro, mentre solo una piccola porzione del mappale 55 è escluso dal perimetro di PA ed inserito in fascia di rispetto stradale di cui all'art. 29 delle NTA. Gli osservanti, ritenendo che l'attuale destinazione di detta ultima porzione di area ne inibisca un utilizzo razionale, chiedono per l'area medesima l'inserimento nel perimetro del Comparto Valdaro.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- Indipendentemente dalla problematica della disciplina delle fasce di rispetto stradale, oggetto di diverse osservazioni e di una importante rivisitazione in accoglimento delle medesime, ciò che nel caso di specie rileva è l'effettiva inopportunità di inserire una parte del lotto di proprietà all'interno del Comparto Valdaro, escludendone altra porzione, laddove, in considerazione anche dell'adesione alla richiesta da parte della stessa Valdaro spa, nulla osta all'inserimento di tutte le aree di cui trattasi all'interno del perimetro del PA 5.1, così garantendone un utilizzo più razionale. Per le ragioni di cui sopra, si propone l'accoglimento dell'osservazione e, per gli effetti, l'inserimento delle aree, ora classificate come fascia di rispetto, in zona D1 di cui all'art. 21 delle NTA nell'ambito del PA 5.1 – Comparto Valdaro.

Soggetti: **Ferrari Giuseppe**

Riferimento: **prot. n. 8661 del 16.4.2004**

**Ambito:** località Trincerone – mapp. 163 e 165 del fg. 82

Oggetto: **l'osservazione, concernente un edificio inserito nella zona del Trincerone, rileva e richiede quanto segue:**

1. aggiornamento della base cartografica del PRG, con l'inserimento degli edifici di cui trattasi che non vi risultano rappresentati;
2. applicazione agli edifici medesimi della disciplina dettata dall'art. 23.3 della NTA.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO PARZIALE** con la seguente motivazione:

- **Quanto al punto 1:** si rileva che la base cartografica del PRG è costituita dalla versione digitalizzata dei fogli catastali. Pertanto, laddove edifici, pur esistenti, non siano ancora stati inseriti nei fogli catastali, per diretta conseguenza, gli stessi non compaiono neppure nelle tavole di azionamento del Piano Regolatore. Ciò posto, è intenzione dell'A.C. assicurare ai cittadini uno strumento urbanistico massimamente aggiornato ed adeguato allo stato di fatto esistente. Per tale motivo, visto che in allegato all'osservazione è stato prodotto "tipo mappale", nulla osta all'immediato adeguamento della base cartografica con l'introduzione dell'edificio di cui trattasi. Peraltro, i rilievi esaminati, che si ripetono anche in altre osservazioni, inducono l'A.C. a considerare il più generale tema dell'aggiornamento della base cartografica del Piano Regolatore anche nel futuro periodo di vigenza del medesimo. Pur confermando, infatti, la scelta di mantenere, come base cartografica, la versione digitalizzata dei fogli catastali, sarebbe certamente opportuno prevedere un meccanismo automatico che permetta di aggiornare, almeno periodicamente, la cartografia di PRG agli sviluppi del territorio, nonché, laddove ve ne fosse l'occasione, rimediando ad eventuali mancanze che dovessero evidenziarsi. In quest'ottica, si deve ritenere che eventuali aggiornamenti possano essere disposti unicamente sulla base di documentazione ufficiale ed omogenea alla base cartografica esistente, con ciò intendendosi elaborati catastali quali i "tipo frazionamento" o i "tipo mappale". Una simile operazione, che non si può ascrivere né alla fattispecie della rettifica (in quanto non correggerebbe errori materiali) né, tantomeno, a quella della variante urbanistica (in quanto non modificherebbe in alcun modo il regime giuridico dei suoli), garantirebbe, nei fatti, una continua corrispondenza tra cartografie di PRG e stato di fatto. Per tali motivi, si propone, accogliendo la richiesta dell'osservazione, sia di introdurre nella cartografia di PRG l'edificio di proprietà, sia, in relazione alla tematica di portata generale evidenziata, di introdurre, all'art. 2, un nuovo comma, 2.3, così formulato: *"Le cartografie di PRG sono predisposte sulla base digitalizzata dei fogli catastali. Peraltro, al fine di garantire un costante aggiornamento della base cartografica, periodicamente, con Decreto del Dirigente del competente settore, pubblicato tramite affissione dello stesso all'Albo Pretorio Comunale, si provvederà ad adeguare detta base cartografica del PRG introducendo gli opportuni aggiornamenti, conseguentemente alla presentazione all'ufficio tecnico comunale di "tipo frazionamento" o "tipo mappale".*
- **Quanto al punto 2:** si rileva che l'art. 23.3 delle NTA contiene una specifica disciplina per le corti rurali esistenti, ossia per edifici che abbiano tuttora o abbiano avuto in passato funzioni espressamente connesse all'attività agricola. Ciò posto, l'osservazione medesima precisa che *"L'unità in oggetto non è mai stata parte di attività agricola"*: conseguentemente, appare evidente che l'edificio in questione non riveste le caratteristiche per essere definito corte rurale. Per tale ragione, si propone la reiezione dell'osservazione sul punto.

Osservazione n° 14

Soggetti: **Arch. Corrado Fantoni per conto del Sig. Remo Novellini**

Riferimento: **prot. n. 8752 del 19.4.2004**

**Ambito:** mappali 8 e 59 del fg. 80

Oggetto: **l'osservazione concerne un lotto inserito in zona agricola e per il quale si richiede l'inserimento in zona edificabile "così ad ampliare una fascia residenziale nella zona sud della città".**

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- rilevato che l'area in questione, per collocazione e caratteristiche, appare inserita in un ambito tuttora avente chiara vocazione agricola, si propone la reiezione dell'osservazione.
- 

Osservazione n° 15

Soggetti: **Arch. Paolo Barsoni per conto delle Sigg.re Gabriella Rivera, Stefania, Barbara Cecilia e Giovanna Benedetta Barsoni**

Riferimento: **prot. n. 8754 del 20.4.2004**

**Ambito:** Area Monumento Calvi, mappali 13, 14 e 18 del fg. 38

Oggetto: **l'osservazione, concernente aree inserite nel PA 4.2 – Comparto Via Legnaghese, rileva che pur essendo l'area classificata dal PRG come edificabile, non è mai stato possibile dare attuazione alle previsioni edificatorie in ragione della presenza del limitrofo Monumento Calvi, vincolato ai sensi della L. 1089/1939. Ciò posto, l'osservazione chiede che l'A.C., preso atto della inedificabilità di fatto dell'area, esoneri i proprietari medesimi dal pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).**

**Ciò posto, in sintesi, l'osservazione chiede quanto segue:**

1. esonero dal pagamento dell'ICI;
2. stralcio dell'area dal PA 4.2 e inserimento nell'ambito del PA 4.3 - Comparto ex Butan Gas.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO PARZIALE** con la seguente motivazione:

- **Quanto al punto 1:** si rileva che l'osservazione pone una richiesta afferente la materia tributaria e, pertanto, non pertinente alla pianificazione urbanistica. In merito, si propone, di conseguenza, il non accoglimento sul punto dell'osservazione. Peraltro, per finalità di chiarezza, si precisa che le aree di cui trattasi, essendo inserite in un comparto di Pianificazione Attuativa, con attribuzione di un indice territoriale, devono essere considerate edificabili in quanto titolari di capacità edificatorie che potranno essere utilizzate nell'ambito del comparto medesimo.
- **Quanto al punto 2:** si rileva che effettivamente il PA 4.2 – Comparto Via Legnaghese è di fatto separato in due porzioni dal passaggio di una viabilità esistente; al contrario la parte di PA 4.2 ove si inserisce l'area degli osservanti è fisicamente omogenea al limitrofo ambito denominato PA 4.3 – Comparto ex Butan Gas. In ragione di tale oggettiva conformazione degli ambiti e del fatto che il medesimo rilievo è stato avanzato con proprie osservazioni anche da altri proprietari compresi nel PA 4.2, si ritiene opportuno modificare i perimetri dei PA 4.2 e 4.3, stralciando dal primo ed inserendo nel secondo, tutte le aree poste a sud della Via Legnaghese, e conseguentemente trasferendo i contenuti di piano legati al monumento P.F. Calvi dall'art. 36.4.2 al 36.4.3. Ciò posto, per le ragioni di cui sopra, si propone l'accoglimento, sul punto e nei termini di cui sopra, dell'osservazione, così come da allegata cartografia.

Osservazione n° 16

Soggetti: **Arch. Paolo Barsoni per conto della Sig.ra Luciana Poletto**

Riferimento: **prot. n. 8758 del 20.4.2004**

**Ambito:** Strada Cipata, mapp. 229 del fg. 41

**Oggetto:** l'osservazione inerisce un'area compresa in fascia di protezione stradale per la quale si chiede, in parte, la riduzione e conseguente riconduzione in zona B2, manifestando, al contempo, la piena disponibilità a cedere la restante parte all'A.C. per la sistemazione dell'incrocio tra Strada Cipata, Viale Caduti e Via Canneti.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- Pur non ritenendosi di dare luogo alla modifica di azionamento come puntualmente richiesta dall'osservante, si reputa che il testo delle modifiche proposte all'art. 29 delle NTA, disciplinante le fasce di rispetto stradale, in accoglimento dell'osservazione n. 98 (alla cui controdeduzione si rinvia), dia soddisfazione, almeno in parte, anche all'osservazione in esame. Ed infatti, fatto salvo il periodo transitorio disciplinato dal proposto art. 29.1.5 nelle more dell'entrata in vigore del provvedimento di classificazione delle strade, la dimensione delle fasce di rispetto stradale sarà direttamente connessa alla classificazione della viabilità secondo il Codice della Strada, e ciò indipendentemente da quanto riportato sugli elaborati grafici di PRG. Pertanto, la fascia interessante l'area degli osservanti sarà dimensionata in relazione all'effettiva tipologia in cui rientra la strada prospiciente. Posto quanto sopra, che ha valenza generale per tutto il territorio comunale, si ritiene, in linea di principio di accogliere anche in maniera puntuale le richieste di modifica, coerenti con la sopra esposta impostazione, avanzate con le osservazioni provvedendo ad assegnare direttamente il retino della zona omogenea direttamente confinante. Per tale motivo, si propone l'accoglimento dell'osservazione sul punto e, per gli effetti, la modifica delle cartografie di PRG inserendo parte delle aree di cui trattasi in zona B2.

Tanto premesso visto che la disciplina della zona B2 di cui all'art. 19 delle NTA, prevede che l'edificazione sia subordinata a titolo edilizio convenzionato, nell'ambito di quest'ultimo, se l'A.C. lo riterrà opportuno, sarà possibile procedere alla cessione gratuita delle aree necessarie alla sistemazione dell'incrocio tra Strada Cipata, Viale Caduti e Via Canneti.



Osservazione n° 17

Soggetti: **Provincia di Mantova**

Riferimento: **prot. n. 8770 del 20.4.2004**

**Ambito:** mapp. 268 del fg. 55; mapp. 107/parte del fg. 52; mapp. 198 del fg. 34

**Oggetto:** l'osservazione concerne tre immobili di proprietà provinciale, rispetto a ciascuno dei quali sono evidenziate problematiche e richieste distinte. In particolare l'osservazione rileva e richiede quanto segue:

1. per quanto attiene l'edificio insistente sul mapp. 268 del fg. 55, si rileva che lo stesso, di proprietà del Comune di Mantova e trasferito in uso gratuito alla Provincia viene utilizzato quale sede di una scuola; lo stesso immobile è inserito dal PRG adottato in zona B1, mentre sua naturale classificazione sarebbe la zona omogenea F1;
2. per quanto attiene l'area di cui al mapp. 107/parte del fg. 52, si rileva che la stessa, pur essendo in concessione alla Provincia di Mantova, e costituendo pertinenza di edificio scolastico, è inserito dal PRG adottato in zona A, mentre sua naturale classificazione sarebbe la zona omogenea F1, come del resto già disposto per l'edificio scolastico di cui è pertinenza;
3. per quanto attiene l'edificio insistente sul mapp. 198 del fg. 34, si rileva che lo stesso, pur essendo in uso gratuito alla Provincia di Mantova, e costituendo parte di un complesso scolastico, è inserito dal PRG adottato in zona A, mentre sua naturale classificazione sarebbe la zona omogenea F1, come del resto già disposto per la restante parte del complesso scolastico.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO PARZIALE** con la seguente motivazione:

- **Quanto al punto 1:** si rileva che l'edificio, inserito dal PRG in area assoggettato a Piano Particolareggiato (Fiera Catena), vista la specifica destinazione d'uso a sede di Istituto Scolastico Superiore, già assolve allo stato funzioni di pubblico interesse. Per tale ragione si accoglie la richiesta dell'osservante, senza, tuttavia, dar luogo alla modifiche cartografiche sugli elaborati di piano.
- **Quanto al punto 2:** si condividono i rilievi e le motivazioni a supporto avanzate dalla Provincia e, di conseguenza, si propone l'accoglimento dell'osservazione in merito a tale punto;
- **Quanto al punto 3:** si rileva che l'immobile di cui trattasi (cd. ex GIL) è di proprietà comunale ed in uso gratuito (per funzioni di interesse pubblico) alla Provincia solo in via transitoria. L'accordo stipulato tra gli Enti in data 27.9.2002, ed approvato con deliberazione di G.C. n. 223 del 3.10.2002, infatti, stabilisce, all'art. 6, che *"La Provincia di Mantova si impegna a riunificare in un'unica sede presso Via Amadei IPSS Bonomi – Mazzolari con la costruzione di un 2° lotto, adeguato ad accogliere i ragazzi che attualmente occupano l'immobile di proprietà del Comune denominato (ex GIL), situato all'angolo tra V. Bonomi e V. Solforino. La Provincia si impegna inoltre a restituire tale plesso al Comune di Mantova una volta liberato"*. Ciò posto, visto che l'immobile in esame dovrebbe, a breve, dismettere le funzioni pubbliche che attualmente svolge, sembra corretto che la pianificazione urbanistica prescindendo dall'uso cui è oggi destinato, fermo restando che il citato accordo garantisce comunque alla Provincia l'uso gratuito per funzioni scolastiche dello stabile sino a quando non sarà completato e funzionante il nuovo lotto dell'IPSS. Per tali ragioni si propone, sul punto, il non accoglimento dell'osservazione.

Osservazione n° 18

Soggetti: **Giovanna, Marzia e Silvano Stimamiglio, Nicoletta, Ivan e Monica Fagnoni, Luigia Biscazzo**

Riferimento: **prot. n. 8918 del 20.4.2004**

**Ambito:** Trincerone, mapp. 43, 39, 40, 41, 154, 191, 192, 199, 201, 35, 153, 208 e 209 del fg. 82

**Oggetto:** l'osservazione concernente alcuni ambiti agricoli posti nella zona del Trincerone, immediatamente a sud della Via Donati, chiede che le aree citate siano inserite in zona di espansione residenziale C.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO PARZIALE** con la seguente motivazione:

- **In via preliminare, si rileva che l'A.C. ha determinato di non prevedere espansione di tipo residenziale a ovest di via Ascanio De Mori, avendo, individuato in tale sede stradale il naturale limite dell'edificato, ed avendo ammesso, oltre tale limite, in accoglimento del parere espresso dalla Provincia, un riordino delle funzioni produttive comprese tra la via suddetta e la St. Cisa, e la riqualificazione orientata a sviluppare insediamenti coerenti con il sistema residenziale e storico ambientale (comparto di Pianificazione Attuativa 3.7).**

**Per tale motivo l'osservazione non può essere accolta nei termini in cui è stata presentata.**

Peraltro, si evidenzia che a est del comparto di proprietà è previsto il citato PA 3.7 – Comparto St. Cisa 2 e poiché tra gli obiettivi del predetto Comparto è prevista la riqualificazione della Via Ascanio De Mori, l'A.C. è intenzionata a proporre l'accoglimento di una serie di osservazioni (cfr. osservazioni nn. 50 – 65, 74 e 106) tese a inserire nel Comparto St. Cisa 2 alcune aree sino a ricomprendere nel perimetro del PA 3.7 proprio la Via Ascanio De Mori.

In sostanza, l'accoglimento di dette osservazioni porterebbe nel perimetro del PA 3.7 la maggior parte delle aree del Trincerone, comprese tra Via Ascanio De Mori e la St. Cisa.

Ciò posto, rientrando il mappale 43, di proprietà delle Sigg.re Stimamiglio Giovanna e Marzia, tra le aree di cui al punto precedente, ed avendo comunque manifestato le predette osservanti la volontà di godere di nuove capacità edificatorie, si ritiene di proporre, in parziale accoglimento dell'osservazione l'inserimento del predetto mappale 43 del fg. 82 all'interno del perimetro del PA 3.7.

Osservazione n° 19

Soggetti: **Ing. Aldo Tironi.**

Riferimento: **prot. n. 8923 del 21.4.2004**

**Ambito:** Trincerone, mapp. 30, 31, 81, 312 e 314 del fg. 82

**Oggetto:** l'osservazione concernente alcuni ambiti agricoli posti nella zona del Trincerone, immediatamente a sud della Via Donati, chiede che le aree citate siano inserite in zona di espansione residenziale C.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- **Si rileva che l'A.C. ha determinato di non prevedere espansione di tipo residenziale a ovest di via Ascanio De Mori, avendo, individuato in tale sede stradale il naturale limite dell'edificato, anche in recepimento del parere espresso dalla Provincia.**

**Per tale motivo si propone il non accoglimento dell'osservazione.**

Osservazione n° 20

Soggetti: **Ing. Giovanni Venturini**

Riferimento: **prot. n. 8928 del 21.4.2004**

**Ambito:** Trincerone, mapp. 310/33 del fg. 82

**Oggetto:** l'osservazione, concernente alcuni ambiti agricoli posti nella zona del Trincerone, immediatamente a sud della Via Donati, chiede che le aree citate siano inserite in zona di espansione residenziale C.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- **Si rileva che l'A.C. ha determinato di non prevedere espansione di tipo residenziale a ovest di via Ascanio De Mori, avendo, individuato in tale sede stradale il naturale limite dell'edificio, anche in recepimento del parere espresso dalla Provincia.**

**Per tale motivo si propone il non accoglimento dell'osservazione.**

Osservazione n° 21

Soggetti: **Sig. Vincenzo Boccia**

Riferimento: **prot. n. 8974 del 21.4.2004**

**Ambito:** Frassine

**Oggetto:** l'osservazione concerne un vasto compendio inserito in zona omogenea E, sito immediatamente a ridosso del PA 4.6 – Comparto Lunetta, per il quale si asserisce l'intervenuta dismissione dell'attività agricola. In merito, si chiede l'inserimento delle aree di proprietà nel perimetro del richiamato PA 4.6, al fine di assicurare uno sviluppo ordinato del settore territoriale.

Controdeduzione: **proposta di NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- **Si rileva che l'ampliamento del perimetro del PA 4.6, richiesto dall'osservazione, implicherebbe un sensibile incremento delle previsioni insediative sul quadrante territoriale di riferimento. Peraltro, detto ampliamento andrebbe ad interessare aree agricole poste in prossimità di una corte rurale esistente. A ciò aggiungasi che la stessa previsione del PA, anche sulla base del parere della Provincia che chiedeva una riduzione della capacità insediativa complessiva, che l'A.C. ha ritenuto di accogliere, si propone lo stralcio dell'intera previsione. Per tali motivi, si ritiene preferibile mantenere la destinazione agricola in essere e, pertanto, si propone il non accoglimento dell'osservazione.**

Osservazione n° 22

Soggetti: **Sig. Vincenzo Boccia**

Riferimento: **prot. n. 8977 del 21.4.2004**

**Ambito:** St. Cipata

**Oggetto:** l'osservazione concerne un vasto ambito inserito dal PRG adottato in zona omogenea E, per il quale l'osservante, assumendo la prossimità con la propria abitazione (inserita in zona omogenea B), chiede l'inserimento in zona omogenea B.

Controdeduzione: **proposta di NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- rilevato che l'area in questione, per collocazione e caratteristiche, appare inserita in un ambito tuttora avente chiara vocazione agricola, si propone la reiezione dell'osservazione.

Soggetti: **Valdaro spa**

Riferimento: **prot. n. 8982 del 21 aprile 2004**

**Ambito:** località Valdaro

**Oggetto:** l'osservazione presentata da Valdaro Spa affronta plurimi temi e contiene plurime richieste, peraltro, sempre in relazione al PA 5.1 – Comparto Valdaro. In particolare, è stato osservato e richiesto quanto segue:

1. inserimento delle aree di proprietà Cabrini - Pellegrini (mapp. 55, 56 e 57 del fg. 73 – oggetto dell'osservazione n. 12), oggi classificate come fascia di rispetto stradale, nell'ambito del PA 5.1;
2. ridefinizione delle aree ferroviarie ex art. 31 delle NTA (individuate nella tavola 2 allegata all'osservazione con lettera C), al fine di adeguare il PRG al nuovo progetto fornito dall'Azienda Porti;
3. riduzione della fascia di rispetto autostradale a 30 m., in ossequio alla disciplina del Codice della Strada;
4. rettifica della cartografia nella parte in cui, erroneamente, inserisce in zona D1 un tratto autostradale;
5. rettifica di alcuni confini, in quanto non corrispondenti allo stato dei luoghi (le rettifiche richieste sono individuate con lettera E nella tavola 2 allegata all'osservazione).

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- **Quanto al punto 1:** la richiesta in esame è analoga a quella avanzata dai proprietari delle aree di cui all'osservazione n. 12, in relazione alla quale si è proposto l'accoglimento ed alla cui controdeduzione in questa sede si fa espresso rinvio.
- **Quanto al punto 2:** la richiesta appare condivisibile in quanto implica l'adeguamento della cartografia di PRG a progetti infrastrutturali già in essere e, pertanto, si propone l'accoglimento e, per gli effetti, la modifica delle cartografie di PRG nei termini indicati nelle tavole 2 e 3 allegate all'osservazione.
- **Quanto al punto 3:** Si ritiene che il testo delle modifiche proposte all'art. 29 delle NTA, disciplinante le fasce di rispetto stradale, in accoglimento dell'osservazione n. 98 (alla cui controdeduzione si rinvia), dia soddisfazione anche all'osservazione in esame. Ed infatti, fatto salvo il periodo transitorio disciplinato dal proposto art. 29.1.5 nelle more dell'entrata in vigore del provvedimento di classificazione delle strade, la dimensione delle fasce di rispetto stradale sarà direttamente connessa alla classificazione della viabilità secondo il Codice della Strada, e ciò indipendentemente da quanto riportato sugli elaborati grafici di PRG. Pertanto, la fascia interessante l'area degli osservanti sarà dimensionata in relazione all'effettiva tipologia in cui rientra la strada prospiciente.
- **Quanto al punto 4:** l'osservazione evidenzia un errore materiale della cartografia e, pertanto, se ne propone l'accoglimento, inserendo le aree di cui trattasi, erroneamente classificate come zona D1 interna al Comparto Valdaro, in area di rispetto autostradale di cui all'art. 29 delle NTA.
- **Quanto al punto 5:** l'osservazione evidenzia alcuni errori materiali nell'individuazione del perimetro del comparto Valdaro e, verificata l'esattezza delle segnalazioni, se ne propone l'accoglimento e, per gli effetti, le conseguenti modifiche cartografiche secondo quanto segnalato alle tavole 2 e 3 allegate all'osservazione.

Soggetti: **Cecilia e Rossella Fante**

Riferimento: **prot. n. 8989 del 21 aprile 2004**

**Ambito:** località Tè Brunetti, mapp. 113 e 320 del fg. 82

**Oggetto:** l'osservazione concerne un'area edificata con relativo terreno di pertinenza ed appositamente recintata sita in località Tè Brunetti. In merito l'osservazione rileva e chiede quanto segue:

1. inserimento grafico dell'edificio esistente, che non risulta rappresentato sulla base cartografica del PRG;
2. rettifica di errore materiale: le aree *de quibus* presentano sia il retino distintivo delle zona B1 (colore rosa), sia quello delle zone C (tratteggio obliquo);
3. inserimento in zona B1 anche di una piccola parte di proprietà, compresa nella zona recintata, che il PRG adottato inserisce, invece, nel PA 3.6 – Comparto Tè Brunetti.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- **Quanto al punto 1:** si rileva che la base cartografica del PRG è costituita dalla versione digitalizzata dei fogli catastali. Pertanto, laddove edifici, pur esistenti, non siano ancora stati inseriti nei fogli catastali, per diretta conseguenza, gli stessi non compaiono neppure nelle tavole di azionamento del Piano Regolatore. Peraltro, preme segnalare che la mancata rappresentazione grafica dell'edificio sulla cartografia di PRG non incide minimamente sulla disciplina urbanistica dello stesso, che è, di diritto, quella della zona omogenea in cui si inserisce. Ciò posto, è intenzione dell'A.C. assicurare ai cittadini uno strumento urbanistico massimamente aggiornato ed adeguato allo stato di fatto esistente. Peraltro, i rilievi esaminati, che si ripetono anche in altre osservazioni, inducono l'A.C. a considerare, prima ancora che il caso concreto, il più generale tema dell'aggiornamento della base cartografica del Piano Regolatore anche nel futuro periodo di vigenza del medesimo. Pur confermando, infatti, la scelta di mantenere, come base cartografica, la versione digitalizzata dei fogli catastali, sarebbe certamente opportuno prevedere un meccanismo automatico che permetta di aggiornare, almeno periodicamente, la cartografia di PRG agli sviluppi del territorio, nonché, laddove ve ne fosse l'occasione, rimediando ad eventuali mancanze che dovessero evidenziarsi. In quest'ottica, si deve ritenere che eventuali aggiornamenti possano essere disposti unicamente sulla base di documentazione ufficiale ed omogenea alla base cartografica esistente, con ciò intendendosi elaborati catastali quali i "tipo frazionamento" o i "tipo mappale". Una simile operazione, che non si può ascrivere né alla fattispecie della rettifica (in quanto non correggerebbe errori materiali) né, tantomeno, a quella della variante urbanistica (in quanto non modificherebbe in alcun modo il regime giuridico dei suoli), garantirebbe, nei fatti, una continua corrispondenza tra cartografie di PRG e stato di fatto. Tanto premesso, per quanto concerne la puntuale richiesta avanzata con la presente osservazione, si deve concludere che la stessa non può essere integralmente accolta per il semplice motivo che, in allegato, non è stato presentato alcuna documentazione catastale valida ("tipo frazionamento" o tipo mappale") e, quindi, allo stato non è possibile procedere ad inserire gli edifici di cui trattasi sulla cartografia di PRG. Peraltro, in parziale e sostanziale accoglimento dell'osservazione, nonché in ragione delle considerazioni di ordine generale di cui sopra, si propone di introdurre, all'art. 2, un nuovo comma, 2.3, così formulato: "*Le cartografie di PRG sono predisposte sulla base digitalizzata dei fogli catastali. Peraltro, al fine di garantire un costante aggiornamento della base cartografica, periodicamente, con Decreto del Dirigente del competente settore, pubblicato tramite affissione dello stesso all'Albo Pretorio Comunale, si provvederà ad adeguare detta base cartografica del PRG introducendo gli opportuni aggiornamenti, conseguentemente alla presentazione all'ufficio tecnico comunale di "tipo frazionamento" o "tipo mappale".*
- **Quanto al punto 2:** si rileva che, in effetti, per mero errore materiale le aree di cui trattasi, inserite in zona B1 ed escluse dal perimetro del PA 3.6, riportano, oltre al corretto retino di zona B1, anche il tratteggio caratterizzante la zona C. Per tale motivo, in accoglimento dell'osservazione, si propone di modificare le

cartografie di PRG eliminando il tratteggio caratterizzante la zona C nella parte in cui, erroneamente, è stato sovrapposto al retino di zona B1. Peraltro, il medesimo errore si riscontra per alcuni ambiti siti in prossimità di quello oggetto dell'osservazione e, pertanto, si propone di estendere la rettifica anche a questi ultimi.

- **Quanto al punto 3:** si rileva che, in effetti, il confine della zona omogenea B1 non coincide esattamente con l'ambito di proprietà, risultando una piccola parte di quest'ultimo inserito nel PA 3.6. Ritenendo che nulla osti all'inserimento di tutta l'area recintata in zona omogenea B1, si propone l'accoglimento dell'osservazione sul punto e, per gli effetti, di disporre i conseguenti adeguamenti sulle cartografie di PRG.

Soggetti: **Polimeri Europa spa**

Riferimento: **prot. n. 9104 del 21 aprile 2004**

**Ambito:** Zona Industriale

**Oggetto:** l'osservazione si presenta come assai articolata ed affronta diverse tematiche, tutte connesse all'insediamento petrolchimico della Polimeri Europa spa.

1. il primo aspetto attiene al Documento sui Rischi di Incidente Rilevante (RIR), costituente nuovo allegato del PRG. In merito, l'osservante richiede una pluralità di modifiche al documento in oggetto, principalmente afferenti ai seguenti aspetti:
  - a. rettifica di alcune parti di testo, ritenute erronee,
  - b. integrazioni ed aggiornamenti a completamento di quanto contenuto nel documento,
  - c. revisione e modifica di aspetti attinenti alcuni scenari di rischio;
2. il secondo aspetto attiene all'applicazione del Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Mincio, che inserisce la maggior parte dell'insediamento in fascia B di esondazione, e la restante quota in fascia A di deflusso della piena. In merito, l'osservazione richiama la facoltà prevista dall'art. 27, comma 3 delle NTA del PAI per cui *"In sede di adeguamento gli strumenti di pianificazione provinciali e comunali possono far coincidere i limiti delle fasce A, B e C, così come riportati nelle tavole grafiche di cui all'art. 26, con elementi fisici rilevabili alla scala di maggior dettaglio della cartografia dei citati piani, rispettandone comunque l'unitarietà"*. Alla luce di tale facoltà, l'osservante domanda di estendere la fascia B, a discapito della fascia A, portando il confine tra le due fasce in coincidenza con il perimetro dell'insediamento petrolchimico. A suffragio di quanto richiesto, l'osservazione afferma che dalle carte del PRG, di scala più dettagliata rispetto a quelle del PAI, si evincerebbe che le aree di proprietà inserite in zona A si pongono, in realtà, alla medesima quota altimetrica dei piazzali dell'azienda e, di conseguenza, devono essere mantenute in fascia B al pari di questi ultimi;
3. il terzo aspetto attiene all'azzoneamento di PRG, rispetto al quale si chiede che alcune aree di proprietà, che il Piano adottato inserisce in zona di protezione di infrastrutture idrovie e idrauliche di laghi e fiumi (art. 30 delle NTA), siano inserite in zona D2. Ancora, si domanda che l'impianto portuale esistente sia identificato con la sigla IP. Da ultimo, adducendo motivazioni di pubblica sicurezza, si domanda di non evidenziare nelle cartografie le rappresentazioni planimetriche degli edifici e degli impianti industriali esistenti.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO PARZIALE** con la seguente motivazione:

- **Quanto al punto 1:** relativamente al primo aspetto, si rileva che, in effetti, è stata verificata la presenza di meri errori materiali contenuti nel documento e, pertanto, se ne propone l'accoglimento, disponendo, nel caso, le conseguenti correzioni sul documento.

In relazione alle proposte di integrazione ed aggiornamento avanzate e richieste dall'osservante, si rileva che, nella maggior parte, si tratta di richieste ragionevoli in quanto dettate dall'esigenza di meglio definire il sito e le attività che in esso si svolgono, anche in considerazione delle modifiche e degli aggiornamenti intervenuti, e pertanto se ne propone l'accoglimento parziale. In altri casi, tali integrazioni afferiscono a procedimenti non attinenti il documento in oggetto, che trovano più dettagliata descrizione in altri elaborati e procedure, e pertanto se ne propone il parziale accoglimento.

In relazione, infine, al terzo aspetto, laddove l'osservante ha più nello specifico descritto o aggiornato il tipo di rischio, si rileva di proporre l'accoglimento parziale delle osservazioni. In altro caso, pur adducendo l'osservante diverse argomentazioni a sostegno dell'opportunità di togliere uno scenario di rischio, si rileva che comunque permane la situazione di rischio e, per tale motivo, si ritiene di mantenere quanto contenuto nel documento, proponendo il non accoglimento dell'osservazione.

Di seguito, si riporta il dettaglio delle proposte di controdeduzione secondo l'elenco corrispondente ai punti dell'osservazione presentata:

- 1a) accoglimento
- 1b) accoglimento con la seguente modifica rispetto il testo riportato dall'osservante "Ai sensi del D.Lgs. 334/99,... o più sostanze pericolose"
- 1c) accoglimento parziale - 1° pto non accoglimento, 2°, 3°, 4°, 5° e 6° pti accoglimento –
- 1d) accoglimento
- 1e) accoglimento parziale in quanto il paragrafo in questione riporterà il titolo "Principali sostanze presenti all'interno dell'impianto" anziché "Sostanze presenti all'interno dell'impianto" come richiesto dall'osservante
- 1f) accoglimento
- 1g) accoglimento
- 1h) accoglimento
- 1i) accoglimento
- 1l) non accoglimento in quanto l'evento relativo allo scenario PE10 sussiste
- 1m) fa riferimento a 1l) e non costituisce elemento di osservazione
- 1n) accoglimento parziale con la seguente modifica "Il Canale Sisma raccoglie le acque di processo degli impianti dello stabilimento Polimeri Europa (già EniChem) e le acque di raffreddamento del Petrolchimico. I campionamenti effettuati hanno rilevato, nei sedimenti del canale stesso, la presenza di contaminanti inorganici, in particolare mercurio, ed organici".
- 1o) accoglimento parziale; in relazione alle modifiche richieste sono state effettuate verifiche che hanno comportato integrazioni del paragrafo 5.4 per il punto relativo a "Contaminazione di tre aree all'interno della proprietà del petrolchimico Polimeri Europa" ( cfr. Piano di Caratterizzazione<sup>1</sup> 28/02/2003 PGE 5134/2003). Pertanto la parte indicata viene così sostituita:

"Contaminazione delle proprietà Polimeri Europa.

Gli studi svolti nel corso degli anni 90 e le attività di caratterizzazione previste dal D.Lgs 471/99, svolte nell'ultimo anno, evidenziano che le attività pregresse avevano lasciato in alcune aree di stabilimento inquinanti nel sottosuolo, nella falda superficiale e nella falda principale, mentre la falda profonda non risulta contaminata. ( n.4 campagne di monitoraggio piezometrico eseguite sotto il controllo degli Enti esterni).

L'inquinamento è dovuto alla presenza di "solventi aromatici" e "idrocarburi".

Dalle informazioni raccolte sulle attività antropiche svolte nello stabilimento, le principali cause di inquinamento, associate all'uso antropico attuale e pregresso del sito, sono riconducibili a:

- impianti produttivi;
- serbatoi di stoccaggio dei prodotti;
- reti tecnologiche (oleodotti, fognature, ecc);
- aree di stoccaggio rifiuti;
- sversamenti superficiali localizzati;

Per quanto riguarda perdite da tratti di fognatura, queste hanno interessato la zona degli impianti di produzione di stirene, l'area dove era ubicato l'impianto di cracking e le zone del Parco Serbatoi adiacenti alla originaria fognatura oleosa, da anni dismessa.

Al fine di contenere la contaminazione all'interno dello Stabilimento sono state realizzate barriere idrauliche che intercettano la prima falda su un fronte di ca. 1300 mt., e una serie di circuiti che convogliano le acque emunte all'impianto di trattamento biologico.

Altri passi sono stati realizzati nelle aree degli impianti stirolo ed ex cracking per la bonifica delle zone più contaminate e come ausilio alla barriera idraulica già menzionata.



Le fogne sono state completamente rifatte e vengono periodicamente e sistematicamente controllate con riprese televisive e prove di tenuta comunicate anche agli Enti di controllo.

Gli eventi:

- Cavo S.Giorgio
- Acetone
- Fuoriuscita di benzene nella zona pipeline

Hanno dato luogo a delle bonifiche in accordo con gli Enti Esterni. A valle degli interventi sono stati comunicati i risultati raggiunti, ovvero il rispetto dei valori limite indicati dal D.M. 471/99.

L'area di proprietà della Polimeri Europa, si trova all'interno del sito di bonifica di interesse nazionale di Laghi di Mantova e polo Chimico, nel quale sono in corso, sotto il controllo del Ministero dell'Ambiente, attività di caratterizzazione."

1p) accoglimento parziale con le seguenti modifiche "Piano di caratterizzazione: il Piano della caratterizzazione descrive dettagliatamente il sito e tutte le attività che si sono svolte o che ancora si svolgono; individua le correlazioni tra le attività svolte e tipo, localizzazione ed estensione della possibile contaminazione; descrive le caratteristiche delle componenti ambientali sia all'interno del sito che nell'area da questo influenzata; descrive le condizioni necessarie alla protezione ambientale e alla tutela della salute pubblica; presenta un piano delle indagini da attuare per definire tipo, grado ed estensione dell'inquinamento. Si articola nelle seguenti sezioni: 1. raccolta e sistematizzazione dei dati esistenti, 2. caratterizzazione del sito e formulazione preliminare del Modello Concettuale, 3. piano di investigazione iniziale."

"Bonifica: l'insieme degli interventi atti ad eliminare le fonti di inquinamento e le sostanze inquinanti o a ridurre le concentrazioni delle sostanze inquinanti presenti suolo, nel sottosuolo, nelle acque superficiali o nelle acque sotterranee ad un livello uguale o inferiore ai valori di concentrazione limite accettabili stabiliti dal regolamento (definizione riportata nel D.M. 471/99)"

- **Quanto al punto 2:** si rileva che l'art. 27 delle NTA del PAI è chiaro nell'ammettere modifiche dell'estensione delle fasce dallo stesso definite solo laddove si riscontrino "*elementi fisici rilevabili alla scala di maggior dettaglio della cartografia*" del Piano Regolatore. Nel caso specifico, le carte di PRG non evidenziano alcun elemento "*fisico*" che induca ad individuare un elemento di discontinuità lungo il perimetro dell'insediamento petrolchimico, tale da far coincidere con quest'ultimo la linea di demarcazione tra le fasce A e B. Peraltro, il tenore dell'osservazione lascia intendere, invece, che il perimetro dell'insediamento coincida, altresì, con un dislivello (non è dato comprendere se naturale o artificiale) che giustificherebbe la modifica delle fasce. Ciò posto, sul punto l'osservazione non è suffragata da adeguata documentazione a comprova, tant'è vero che la stessa osservante si offre di fornire (quindi in un momento successivo) "*tutti gli eventuali studi idraulici e morfologici effettuati a supporto tecnico-scientifico della richiesta effettuata*". Tanto premesso, pur non sussistendo, allo stato, elementi sufficienti per proporre l'accoglimento dell'osservazione, non si esclude che la medesima osservante possa, in futuro, presentare la medesima richiesta nell'ambito di altra procedura;
- **Quanto al punto 3:** In merito alla richiesta di inserire in zona D2 le aree di proprietà inserite in fascia di rispetto idroviario, si propone l'accoglimento dell'osservazione in quanto la porzione di area in esame, effettivamente costituisce parte integrante dell'insediamento petrolchimico e, solo per errore materiale, non è stata inclusa in zona omogenea D2. Per quanto attiene alla richiesta di perimetrare ed identificare con la sigla *IP* le strutture portuali esistenti si evidenzia che sul punto la variante ha semplicemente riproposto la disciplina del PRG vigente, che si intende tuttora confermare. A ciò aggiungasi che le strutture di cui trattasi non hanno le caratteristiche per essere assimilate ad un porto e che la sigla *IP* è utilizzata in PRG per

---

<sup>1</sup> Tale documento ai sensi di legge è redatto dall'azienda stessa.

contraddistinguere le strutture portuali di natura pubblica, quali non sono quelle di cui trattasi. Per tali motivi, si propone la reiezione dell'osservazione sul punto. Da ultimo, in riferimento alla richiesta di non rappresentare sulle carte di Piano gli impianti produttivi esistenti, in quanto potenziali bersagli di attività terroristiche, si rileva che la precauzione appare sostanzialmente inutile, in quanto sono pubblicamente disponibili altre rappresentazioni dell'insediamento petrolchimico di cui trattasi: non ultimo, le cartografie relative al PRG adottato, che recano rappresentazione degli impianti, sono state e resteranno comunque anche in futuro, disponibili al pubblico. Pertanto, in assenza di specifica richiesta proveniente dagli organi competenti, si ritiene, vista la sostanziale inutilità della richiesta ai fini segnalati, prevalente l'interesse a predisporre e mantenere delle cartografie di PRG il più possibile aderenti al reale stato di fatto del territorio. Per tali ragioni, su questo punto, si propone di rigettare l'osservazione.

#### Osservazione n° 26

Soggetti: **C.S.P. srl**

Riferimento: **prot. n. 9106 del 21 aprile 2004**

**Ambito:** Porta Cerese, mapp. 1, 2, 3, 4, 5 del fg. 63

**Oggetto:** l'osservazione, concernente l'insediamento produttivo dimesso noto come *ex Scia*, rileva che mentre la maggior parte di tale insediamento (avente estensione complessiva di mq. 4.904) è inserito nel perimetro del PA 3.5 – Comparto Porta Cerese, una quota, di circa 1.500 mq. è inspiegabilmente esclusa da tale ambito di pianificazione attuativa ed inserita in zona B1. Poste tali osservazioni, si chiede l'inserimento di tutto il comparto di proprietà nel perimetro del PA 3.5. Inoltre, al fine di una più corretta e coerente pianificazione, si suggerisce di includere nel perimetro di PA anche una parte di Viale Isonzo, eventualmente da riqualificare in sede di attuazione dell'intervento.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- In merito a quanto osservato, si rileva che, in effetti, è intenzione dell'A.C., per favorire interventi di riqualificazione urbana coerenti e univoci, inserire nell'ambito di pianificazione attuativa denominato PA 3.5 – Comparto di Porta Cerese l'intero insediamento della c.d. *ex Scia*, e che il mancato inserimento di una parte di tale compendio è da ascrivere a mero errore materiale. Per tali ragioni si propone di accogliere l'osservazione e, per gli effetti, di inserire tutto l'ambito della c.d. *ex Scia*, all'interno del perimetro del PA 3.5. Si propone altresì l'accoglimento della richiesta di inserire una parte di Viale Isonzo all'interno del perimetro di PA, in quanto rispondente ad interessi pubblici, e, per gli effetti, si propone la conseguente modifica delle tavole di azzonamento di PRG.

## Osservazione n° 27

Soggetti: **Lanfredini srl**

Riferimento: **prot. n. 9107 del 21 aprile 2004**

**Ambito:** Strada Cisa, mapp. 38, 39, 40, 41 del fg. 388

**Oggetto:** l'osservazione concerne un'area compresa nell'ambito del PA 3.8 – Comparto St. Cisa 1, per la quale si chiede lo stralcio dal perimetro al fine di permettere l'autonoma realizzazione di una superficie a parcheggio a servizio degli insediamenti esistenti.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- Si rileva, che le prescrizioni espresse nel parere della Provincia impongono lo stralcio della previsione del P.A. 3.8, ad eccezione dei fabbricati con le aree di pertinenza delle attività economiche in essere.  
Per tale ragione, si propone l'accoglimento dell'osservazione.

### **Osservazione n° 28**

Soggetti: **Plastisac srl**

Riferimento: **prot. n. 9070 del 22 aprile 2004**

**Ambito:** Gambarara

**Oggetto:** l'osservazione concerne un insediamento produttivo esistente che il PRG adottato, correttamente, inserisce in zona D1. In proposito, l'osservazione domanda che venga inserita in zona D1 anche un'ulteriore area, di circa 750 mq. e limitrofa all'insediamento, attualmente inserita in zona B2, ciò al fine di garantire possibilità di espansione e consolidamento dell'attività produttiva.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- si rileva che la richiesta appare ragionevole e ispirata da necessità concrete. Inoltre, non sussistono particolari ragioni di interesse pubblico che impongano il mantenimento in zona B2 della striscia di terreno interessata. Per tali motivi, si propone l'accoglimento dell'osservazione e, per gli effetti, la modifica dell'azzoneamento di PRG, inserendo l'area di cui trattasi in zona D1.

Osservazione n° 29

Soggetti: **Sig. Savino Rodella**

Riferimento: **prot. n. 9077 del 22 aprile 2004**

**Ambito:** Monumento Calvi

Oggetto: **l'osservazione, concernente aree inserite nel PA 4.2 – Comparto Via Legnaghese, rileva che pur essendo l'area classificata dal PRG come edificabile, non è mai stato possibile dare attuazione alle previsioni edificatorie in ragione della presenza del limitrofo Monumento Calvi, vincolato ai sensi della L. 1089/1939. Ciò posto, l'osservazione chiede che l'A.C., preso atto della inedificabilità di fatto dell'area, esoneri i proprietari medesimi dal pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).**

**Ciò posto, in sintesi, l'osservazione chiede quanto segue:**

1. esonero dal pagamento dell'ICI;
2. stralcio dell'area dal PA 4.2 e inserimento nell'ambito del PA 4.3 - Comparto ex Butan Gas.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO PARZIALE** con la seguente motivazione:

- **Quanto al punto 1:** si rileva che l'osservazione pone una richiesta afferente la materia tributaria e, pertanto, non pertinente alla pianificazione urbanistica. In merito, si propone, di conseguenza, il non accoglimento sul punto dell'osservazione. Peraltro, per finalità di chiarezza, si precisa che le aree di cui trattasi, essendo inserite in un comparto di Pianificazione Attuativa, con attribuzione di un indice territoriale, devono essere considerate edificabili in quanto titolari di capacità edificatorie che potranno essere utilizzate nell'ambito del comparto medesimo;
- **Quanto al punto 2:** si rileva che effettivamente il PA 4.2 – Comparto Via Legnaghese è di fatto separato in due porzioni dal passaggio di una viabilità esistente; al contrario la parte di PA 4.2 ove si inserisce l'area degli osservanti è fisicamente omogenea al limitrofo ambito denominato PA 4.3 – Comparto ex Butan Gas. In ragione di tale oggettiva conformazione degli ambiti e del fatto che il medesimo rilievo è stato avanzato con proprie osservazioni anche da altri proprietari compresi nel PA 4.2, si ritiene opportuno modificare i perimetri dei PA 4.2 e 4.3, stralciando dal primo ed inserendo nel secondo, tutte le aree poste a sud della Via Legnaghese, e conseguentemente trasferendo i contenuti di piano legati al monumento P.F. Calvi dall'art. 36.4.2 al 36.4.3 . Ciò posto, per le ragioni di cui sopra, si propone l'accoglimento, sul punto e nei termini di cui sopra, dell'osservazione, così come da allegata cartografia.

Osservazione n° 30

Soggetti: **Sig.ra Simona Ferrari**

Riferimento: **prot. n. 9084 del 22 aprile 2004**

**Ambito:** Trincerone, mapp. 250, 257, 58, 252, 56, fg. 82

**Oggetto:** l'osservazione concernente alcuni ambiti agricoli posti nella zona del Trincerone, a sud della Via Donati, chiede che le aree citate siano inserite in zona di espansione residenziale C.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- **Si rileva che l'A.C. ha determinato di non prevedere espansione di tipo residenziale a ovest di via Ascanio De Mori, avendo, individuato in tale sede stradale il naturale limite dell'edificato, anche in recepimento del parere espresso dalla Provincia.**  
**Per tale motivo si propone il non accoglimento dell'osservazione.**

Osservazione n° 31

Soggetti: **Sig. Paolo Zampolli**

Riferimento: **prot. n. 9086 del 22 aprile 2004**

**Ambito:** Trincerone, mapp. 35, 36, 37, 38, fg. 82

**Oggetto:** l'osservazione, concernente alcuni ambiti agricoli posti nella zona del Trincerone, a sud della Via Donati, chiede che le aree citate siano inserite in zona di espansione residenziale C.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- **Si rileva che l'A.C. ha determinato di non prevedere espansione di tipo residenziale a ovest di via Ascanio De Mori, avendo, individuato in tale sede stradale il naturale limite dell'edificio, anche in recepimento del parere espresso dalla Provincia.**

**Per tale motivo si propone il non accoglimento dell'osservazione.**

Osservazione n° 32

Soggetti: **Arch. Corrado Fantoni per Coop. Mantoverde arl**

Riferimento: **prot. n. 9091 del 22 aprile 2004**

**Ambito:** Dosso Corso, mapp. 137 parte, 139, 378, 379, 345, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 141, 143, 245, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, fg. 49

**Oggetto:** l'osservazione concerne aree comprese nel PA 2.3 – Comparto Dosso del Corso. In particolare, con riferimento a tale ambito, l'osservazione avanza le seguenti richieste:

1. al fine di un maggior sfruttamento del comparto, incremento dell'indice It da 0,5 mq./mq. a It 0,8 mq./mq.;
2. rettifica del perimetro di comparto, con esclusione della porzione a nord-ovest del mappale 137, inserita in zona omogenea B2

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO PARZIALE** con la seguente motivazione:

- **Quanto al punto 1:** la richiesta di incremento dell'indice edificatorio non appare giustificata e, in ogni caso, si ritiene che il parametro It = 0,5 mq./mq. sia il più consono ad un'ordinata attuazione del Comparto e, per tale motivo, si propone la reiezione, sul punto, dell'osservazione.
- **Quanto al punto 2:** si rileva che, in effetti, logica e ragionevole è la richiesta di rettificare il perimetro del P.A. 2.3, facendo coincidere quest'ultimo con il confine di proprietà dell'osservante ed escludendo la porzione a nord – ovest del mappale 137. In ragione di ciò, si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione.

Osservazione n° 33

Soggetti: **Sig. Pavarotti Valdano**

Riferimento: **prot. n. 9093 del 22 aprile 2004**

**Ambito:** Belfiore, mapp. 155, 156, 170, fg. 32

**Oggetto:** l'osservazione, concernente un lotto edificato inserito in fascia di protezione stradale, chiede che quest'ultimo sia inserito in zona omogenea B2, al pari delle limitrofe aree edificate.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- Pur non ritenendosi di dare luogo alla modifica di azionamento come puntualmente richiesta dall'osservante, si reputa che il testo delle modifiche proposte all'art. 29 delle NTA, disciplinante le fasce di rispetto stradale, in accoglimento dell'osservazione n. 98 (alla cui controdeduzione si rinvia), dia soddisfazione, almeno in parte, anche all'osservazione in esame. Ed infatti, fatto salvo il periodo transitorio disciplinato dal proposto art. 29.1.5 nelle more dell'entrata in vigore del provvedimento di classificazione delle strade, la dimensione delle fasce di rispetto stradale sarà direttamente connessa alla classificazione della viabilità secondo il Codice della Strada, e ciò indipendentemente da quanto riportato sugli elaborati grafici di PRG. Pertanto, la fascia interessante l'area degli osservanti sarà dimensionata in relazione all'effettiva tipologia in cui rientra la strada prospiciente. Posto quanto sopra, che ha valenza generale per tutto il territorio comunale, si ritiene, in linea di principio di accogliere anche in maniera puntuale le richieste di modifica, coerenti con la sopra esposta impostazione, avanzate con le osservazioni provvedendo ad assegnare direttamente il retino della zona omogenea direttamente confinante. Per tale motivo, si propone l'accoglimento dell'osservazione sul punto e, per gli effetti, la modifica delle cartografie di PRG inserendo parte delle aree di cui trattasi in zona B2.

Soggetti: **Arch. Corrado Nicolini**

Riferimento: **prot. n. 9098 del 22 aprile 2004**

**Ambito:** NTA

**Oggetto:** l'osservazione, concernente le modifiche alle NTA di PRG, presenta le seguenti richieste:

1. modifica degli artt. 6.1.8 e 6.1.9, introducendo analoga dizione per portici e logge;
2. modifica dell'art. 6.1.10, introducendo tra gli elementi esclusi dalla SI anche i sottotetti recuperati ai sensi della L.R. 22/99; inoltre, si propone di prevedere l'ammissibilità dei soppalchi in tutte le zone omogenee e che, in merito alla scomputabilità delle autorimesse, venga eliminato l'inciso "*nei limiti di cui al successivo art. 15 in quanto pertinenti a unità immobiliari*";
3. modifica dell'art. 6.1.10.1, in quanto non chiarirebbe se il recupero della maggior altezza debba essere effettuato nel limite della sagoma o meno. Ancora, richiede chiarimenti in merito all'applicabilità della norma nella sola zona A o anche nelle altre zone omogenee di PRG;
4. modifica dell'art. 6.1.13, sopprimendo la definizione di SU, in quanto non utilizzata nelle norme e già presente nel DM 10.5.1977;
5. modifica dell'art. 6.1.14, chiarendo se il I grado di protezione è riferito unicamente ad edifici con vincolo monumentale, nel qual caso il vocabolo "nonché" andrebbe sostituito con "indicanti". Ancora, si chiede di evidenziare che la segnalazione di PRG è da considerarsi indicativa e soggetta a verifica circa la sussistenza o meno del vincolo;
6. modifica dell'art. 6.1.19, indicando che i vani scala e simili sono da considerare volumi tecnici solo se esterni alle unità immobiliari;
7. modifica dell'art. 6.1.21, ritenuto poco chiaro;
8. modifica dell'art. 7.2, in quanto non definisce una quota massima per gli usi accessori, che dovrebbe risultare comunque inferiore al 50%;
9. modifica dell'art. 8.3, estendendo la possibilità di incremento del 20% dell'indice anche per interventi di competenza di soggetti pubblici diversi dall'A.C.;
10. modifica dell'art. 13.2, sostituendo "*alternativamente o cumulativamente*" con "*a uno o più dei seguenti oggetti*";
11. modifica dell'art. 14.1, prevedendo possibili adeguamenti automatici ad eventuali normative nazionali e regionali che dovessero sopravvenire. Inoltre si chiede di modificare le definizioni di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica conservative, in relazione a quest'ultima, facendo riferimento alla SI invece che al volume;
12. modifica all'art. 15.1, correggendo un errore materiale;
13. modifiche all'art. 16. In particolare l'osservante rileva che non sarebbe chiaro quali titoli edilizi siano richiesti per le varie tipologie di intervento ammesso: al riguardo, si propone un graduazione dal permesso di costruire al piano attuativo. Ancora, l'osservante propone di eliminare, all'art. 16.3, per la possibilità di edificare a confine, il riferimento all'accordo tra proprietari confinanti;
14. modifiche agli artt. 18 e 19 relativi alle zone omogenee B1 e B2. In particolare, si chiede di stabilire un indice unico per l'edificazione, indipendentemente dal fatto che i lotti siano edificati o meno. Inoltre, si chiede fissare, per quanto attiene all'altezza massima, un numero di piani senza richiamare l'altezza media. Infine si chiede di ammettere, per i piccoli ampliamenti, il titolo edilizio diretto in luogo di quello convenzionato;
15. modifiche all'art. 20.3. In particolare si chiede di riformulare l'indicazione dell'indice If, in quanto potenzialmente equivoca laddove impone il minimo di 0,60 mq./mq. e il massimo di 1 mq. / mq.;
16. modifiche all'art. 20.5, per il quale si domanda l'eliminazione del riferimento al parere della soprintendenza, in quanto pleonastico;

17. modifiche all'art. 23.2, per il quale si propone di inserire la possibilità di un ampliamento *una tantum* del 20%, come già stabilito per le corti rurali di cui all'art. 23.3;
18. modifiche all'art. 27.6 e 27.7, per quale si chiede di eliminare il rapporto di copertura e di fissare un'altezza massima;
19. l'osservante rileva che l'art. 31, in materia di infrastrutture ferroviarie, stila un elenco senza dettare alcuna disciplina.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO PARZIALE** con la seguente motivazione:

- **Quanto al punto 1:** rilevato che la proposta di fatto consente una semplificazione procedurale nell'esame dei progetti e che non comporta una sostanziale modifica del regime in essere, si propone di accogliere l'osservazione ampliando la profondità di portici e logge a 2,00 mt e conseguentemente portare la "franchigia" al 30%;

**Quanto al punto 2:** sulla prima richiesta, si rileva che la L.R. 15/96 e s.m.i., ammettendo il recupero di sottotetti in deroga agli indici e parametri di PRG non impone in alcun modo che tali superfici non siano computate nella SL, ma semplicemente che gli interventi siano ammessi anche qualora importino la realizzazione di nuova SI oltre i limiti consentiti dalle norme di PRG. Pertanto si propone il non accoglimento sul punto dell'osservazione.

Sulla seconda richiesta, si rileva che la proposta introduce un trattamento omogeneo su tutto il territorio e per tale ragione si propone l'accoglimento della stessa modificando di conseguenza gli artt. 18, 19, 20 delle NTA, con quanto segue: "*l'allestimento di soppalchi comunque aperti, purché non coprano più di un terzo della superficie utile del locale da soppalcare*";

Per quanto attiene le autorimesse, si rileva che l'A.C. intende confermare la norma nei termini in cui è stata predisposta, ritenendo che la soluzione proposta dall'osservante, che escluderebbe dal calcolo della slp tutte le autorimesse, senza limite alcuno, potrebbe favorire fenomeni elusivi, tramite la realizzazione di grandi superfici per autorimesse poi destinate agli usi più disparati. In ogni caso, si segnala che la realizzazione di autorimesse non pertinenti, in quanto strutture di servizio, sono comunque ammesse in tutte le zone omogenee del territorio comunale secondo il disposto e nei limiti di cui all'art. 8.3 delle NTA.

- **Quanto al punto 3:** si rileva che la problematica del rispetto della sagoma attiene alla definizione degli interventi edilizi ed alla ammissibilità o meno degli stessi nelle singole zone omogenee, quindi, non essendo materia disciplinata dall'art. 6.1.10.1, si propone la reiezione dell'osservazione sul punto. Quanto all'applicabilità della norma anche al di fuori della zona A, si rileva che la prescrizione è inserita nella parte generale delle NTA, applicabile a tutto il territorio, fermo restando il rispetto di tutte le normative delle singole zone omogenee;
- **Quanto al punto 4:** si rileva che la definizione di cui all'art. 6.1.13 è identica a quella dettata dal DM 10.5.1977, e che è stata inserita per dare maggior completezza ed organicità al testo delle NTA. Per tali ragioni, si propone la reiezione dell'osservazione sul punto;
- **Quanto al punto 5:** si rileva, innanzitutto, che il vocabolo "nonché" sta a significare che sono soggetti alla disciplina del grado I anche edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/99 (ora D.Lgs. 42/2004), che non siano appositamente identificati con simbolo in PRG. Ciò posto, la norma appare chiara nella sua valenza e portata, e, pertanto, si propone la reiezione dell'osservazione;
- **Quanto al punto 6:** l'osservazione pone l'attenzione sull'individuazione dei volumi tecnici. In proposito, si rileva che, pur ribadendo la scelta di escludere i vani scala e similari, ovunque collocati, dal computo della SI, appare poco consona l'inserimento di detti spazi tra i volumi tecnici e, pertanto, si propone di modificare la definizione di volume tecnico (art. 6.1.19) come segue: "*volume strettamente necessario a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, ~~elevatorio~~ ~~compresi i collegamenti verticali quali scale, atri, ingressi e similari~~ di parafulmine, di ventilazione e similari) ad esclusivo servizio dei fabbricati*". Per contro,



all'elenco degli spazi esclusi dal computo della SI (art. 6.1.10), si propone l'inserimento del seguente punto:  
*"collegamenti verticali quali scale, atri, ingressi, vani ascensore e similari;"*.

- **Quanto al punto 7:** si rileva, semplicemente, che la norma detta le modalità di computo delle superfici per servizi, al fine di permettere, in conformità alla L.R. 1/2001, di computare tra le superfici a standard, la SI dei singoli piani e non la sola area di sedime di edifici destinati a funzioni di interesse pubblico;
- **Quanto al punto 8:** si rileva che tra gli indirizzi principali della variante vi è quello dell'eliminazione di vincoli percentuali, ciò nello spirito della L.R. 1/2001. Per tale ragione si propone la reiezione dell'osservazione sul punto;
- **Quanto al punto 9:** si rileva che la richiesta appare ragionevole e conforme al perseguimento del pubblico interesse, pertanto se ne propone l'accoglimento e, per gli effetti, si propone di modificare l'ultima parte dell'art. 8.3 come segue: *"In tali casi, gli indici e parametri di riferimento, nonché le modalità di intervento, sono quelli previsti per la zona omogenea ove si intendono insediare i predetti servizi, incrementati del 20% qualora si tratti di interventi di competenza dell'Amministrazione Comunale, di altri Enti Pubblici o di interventi privati per l'insediamento di servizi da gestire in regime di convenzionamento per almeno venti anni;"*;
- **Quanto al punto 10:** si rileva che la modifica richiesta non incide sulla sostanza della norma, ma propone una formulazione più chiara e di immediata comprensione. Pertanto, si propone l'accoglimento dell'osservazione sul punto e, per gli effetti, si propone di modificare l'art. 13.2 come segue: *"Per "titolo edilizio convenzionato" si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da autorizzazione o permesso di costruire, o da equipollente DIA ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito a uno o più dei seguenti oggetti;"*;
- **Quanto al punto 11:** si rileva che l'eventuale sopravvenienza di normative sovraordinate immediatamente applicabili non richieda interventi di adeguamento delle NTA, che sarebbero automaticamente superate *ex lege*. Inoltre, non si ritiene di poter modificare la definizione di ristrutturazione edilizia dettata in conformità al Testo Unico, in quanto quest'ultimo è normativa immediatamente prevalente e non derogabile. Da ultimo, si segnala che la ristrutturazione urbanistica conservativa, visti i limiti per la stessa dettata, si pone quale mediazione tra la ristrutturazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica vera e propria, pertanto, in tale ottica è corretto il riferimento al volume. Per tali motivi, si propone la reiezione dell'osservazione.
- **Quanto al punto 12:** l'osservazione evidenzia un errore materiale all'art. 15.1 delle NTA, laddove prevede che siano previste dotazioni di parcheggi pertinenziali nella misura di *"un mq. ogni mq. di sl"*. È, in effetti, evidente che la norma intendeva semplicemente riprodurre i vincoli di cui all'art. 41 *sexies* della L. 1150/42, che impone parcheggi nella misura di un mq. ogni 10 mc., ossia ogni 3,3 mq. di sl. Del resto tale era la formulazione anche della equivalente norma del PRG vigente e che la variante invero non ha inteso modificare. Per tali ragioni, si riconosce l'errore materiale e si propone l'accoglimento dell'osservazione e per gli effetti la modifica dell'art. 15.1 come segue *"Sull'intero territorio comunale, in caso di nuove costruzioni, è necessario assicurare sul suolo privato, asservito alle stesse, aree scoperte o coperte da riservare all'accesso ed al ricovero degli automezzi almeno in ragione di 1 mq ogni 3,3 mq di Sl"*.
- **Quanto al punto 13:** si rileva che, per quanto attiene ai titoli edilizi necessari per i vari interventi, l'art. 16 prevede una disciplina sostanzialmente analoga a quella proposta dall'osservante. Infatti, l'art. 16.5, comma 2 è chiaro nell'imporre la pianificazione attuativa o il titolo edilizio convenzionato per le ipotesi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica, mentre, *a contrario*, gli altri interventi sino alla ristrutturazione edilizia sono ammessi a titolo diretto (fatto salvo il disposto di cui all'art. 13 delle NTA). Fa eccezione l'art. 16.5, comma 1 che, per l'ampliamento *una tantum* ivi previsto (costituente nuova costruzione), ammette il titolo edilizio diretto. Sul punto, pertanto, la norma sembra già ora in linea con le indicazioni dell'osservante e, quindi, non paiono necessarie modifiche. Per quanto attiene, invece, la richiesta di eliminare l'obbligo, per la costruzione a confine, di ottenere l'assenso dei confinanti, pur riconoscendosi le problematiche connesse

a tale previsione ed evidenziate dall'osservante, si deve, d'altra parte, ribadire che la scelta effettuata (in realtà mantenuta dal PRG vigente) si configura come il "minore dei mali", in quanto esclude che, in assenza di consenso dei confinanti, possano essere eretti edifici sulla linea di confine, che inciderebbero negativamente sulle possibilità di luce e veduta dei fondi.

- **Quanto al punto 14:** per ciò che concerne la richiesta di unificare gli indici edificatori, si rileva che la differenziazione si giustifica con la necessità di attribuire alle aree già edificate indici maggiori al fine di favorire possibili interventi di ristrutturazione urbanistica che, altrimenti, potrebbero essere scoraggiati. Per tale ragione si ritiene di confermare l'impostazione delle norme in esame, peraltro mutuata dallo strumento vigente. In relazione alla problematica delle altezze si ribadisce la scelta contenuta nelle norme che per quanto riguarda il tessuto edificato impone di relazionare i nuovi interventi con l'esistente, mentre per le zone di nuova espansione rinvia la scelta dell'altezza degli edifici allo strumento della pianificazione attuativa o del titolo edilizio convenzionato. Per quanto attiene, infine, all'ipotesi di ammettere interventi di nuova costruzione, laddove di piccola portata, con titolo edilizio diretto invece che convenzionato, si ritiene di proporre la reiezione dell'osservazione, in quanto la previsione del titolo edilizio convenzionato permetterà, anche in tali casi, di imporre, peraltro solo se strettamente necessario, prescrizioni particolari da valutare in relazione ai singoli casi concreti.
- **Quanto al punto 15:** in merito si propone di respingere l'osservazione in quanto la norma è chiara laddove prevede quanto segue: "*If da min. 0,60 mq./mq. a max 1 mq./mq.*".
- **Quanto al punto 16:** si propone di respingere l'osservazione in quanto il richiamo al parere della soprintendenza sembra utile al fine di esplicitare immediatamente in norma l'obbligo, comunque presente, per gli interventi su immobili vincolati, di acquisire il preventivo parere della soprintendenza.
- **Quanto al punto 17:** si propone di respingere l'osservazione in quanto l'art. 23.2 già permette di riconvertire a funzioni residenziali e compatibili le strutture agricole in disuso e non si vede ragione per ammettere anche un ampliamento di tali strutture, mentre, al contrario, sono state correttamente individuate le corti rurali meritevoli di tale possibilità.
- **Quanto al punto 18:** si rileva che l'art. 27 regola le aree destinate a servizi di tipo privato. Ciò posto, visto che gli interventi edilizi in tale zona omogenea avverranno ad iniziativa privata, si è ritenuto necessario fornire comunque almeno un indice edilizio al fine di escludere la possibilità di un eccessivo consumo del territorio. Tale indice è stato identificato nel rapporto di copertura in quanto, data la svariate tipologia di strutture insediabili in tale zona (dagli impianti sportivi alle scuole), il ricorso all'indice fondiario avrebbe potuto creare delle problematiche applicative. Per tale ragione si conferma l'utilità di mantenere il limite sul rapporto di copertura e si propone la reiezione, sul punto, dell'osservazione.
- **Quanto al punto 19:** si rileva semplicemente che la norma, di natura evidentemente ricognitiva, riproduce quella già presente nel PRG vigente e che, in ogni caso, la disciplina delle aree per infrastrutture ferroviarie è già dettata a livello legislativo (cfr. DPR 753/80).

Osservazione n° 35

Soggetti: **Erica Imm.re srl**

Riferimento: **prot. n. 9108 del 22 aprile 2004**

**Ambito:** Lunetta

**Oggetto:** l'osservante è proprietaria di aree edificabili all'interno del Piano Particolareggiato "Lunetta- Frassino", revocato dal Consiglio Comunale in occasione dell'adozione della variante di PRG e con efficacia a partire dalla definitiva approvazione della medesima. In merito, l'osservante, preso atto che sino all'approvazione della variante nulla osta alla presentazione ed esecuzione di progetti conformi al PP, chiede che si introduca nelle NTA la seguente disposizione "*A far tempo dall'approvazione definitiva della variante al piano regolatore sono da intendersi revocati gli atti di adozione e approvazione del piano particolareggiato "Lunetta – Frassino" (D.C.C. 17.11.1997, n. 177 e D.C.C. 28.5.1998, n. 57). Resta per fermo, in ordine ai progetti pianificatori presentati all'Amministrazione Comunale ai fini della loro approvazione prima che sia divenuta definitiva la variante al piano regolatore, che gli stessi saranno assentiti e realizzati, anche relativamente ad eventuali varianti, sulla base della disciplina – urbanistico edilizia del piano particolareggiato Lunetta – Frassino*".

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- si rileva che la revoca degli atti di adozione e approvazione del P.P. "Lunetta Frassino" è già stata disposta con Deliberazione di C.C. n. 19/2004 che, sul punto, acquisirà efficacia a seguito dell'approvazione della variante *in itinere*: non vi è, pertanto, ragione per ribadire quanto sopra in un'apposita norma di PRG. Quanto alla disciplina applicabile alle aree di cui trattasi, la stessa sarà quella del PRG approvato, ferma restando, ovviamente, la validità ed efficacia dei titoli edilizi nel frattempo validamente rilasciati.

Osservazione n° 36

Soggetti: **C.E.L.M.E. sas**

Riferimento: **prot. n. 9109 del 22 aprile 2004**

**Ambito:** Cittadella, mapp. 299, 295, 425, fg. 7

**Oggetto:** l'osservazione concerne aree cortilizie, di pertinenze dell'edificio adibito ad uso commerciale artigianale di proprietà. Il tenore dell'osservazione sembra indicare che venga contestata la nuova destinazione a standard impressa all'ambito.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- Si rileva che l'osservazione pare fondata su di un'erronea lettura delle carte di PRG. L'ambito di cui trattasi, infatti, era azionato dal PRG vigente come standard, ma la variante adottata ha inserito l'area in esame in zona B1, al pari dell'edificio commerciale di cui è pertinenza. Per tale motivo non vi è ragione di accogliere l'osservazione in quanto l'interesse dell'osservante risulta già soddisfatto dalle previsioni della variante adottata.

Soggetti: **Italia Nostra Onlus**

Riferimento: **prot. n. 9132 del 22 aprile 2004**

**Ambito:** vari

**Oggetto:** l'osservazione concerne le scelte relative ad alcuni ambiti di pianificazione attuativa. In particolare, sono avanzate le seguenti considerazioni e richieste:

1. PA 4.5 – Comparto Strada Cipata 1. Vista la valenza storico – paesistica dell'ambito, si chiede lo stralcio della previsione;
2. PA 3.3 - Comparto di Belfiore. Vista la posizione dell'ambito, in ingresso della città, si chiede una riduzione dell'lt da 0,80 mq./mq. a 0,50 mq./mq., nonché l'introduzione di un'altezza massima di due piani fuori terra;
3. PA 3.5 – Comparto di Porta Cerese. Si contesta la previsione di un insediamento commerciale - terziario, laddove sarebbe stato preferibile concentrare l'attenzione sulla necessità di incrementare la dotazione di parcheggi.
4. PA 3.8 – Comparto St. Cisa 1. Si rileva che la previsione edificatoria è in contrasto con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, che identifica la zona come caratterizzata da estrema vulnerabilità e di rilievo paesistico – ambientale.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- **Quanto al punto 1:** In relazione a richieste segnalate in altre osservazioni, è emersa la necessità di ridisegnare il comparto PA 4.5 e di assumere ulteriori misure cautelative di rispetto della valenza storico-paesistico dell'ambito e di affrontare il rapporto di vicinanza con gli insediamenti produttivi esistenti (IES, Polimeri, etc.). In particolare, per l'area azionata dal PTC del Parco del Mincio come zona di riequilibrio e tampone ecologico (art. 19 del PTCPM), l'art. 36.4.5 prevede che sia ceduta al Comune per garantire la continuità attuativa del progetto del Parco Periurbano, in conformità con le disposizioni del Parco del Mincio. Mentre, un'area verde con funzione di filtro ecologico è prevista in separazione degli insediamenti residenziali di nuova previsione con le attività produttive esistenti. Pertanto per queste motivazioni, si propone sul punto la reiezione dell'osservazione.
- **Quanto al punto 2:** L'area è soggetta al vincolo l. 1497/39 (ora Dlgs n° 42 del 22 gennaio 2004 – Nuovo Codice dei Beni culturali) e pertanto, sarà oggetto del parere degli Organi competenti al fine di garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici.
- **Quanto al punto 3:** Si rileva che l'art. 36.3.5, recante la disciplina del comparto, oltre a dettare le funzioni e gli indici, ha cura di dare indicazioni progettuali di massima per quanto attiene alle dotazioni infrastrutturali e, nell'ambito di queste, impone espressamente *“la realizzazione di uno o più parcheggi, anche in struttura e anche in zona contigua, con una quota maggioritaria di posti auto ad uso pubblico”*. Il PA, in sostanza, già pone adeguata attenzione alla problematica dei parcheggi e, per tale ragione, si propone, sul punto, la reiezione dell'osservazione.
- **Quanto al punto 4:** : Innanzitutto una sintetica premessa sulla natura ed i contenuti del PTCP per inquadrarne gli aspetti vincolanti e prescrittivi.  
Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) è un atto di programmazione generale che definisce gli indirizzi strategici di assetto del territorio a livello sovracomunale con riferimento al quadro delle infrastrutture, gli aspetti di salvaguardia paesistico-ambientale, all'assetto idrico, idrogeologico ed idraulico-forestale<sup>2</sup>. Per quanto attiene agli aspetti di salvaguardia paesistico-ambientale, il PTCP rappresenta uno

---

<sup>2</sup> Cfr. **l.r. 1/2000, comma 26 dell'art.3:** “Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è un atto di programmazione generale che definisce gli indirizzi strategici di assetto del territorio a livello

strumento vincolante e prescrittivo quando recepisce i contenuti naturalistico-ambientale dei parchi regionali, dei monumenti naturali e delle aree di riserve<sup>3</sup> (con o senza relativi piani di gestione o PTC approvati); ha anche efficacia di piano paesistico-ambientale ai sensi dell'art. 13 della l.r. 18/97<sup>4</sup> e provvede a individuare le aree di interesse, sulla base delle proposte dei comuni, o in mancanza di queste definisce i criteri per l'individuazione delle stesse cui devono attenersi i comuni nel formulare le loro proposte, oltre agli ambiti dove sarebbe opportuno istituire dei parchi locali di interesse sovracomunale (PLIS). In particolare per l'ambito del PA 3.8 si rileva che è interessato da un corridoio di primo livello della rete ecologica individuata dal PTCP con livello di cogenza 3. Tale livello di cogenza indica che le prescrizioni del PTCP devono essere verificate con gli strumenti di piano comunali e di settore attenendosi agli indirizzi normativi definiti dal PTCP. Ciò significa che eventuali interventi non sono preclusi, ma devono rispettare determinate attenzioni prioritarie. In particolare, le attenzioni prioritarie da assumere come riferimento per il recepimento del progetto della rete ecologica del PTCP interessanti il PA 3.8 sono indicate di seguito<sup>5</sup>.

- *la tutela della risorsa acqua e degli elementi di pregio naturalistico presenti con la contestuale necessità di recuperare gli ambienti degradati e di favorire le attività e gli usi del suolo compatibili con la sensibilità del contesto;*
- *la limitazione delle espansioni per i nuclei urbani che rischiano di ridurre la continuità ecologica delle valli fluviali, al fine di evitare l'aumento del rischio alluvionale presente in queste fasce;*
- *l'adozione di strategie tese ad indirizzare i finanziamenti disponibili verso il mantenimento e la realizzazione di cortine verdi che aumentino le connessioni floristiche e faunistiche tra le aree protette;*
- *l'incentivazione all'utilizzo di specie arboree e arbustive tipiche di questo ambiente al fine di migliorare anche l'efficacia depurativa, la capacità di ritenzione dell'acqua e di contenimento dei fenomeni erosivi;*
- *l'attivazione di politiche volte alla rinaturalizzazione delle aree golenali degradate realizzando opere idrauliche con caratteri di maggiore naturalità e quindi applicando le tecniche dell'ingegneria naturalistica e svolgendo accordi tra le organizzazioni degli agricoltori e gli enti locali, mediante le opportunità connesse alla L. 37/94, che prevede la prelazione delle aree demaniali da parte degli enti locali al fine di realizzare interventi di recupero, tutela e valorizzazione ambientale e, in via subordinata, a coloro che realizzano programmi connessi all'agricoltura compatibile;*
- *la previsione di interventi di recupero di carattere naturalistico per i poli estrattivi;*
- *la valorizzazione dal punto di vista ricreativo, turistico e didattico dei principali tracciati locali esistenti, in particolare quelli connessi alle opere di arginatura, attraverso la realizzazione dei sentieri naturalistici proposti dal PTPR, di percorsi ciclo-pedonali od equestri e di luoghi di sosta in presenza di coni visuali di rilevante interesse.*

Il recepimento nel PRG dei progetti della Rete Ecologica Provinciale dovrà essere oggetto di confronto tra Comune e Provincia al fine di individuare soluzioni che, rispettando le finalità progettuali della indicazione del PTCP, garantiscano le aspettative di crescita del sistema urbano comunale.

Al secondo punto delle attenzioni da seguire per il recepimento della rete ecologica, viene indicata la limitazione delle espansioni dei nuclei urbani non la loro esclusione ovvero che le espansioni dei nuclei urbani sono consentite, purché limitatamente ed in modo da consentire la continuità ecologica della rete.

A tal proposito, si fa presente che le aree in oggetto del PA 3.8 non risultano libere, ma occupate da attività che necessitano di interventi, soprattutto di adeguamento infrastrutturale (sistemazione e messa in sicurezza degli accessi alle attività, realizzazione di appropriate aree di sosta, visto che ciò attualmente avviene in modo inadeguato).

---

sovracomunale con riferimento al quadro delle infrastrutture, gli aspetti di salvaguardia paesistico-ambientale, all'assetto idrico, idrogeologico ed idraulico-forestale, previa intesa con le autorità competenti in tali materie, nei casi di cui all'art. 57 del D.Lgs 112/1998 ed in particolare contiene:

- a) l'indicazione delle vocazioni generali del territorio con riguardo agli ambiti di area vasta;
- b) il programma generale delle maggiori infrastrutture e delle principali linee di comunicazione e la relativa localizzazione di massima sul territorio;
- c) le linee di intervento per la sistemazione idrica, idrogeologica ed idraulico-forestale ed in genere per il consolidamento del suolo e la regimazione delle acque.”.

<sup>3</sup> Cfr. l.r. 1/2000, art. 3, comma 29, lett. a).

<sup>4</sup> Cfr. l.r. 1/2000, art. 3, comma 28.

<sup>5</sup> Cfr. Indirizzi normativi del PTCP, art. 26, comma 1.

Soprattutto per risolvere le diverse problematiche relative al transito e alla sicurezza sulla strada della Cisa in corrispondenza di questi insediamenti, l'A.C. ha avviato una richiesta di variante al PTC del Parco del Mincio (PTCPM), in quanto l'ambito del PA 3.8 risulta dalle prescrizioni del PTCPM come zona destinata per l'attività agricola (art. 22 delle NTA), per la quale le attività presenti non risulterebbero compatibili (Toys Center, Parco dei Principi, Orlandelli).

Pertanto, per queste motivazioni, si propone, sulla base anche del Parere espresso dalla Provincia, di accogliere parzialmente l'osservazione con lo stralcio della previsione di assoggettare l'area a pianificazione attuativa e l'azzonamento come D1 unicamente delle aree di pertinenza relative alle attività economiche in essere (attività ricreative e per il tempo libero, attività commerciali). Per quanto riguarda l'attività florovivaistica esistente, la zona D1 deve essere intesa unicamente al mantenimento dell'attività economica oggi in funzione limitata alle esistenti strutture in essere; in tali zone dovrà essere mantenuta la superficie di pavimento esistente con possibili modifiche all'interno nel limite massimo del 10%.

### **Osservazione n° 38**

Soggetti: **Sigg.ri Laura e Bruno Masotto**

Riferimento: **prot. n. 9137 del 22 aprile 2004**

**Ambito:** Boccabusa, mapp. 265 del fg. 25

**Oggetto:** l'osservazione, concernente un area agricola, chiede l'inserimento della stessa in zona C, con edificazione sottoposta a preventiva pianificazione attuativa.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- le aree di cui trattasi presentano, in realtà, evidente vocazione agricola e, pertanto, si propone il non accoglimento della richiesta.

Osservazione n° 39

Soggetti: **Ditta Reggiani di Reggiani Roberto, Gianfranco e C. snc**

Riferimento: **prot. n. 9179 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Trincerone, mapp. 78, 79, 82 del fg. 83

**Oggetto:** l'osservazione concerne un ambito agricolo ai margini del Trincerone. In merito si chiede la riclassificazione dell'area a zona F2, allo scopo di potervi realizzare un impianto di riciclaggio di inerti.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- si rileva che la proposta dell'osservante è tesa alla realizzazione di impianti tecnologici di interesse pubblico e generale. Ancora, si concorda che la localizzazione indicata possa ritenersi idonea allo scopo. Ciò posto si ritiene di proporre l'accoglimento dell'osservazione e per gli effetti disporre l'inserimento dell'area in zona F2 secondo i disposti dell'art. 27.3 delle NTA del PRG. Peraltro, considerato che la disciplina della zona F2 ammette un ampio ventaglio di funzioni, al fine di limitare le possibilità di utilizzo dell'area ai soli fini segnalati dall'osservante, si ritiene necessario identificare l'ambito con apposito simbolo grafico e inserire, all'art. 27, la seguente previsione: *"27.12 Sulle aree individuate in cartografia di PRG con apposito simbolo grafico è ammesso unicamente l'insediamento di impianti finalizzati al trattamento e riciclaggio di inerti"*.

#### Osservazione n° 40

Soggetti: **Sig. Rubes Ratti**

Riferimento: **prot. n. 9182 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Valdaro, mapp. 197, 397, 398 del fg. 93

**Oggetto:** l'osservazione chiede la riduzione di una fascia di protezione stradale e l'inserimento dell'area svincolata in zona D1.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- Si ritiene che il testo delle modifiche proposte all'art. 29 delle NTA, disciplinante le fasce di rispetto stradale, in accoglimento dell'osservazione n. 98 (alla cui controdeduzione si rinvia), dia soddisfazione anche all'osservazione in esame. Ed infatti, fatto salvo il periodo transitorio disciplinato dal proposto art. 29.1.5 nelle more dell'entrata in vigore del provvedimento di classificazione delle strade, la dimensione delle fasce di rispetto stradale sarà direttamente connessa alla classificazione della viabilità secondo il Codice della Strada, e ciò indipendentemente da quanto riportato sugli elaborati grafici di PRG. Pertanto, la fascia interessante l'area degli osservanti sarà dimensionata in relazione all'effettiva tipologia in cui rientra la strada prospiciente. Posto quanto sopra, che ha valenza generale per tutto il territorio comunale, si ritiene, in linea di principio di accogliere anche in maniera puntuale le richieste di modifica, coerenti con la sopra esposta impostazione, avanzate con le osservazioni provvedendo ad assegnare direttamente il retino della zona omogenea direttamente confinante. Per tale motivo, si propone l'accoglimento dell'osservazione sul punto e, per gli effetti, la modifica delle cartografie di PRG inserendo le aree di cui trattasi in zona D1.

#### Osservazione n° 41

Soggetti: **Pizzeria ristorante La favorita sas di Lonardi Franco & C.**

Riferimento: **prot. n. 9185 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Viale Favorita, mapp. 128, 396, 397 del fg. 8

**Oggetto:** l'osservazione concerne un edificio che il PRG adottato inserisce all'interno del PA 1.1. Peraltro, l'edificio medesimo è incluso in fascia di rispetto stradale. In proposito, l'osservante domanda:

1. lo stralcio dell'area di proprietà dal PA 1.1;
2. l'inserimento dell'area di proprietà in zona B o, in subordine, D1, invece che in fascia di rispetto stradale.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- **Quanto al punto 1:** si rileva che l'area su cui sorge l'edificio in questione è sita in margine del comparto di PA ed è altresì l'unica edificata all'interno del comparto medesimo. Ciò posto, sembra ragionevole ammettere lo stralcio, visto che tale modifica del perimetro non comprometterebbe in alcun modo la pianificazione attuativa. Per tale ragione si propone l'accoglimento dell'osservazione sul punto e, per gli effetti, la conseguente modifica, in riduzione, del perimetro de PA 1.1.
- **Quanto al punto 2:** Si ritiene che il testo delle modifiche proposte all'art. 29 delle NTA, disciplinante le fasce di rispetto stradale, in accoglimento dell'osservazione n. 98 (alla cui controdeduzione si rinvia), dia soddisfazione anche all'osservazione in esame. Ed infatti, fatto salvo il periodo transitorio disciplinato dal proposto art. 29.1.5 nelle more dell'entrata in vigore del provvedimento di classificazione delle strade, la dimensione delle fasce di rispetto stradale sarà direttamente connessa alla classificazione della viabilità secondo il Codice della Strada, e ciò indipendentemente da quanto riportato sugli elaborati grafici di PRG. Pertanto, la fascia interessante l'area degli osservanti sarà dimensionata in relazione all'effettiva tipologia in cui rientra la strada prospiciente. Posto quanto sopra, che ha valenza generale per tutto il territorio comunale, si ritiene, in linea di principio di accogliere anche in maniera puntuale le richieste di modifica, coerenti con la sopra esposta impostazione, avanzate con le osservazioni provvedendo ad assegnare direttamente il retino della zona omogenea direttamente confinante. Per tale motivo, si propone

l'accoglimento dell'osservazione sul punto e, per gli effetti, la modifica delle cartografie di PRG inserendo parte delle aree di cui trattasi in zona D1.

Osservazione n° 42

Soggetti: **Florvivaì Si.Mar.Gi. Ss.**

Riferimento: **prot. n. 9198 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** art. 25 delle NTA

**Oggetto:** l'osservazione chiede che all'art. 25 delle NTA, disciplinante la zona omogenea E2, venga fatto espresso richiamo alla L.R. 93/80 e si introducano gli indici di edificabilità previsti dagli artt. 2, comma 2, lett. a) e 3 della citata L.R. 93/80.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- l'osservazione si limita a domandare l'applicazione di normative regionali vigenti ed efficaci e, pertanto, si ritiene ragionevole proporre l'accoglimento e, per gli effetti, si propone l'introduzione, all'art. 25 delle NTA, del seguente nuovo comma: "25.6 *Per quanto ivi non disciplinato, si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 7 giugno 1980, n. 93*".

Osservazione n° 43

Soggetti: **Azienda Regionale per i porti di Cremona e di Mantova**

Riferimento: **prot. n. 9203 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Valdaro

**Oggetto:** l'osservazione dell'Azienda Regionale richiede la sottoposizione di alcune aree, oggi diversamente azionate, alla disciplina di cui all' art. 30.3.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- rilevato che la richiesta pare finalizzata ad una migliore funzionalità delle strutture portuali ed idroviarie, si ritiene corretto proporre l'accoglimento e, per gli effetti, disporre l'adeguamento delle tavole di azionamento secondo quanto richiesto dall'osservazione. Peraltro, si rileva altresì l'importanza di una corretta ed efficace progettazione dello sviluppo dell'insediamento portuale, ciò anche in considerazione dell'ampliamento dell'area di riferimento conseguente all'accoglimento dell'osservazione. Allo scopo di perseguire detto fine, pertanto, si ritiene utile che gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia vengano sottoposti a pianificazione attuativa o titolo edilizio convenzionato. In tale ottica, si propone altresì di modificare l'art. 30.3. delle NTA come segue: "*Sugli ambiti appositamente individuati sulla cartografia di PRG potranno essere realizzati unicamente impianti portuali e attrezzature al servizio della navigazione ed eventuali servizi accessori come uffici, ristoro ed ospitalità. Per gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia è prescritta la preventiva pianificazione attuativa o, qualora ricorrano i presupposti di cui all'art. 13, il titolo edilizio convenzionato*".



#### Osservazione n° 44

Soggetti: **Sig. Valter Francesconi**

Riferimento: **prot. n. 9208 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Angeli, mapp. 92 del fg. 31

**Oggetto:** l'osservazione concerne un ambito inserito nel PA 2.1 – Comparto ex Gesuita Vecchio – Angeli. Per tale area, l'osservante, rilevata la contiguità all'edificio residenziale, domanda lo stralcio dal perimetro di PA e l'inserimento in zona B2.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- si rileva che l'area di cui trattasi si pone in posizione marginale rispetto al perimetro del PA 2.1 e che l'eventuale stralcio non inciderebbe in alcun modo sulla possibilità di raggiungimento degli obiettivi connessi alla PA medesima. Considerata, altresì, la prossimità dell'area *de qua* al tessuto edificato, si ritiene plausibile l'inserimento della stessa in zona B2. Pertanto, si propone l'accoglimento dell'osservazione e, per gli effetti, la modifica del perimetro del PA 2.1 e l'inserimento dell'area in zona B2, nei termini richiesti dall'osservazione.

#### Osservazione n° 45

Soggetti: **Sideragricola srl**

Riferimento: **prot. n. 9212 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Trincerone

**Oggetto:** l'osservazione, concernente aree comprese nel PA 3.7, rilevato che l'art. 36.3.7 impone ai soggetti attuatori la riqualificazione della Via Ascanio De Mori e che, invece, detta strada non è compresa né lambita dal perimetro del PA, chiede lo stralcio di detto obbligo.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- si rileva che, in accoglimento di altre osservazioni (cfr. nn. 18, 50, 65, 74 e 106) si è proposto l'ampliamento del perimetro del PA 3.7 sino a raggiungere la Via Ascanio De Mori. Pertanto, non sussistendo più le ragioni portate a supporto della richiesta avanzata dall'osservante, ma, ovviamente, persistendo le esigenze di riqualificazione della viabilità di cui trattasi, si propone la reiezione dell'osservazione.

#### Osservazione n° 46

Soggetti: **Agricola Colombari sas**

Riferimento: **prot. n. 9213 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Valdaro

**Oggetto:** l'osservazione concerne un ambito agricolo edificato, zona omogenea E2, che il PRG sottopone, altresì, alla disciplina delle corti rurali di cui all'art. 23.3 delle NTA. L'osservante, rilevando che l'area di cui trattasi è incastonata tra le aree produttive del PIP "Terra Acqua" e "Valdaro" da una parte e, dall'altro, dall'agglomerato urbano – residenziale di Formigosa, chiede che il comparto sia ricondotto in zona omogenea B2, in continuità con il citato agglomerato urbano di Formigosa.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- si rileva che, in effetti, la presenza di un piccolo comparto a destinazione agricola, di dimensioni talmente ridotte da renderne improbabile, se non impossibile, lo sfruttamento secondo la disciplina assegnata, appare irrazionale e non conforme ad una coerente pianificazione del territorio. Per tale ragione si condivide la

richiesta dell'osservante di ricondurre l'area nell'ambito della limitrofa zona omogenea residenziale (B2). Per tali motivi si propone l'accoglimento dell'osservazione e l'inserimento dell'area di cui trattasi in zona omogenea B2 di cui all'art. 19 delle NTA.

Soggetti: **Martinotti Renato srl**

Riferimento: **prot. n. 9215 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Monumento Calvi

Oggetto: **l'osservazione, concernente aree inserite nel PA 4.2 – Comparto Via Legnaghese, rileva che pur essendo l'area classificata dal PRG come edificabile, non è mai stato possibile dare attuazione alle previsioni edificatorie in ragione della presenza del limitrofo Monumento Calvi, vincolato ai sensi della L. 1089/1939. Ciò posto, l'osservazione chiede che l'A.C., preso atto della inedificabilità di fatto dell'area, esoneri i proprietari medesimi dal pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).**

**Ciò posto, in sintesi, l'osservazione chiede quanto segue:**

1. esonero dal pagamento dell'ICI;
2. stralcio dell'area dal PA 4.2 e inserimento nell'ambito del PA 4.3 - Comparto ex Butan Gas.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO PARZIALE** con la seguente motivazione:

- **Quanto al punto 1:** si rileva che l'osservazione pone una richiesta afferente la materia tributaria e, pertanto, non pertinente alla pianificazione urbanistica. In merito, si propone, di conseguenza, il non accoglimento sul punto dell'osservazione. Peraltro, per finalità di chiarezza, si precisa che le aree di cui trattasi, essendo inserite in un comparto di Pianificazione Attuativa, con attribuzione di un indice territoriale, devono essere considerate edificabili in quanto titolari di capacità edificatorie che potranno essere utilizzate nell'ambito del comparto medesimo;
- **Quanto al punto 2:** si rileva che effettivamente il PA 4.2 – Comparto Via Legnaghese è di fatto separato in due porzioni dal passaggio di una viabilità esistente; al contrario la parte di PA 4.2 ove si inserisce l'area degli osservanti è fisicamente omogenea al limitrofo ambito denominato PA 4.3 – Comparto ex Butan Gas. In ragione di tale oggettiva conformazione degli ambiti e del fatto che il medesimo rilievo è stato avanzato con proprie osservazioni anche da altri proprietari compresi nel PA 4.2, si ritiene opportuno modificare i perimetri dei PA 4.2 e 4.3, stralciando dal primo ed inserendo nel secondo, tutte le aree poste a sud della Via Legnaghese, e conseguentemente trasferendo i contenuti di piano legati al monumento P.F. Calvi dall'art. 36.4.2 al 36.4.3 . Ciò posto, per le ragioni di cui sopra, si propone l'accoglimento, sul punto e nei termini di cui sopra, dell'osservazione, così come da allegata cartografia.

Soggetti: **Giove Costruzioni srl, Gastaldi Giovanni e Sacconi Giancarlo**

Riferimento: **prot. n. 9223 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Cittadella

**Oggetto:** gli osservanti sono proprietari del 90% circa delle aree comprese nel perimetro del PA 1.3 – Comparto Via Poggio Reale a destinazione produttiva. In merito gli stessi domandano:

1. lo stralcio dal perimetro del comparto delle aree di cui ai mapp. 19 e 322 del fg. 17, in quanto di altra proprietà e da considerarsi unitariamente a fabbricati esistenti, siti tra Via Verona e Via Poggio Reale, esterni al PA. Si domanda altresì lo stralcio dal perimetro di una porzione del mapp. 47 del fg. 9, pure di altra proprietà;
2. la modifica dell'art. 36.1.3 delle NTA, introducendovi la possibilità di attuare il PA per stralci ed in momenti successivi;
3. l'inserimento nel perimetro di PA di un'area posta in fregio alla Via Poggio Reale, oggi esclusa e di proprietà degli osservanti;
4. l'inserimento nel perimetro di PA di un'area posta tra la Via Poggio Reale e il Canale Parcarello, oggi esclusa e di proprietà degli osservanti, al fine di allocarvi aree a verde e parcheggi;
5. l'inserimento nel perimetro di PA di un'area, di proprietà di Giove srl, posta a sud ed oggi inserita in zona omogenea E, al fine di allocarvi ulteriori standard di PL, in particolare aree verdi da accorpate al parco perturbano contribuendo così alla riqualificazione del contesto ambientale verso il lago;
6. l'ammissibilità, tra le destinazioni d'uso del comparto, delle grandi strutture di vendita per generi alimentari.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO PARZIALE** con la seguente motivazione:

- **Quanto al punto 1:** si rileva, per ciò che attiene ai mappali 19 e 322 del fg. 17, che gli stessi, oltre a costituire una porzione minoritaria per l'assetto proprietario del comparto, appaiono omogenei ad altri fabbricati esistenti esterni al PA e, per tale motivo si propone l'accoglimento sul punto dell'osservazione e la conseguente modifica del perimetro del PA 1.3. Per i mappali stralciati si propone il mantenimento della destinazione in zona omogenea D1. In merito, invece, alla porzione di mapp. 47 del fg. 9, si ribadisce che l'inserimento dello stesso nel perimetro del PA risponde ad esigenze di corretta pianificazione, con particolare riferimento alla possibilità di predisporre un'adeguata rete di collegamento viabilistica e ciclopeditone. In ragione di ciò, si propone, sul punto, il non accoglimento dell'osservazione.
- **Quanto al punto 2:** si rileva, in generale, che la proposta di stralcio di aree dagli ambiti di PA, oppure di estensione a tutti i PA della possibilità di procedere attraverso plurimi piani stralcio, ricorre frequentemente nelle osservazioni; tra le altre, l'osservazione n. 98 ha affrontato organicamente il problema dell'attuazione per stralci dei Piani Attuativi. Orbene, in accoglimento della richiamata osservazione n. 98, si propone una importante rivisitazione della disciplina generale dei PA (artt. 34 e 35 delle NTA), ammettendo in ogni caso l'attuazione dei medesimi attraverso piani stralcio interessanti singole porzioni, fatto salvo l'obbligo di predisporre un disegno di massima unitario riferito all'intero comparto, al quale dovranno adeguarsi gli interventi successivi. Rinviando per maggiori approfondimenti alla controdeduzione predisposta relativamente all'osservazione n. 98, si evidenzia che le modifiche normative proposte in relazione a quest'ultima, permettendo ai singoli proprietari l'immediata attivazione della fase attuativa, danno soddisfazione anche alla richiesta avanzata con l'osservazione cui si controdeduce.
- **Quanto al punto 3:** si rileva che l'inserimento di detta area all'interno del comparto di PA risponde ad esigenze di corretta e coerente pianificazione e, pertanto, si propone l'accoglimento sul punto dell'osservazione e, per gli effetti, la modifica del perimetro del PA 1.3.
- **Quanto al punto 4:** si rileva che la richiesta appare preordinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione e, al pari della richiesta di cui al punto precedente, risponde ad esigenze di corretta e coerente pianificazione

e, pertanto, si propone l'accoglimento sul punto dell'osservazione e, per gli effetti, la modifica del perimetro del PA 1.3.

- **Quanto al punto 5:** si rileva che la richiesta appare preordinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione e, al pari della richiesta di cui al punto precedente, risponde ad esigenze di corretta e coerente pianificazione e, pertanto, si propone l'accoglimento sul punto dell'osservazione e, per gli effetti, la modifica del perimetro del PA 1.3.
- **Quanto al punto 6:** si rileva che l'amministrazione ha già provveduto, in sede di adozione della variante, ad individuare gli ambiti ove non vietare l'insediamento di grandi strutture di vendita. Ciò posto, non si ritiene, in questa sede di controdeduzioni, di modificare l'impostazione del piano sul punto, ritenendo che le previsioni inerenti l'espansione della rete commerciali siano, allo stato, sufficienti rispetto al fabbisogno. Per tale motivo, si propone di rigettare l'osservazione sul punto.

#### Osservazione n° 49

Soggetti: **Sig. Mauro Stopazzola**

Riferimento: **prot. n. 9225 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Tè Brunetti

**Oggetto:** l'osservazione concerne aree inserite in fascia di rispetto stradale di cui si richiede l'arretramento.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- Si ritiene che il testo delle modifiche proposte all'art. 29 delle NTA, disciplinante le fasce di rispetto stradale, in accoglimento dell'osservazione n. 98 (alla cui controdeduzione si rinvia), dia soddisfazione anche all'osservazione in esame. Ed infatti, fatto salvo il periodo transitorio disciplinato dal proposto art. 29.1.5 nelle more dell'entrata in vigore del provvedimento di classificazione delle strade, la dimensione delle fasce di rispetto stradale sarà direttamente connessa alla classificazione della viabilità secondo il Codice della Strada, e ciò indipendentemente da quanto riportato sugli elaborati grafici di PRG. Pertanto, la fascia interessata l'area degli osservanti sarà dimensionata in relazione all'effettiva tipologia in cui rientra la strada prospiciente. Peraltro, sempre in accoglimento dell'osservazione n. 98, si è dato luogo ad una revisione dei corridoi per viabilità di previsione stabiliti dal PRG, eliminando quelli che, semplicemente riportati dal PRG vigente, non risultano più di attualità. Tale modifica ha interessato anche aree oggetto dell'osservazione, per le quali si è proposto l'inserimento in zona B2 di cui all'art. 19 delle NTA.

Osservazione n° 50

Soggetti: **Sig. Roberto Reggiani**

Riferimento: **prot. n. 9237 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Trincerone

**Oggetto:** l'osservazione concerne aree inserite in zona omogenea E2 e comprese tra il perimetro del PA 3.7 – Comparto St. Cisa 2 e la Via Ascanio De Mori. Considerato che tra gli obiettivi del citato comparto rientra la riqualificazione della via Ascanio De Mori, l'osservante chiede che le aree di proprietà siano ricomprese nel perimetro di PA.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- **Rilevato che tra gli obiettivi del predetto Comparto è prevista la riqualificazione della Via Ascanio De Mori, l'A.C. è intenzionata a proporre l'accoglimento di una serie di osservazioni (cfr. osservazioni nn. 18, 65, 74 e 106, oltre a quella cui si controdeduce) tese a inserire nel Comparto St. Cisa 2 alcune aree sino a ricomprendere nel perimetro del PA 3.7 proprio la Via Ascanio De Mori. In sostanza, l'accoglimento di dette osservazioni porterebbe nel perimetro del PA 3.7 la maggior parte delle aree del Trincerone, comprese tra Via Ascanio De Mori e la St. Cisa. Considerato inoltre che il parere espresso dalla Provincia prescrive un riordino delle funzioni produttive comprese tra la via suddetta e la St. Cisa, e la riqualificazione orientata a sviluppare insediamenti coerenti con il sistema residenziale e storico ambientale (comparto di Pianificazione Attuativa 3.7),**  
per tali ragioni, si propone l'accoglimento dell'osservazione e, per gli effetti, la modifica dell'azonamento delle aree di cui trattasi, da inserire nel perimetro del PA 3.7.

Osservazione n° 51

Soggetti: **Vallan srl**

Riferimento: **prot. n. 9242 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Formigosa, mappa. 27, 31 e 138 del fg. 98

**Oggetto:** L'osservazione concerne un vasto ambito per il quale, in attuazione del PRG vigente, è stato approvato il PL San Martino in Formigosa, avente destinazione residenziale. Ciò posto, l'osservante, in qualità di promissario acquirente delle aree inserite nel PL, premesso che le opere di ampliamento del limitrofo insediamento portuale rendono di fatto impossibile l'utile realizzazione delle previsioni del PL San Martino (per il quale peraltro non è ancora stata stipulata la convenzione), chiede una complessiva rivisitazione della disciplina urbanistica del comparto, in primo luogo modificando le previsioni viabilistiche, ed individuando, di conseguenza, un'area in prossimità della Via Formigosa da inserire in zona omogenea B2, nonché alcuni ambiti da destinare a standard e fascia di protezione stradale al fine di creare zone filtro tra il vicino insediamento portuale e la zona residenziale.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- Occorre in primo luogo rilevare che l'osservazione cui si controdeduce è stata presentata dalla Società Vallan Srl, in data 23.4.2004, in qualità di semplice promissaria acquirente delle aree. Peraltro, con propria nota del 21.6.2004, il Sig. Zanotti Angelo ha comunicato l'intervenuta cessione delle aree a favore dell'odierno osservante a partire dal 18.6.2004, cosicché allo stato non sussistono dubbi sulla legittimazione dell'osservante a proporre modifiche incidenti sul PL S. Martino. Ciò posto, si rileva che in effetti l'attuazione del PL San Martino, per il quale peraltro è stata presentata istanza di revoca, appare difficilmente conciliabile con le previsioni di ampliamento del limitrofo insediamento portuale. In tale ottica si condivide l'esigenza rammostrata dall'osservante di procedere ad una revisione della disciplina urbanistica delle aree interessate. Condividendo, sostanzialmente anche nel merito, le proposte della Società Vallan, pertanto, si propone l'accoglimento dell'osservazione nei termini desumibili dall'elaborato grafico che si allega alla presente controdeduzione e che si differenziano, rispetto alla soluzione proposta dall'osservante, unicamente per una diversa distribuzione delle aree

a standard e per un lieve ampliamento dell'area inserita in zona B2. Per gli effetti, si dispone la modifica delle tavole di azzonamento in aderenza all'allegato elaborato grafico.

Osservazione n° 52

Soggetti: **Ing. Dino Nosari**

Riferimento: **prot. n. 9245 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Dosso, mapp. 48, 49/1, 49/2, 49/3, 49, 50 del fg. 43

**Oggetto:** l'osservazione concerne alcune aree inserite in zona omogenea E2, per le quali si chiede l'inserimento in zona B1, in quanto già parzialmente edificate.

Controdeduzione: **proposta di NON ACCOGLIMENTO con la seguente motivazione:**

- rilevato che l'area in questione, per collocazione e caratteristiche, appare comunque inserita in un ambito tuttora avente chiara vocazione agricola, pertanto, si propone la reiezione dell'osservazione.

Osservazione n° 53

Soggetti: **Ing. Dino Nosari**

Riferimento: **prot. n. 9247 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Dosso, mapp. 45 del fg. 47

**Oggetto:** l'osservazione concerne un'area inserita nel perimetro del PA 2.2, per la quale si chiede lo stralcio e l'inserimento in zona B1.

Controdeduzione: **proposta di NON ACCOGLIMENTO con la seguente motivazione:**

- si rileva che la scelta di inserire nel perimetro del PA 2.2 diverse aree, anche non contermini tra loro, è finalizzata all'esigenza di procedere ad una coerente e razionale progettazione di tutti gli interventi edificatori inerenti il quadrante territoriale di riferimento. Inoltre, per quanto concerne in particolare le aree dell'osservante, si rileva che le stesse fanno parte di un lotto libero, per la cui edificazione è corretto prevedere la pianificazione attuativa. Per tale ragione, si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Osservazione n° 54

Soggetti: **Ing. Dino Nosari**

Riferimento: **prot. n. 9248 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Dosso, mapp. 26 e 27 del fg. 45 e mapp. 33, 34, 35 del fg. 47

**Oggetto:** l'osservazione concerne le previsioni viabilistiche connesse al PA 2.3. In particolare, si suggerisce di modificare radicalmente la collocazione di una rotatoria.

Controdeduzione: **proposta di NON ACCOGLIMENTO con la seguente motivazione:**

- Si rileva che la proposta progettuale avanzata dall'osservante appare peggiorativa rispetto a quella indicata dal PRG adottato. Ed infatti, l'osservazione propone una rotatoria i cui accessi sono caratterizzati dalla presenza di controcurve potenzialmente pericolose. Per tali motivi si propone la reiezione dell'osservazione.

Osservazione n° 55

Soggetti: **IES – Italiana Energia e Servizi Spa**

Riferimento: **prot. n. 9261 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Frassino

**Oggetto:** l'osservazione concerne aree inserite dalla variante adottata nel perimetro del P.A. 4.5 Comparto St. Cipata -1. Considerato che detta previsione potrebbe incrementare l'edificazione nelle aree limitrofe all'insediamento della raffineria IES, si chiede la previsione di un'area filtro, da sistemarsi a verde, compresa tra i confini Sud ovest del Piano e che si attesti come confine a nord – est.

Controdeduzione: **proposta di ACCOGLIMENTO con la seguente motivazione:**

**-in relazione agli insediamenti industriali esistenti si ritiene in effetti di creare un'area verde con funzione di filtro ecologico in separazione degli insediamenti residenziali di nuova previsione con le attività produttive esistenti(cfr scheda attuativa n. 4 allegata alla relazione modificata) . Pertanto, sulla base di tali motivazioni, si propone l'accoglimento dell'osservazione.**

Osservazione n° 56

Soggetti: **Sigg.ri Alberto e Giorgio Etori, Sig.ra Laura Balzanelli**

Riferimento: **prot. n. 9262 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Virgiliana, mapp. 63, 253, 278, 279, 280, 281, 282, fg. 39

**Oggetto:** l'osservazione concerne un ambito prossimo ad area cimiteriale e destinato, parte a rispetto cimiteriale, parte a rispetto stradale e parte inserito in zona omogenea E. Gli osservanti chiedono che le aree oggi agricole vengano inserite in zona omogenea C di espansione e che tale destinazione sia impressa anche alle aree inserite in fascia di rispetto stradale.

Controdeduzione: proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- Si rileva, per quanto concerne l'area agricola, che l'inserimento della stessa in zona edificabile non appare opportuno in quanto comprometterebbe la scelta di conservare un intorno agricolo in relazione alle due corti rurali site in prossimità. Per quanto riguarda invece l'area inserita in fascia di rispetto stradale, si rileva che l'osservazione non pare accoglibile in quanto trattasi di ambito troppo vicino al limitrofo cimitero e compreso tra diverse viabilità, fermi restando i benefici che potrebbero derivare all'area dell'osservante in applicazione dei disposti dell'art. 29 secondo il testo proposto in accoglimento dell'osservazione n. 98. Per tali ragioni si propone la reiezione dell'osservazione.



Osservazione n° 57

Soggetti: **Sigg.ri Attilio Malagò e Stefano Savazzi**

Riferimento: **prot. n. 9263 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Formigosa, mapp. 222 e 223 del fg. 98

**Oggetto:** L'osservazione concerne aree inserite dalla variante in fascia di rispetto stradale per la quale si chiede la riduzione con l'inserimento delle aree così svincolate in zona B2.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- Pur non ritenendosi di dare luogo alla modifica di azionamento come puntualmente richiesta dall'osservante, si reputa che il testo delle modifiche proposte all'art. 29 delle NTA, disciplinante le fasce di rispetto stradale, in accoglimento dell'osservazione n. 98 (alla cui controdeduzione si rinvia), dia soddisfazione, almeno in parte, anche all'osservazione in esame. Ed infatti, fatto salvo il periodo transitorio disciplinato dal proposto art. 29.1.5 nelle more dell'entrata in vigore del provvedimento di classificazione delle strade, la dimensione delle fasce di rispetto stradale sarà direttamente connessa alla classificazione della viabilità secondo il Codice della Strada, e ciò indipendentemente da quanto riportato sugli elaborati grafici di PRG. Pertanto, la fascia interessante l'area degli osservanti sarà dimensionata in relazione all'effettiva tipologia in cui rientra la strada prospiciente. Posto quanto sopra, che ha valenza generale per tutto il territorio comunale, si ritiene, in linea di principio di accogliere anche in maniera puntuale le richieste di modifica, coerenti con la sopra esposta impostazione, avanzate con le osservazioni provvedendo ad assegnare direttamente il retino della zona omogenea direttamente confinante. Per tale motivo, si propone l'accoglimento dell'osservazione sul punto e, per gli effetti, la modifica delle cartografie di PRG inserendo le aree di cui trattasi in zona B2.

Osservazione n° 58

Soggetti: **Sig. Paolo Squassabia per Carlo Boscaini**

Riferimento: **prot. n. 9267 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Tè Brunetti

**Oggetto:** L'osservazione, concernente aree comprese nel P.A. 3.6 Comparto Tè Brunetti – Nuovo Ospedale, chiede la riduzione della fascia di protezione stradale individuata negli elaborati di PRG, ed il conseguente inserimento delle aree svincolate in zona residenziale di completamento.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO PARZIALE** con la seguente motivazione:

- Pur non ritenendosi di dare luogo alla modifica di azionamento come puntualmente richiesta dall'osservante, si reputa che il testo delle modifiche proposte all'art. 29 delle NTA, disciplinante le fasce di rispetto stradale, in accoglimento dell'osservazione n. 98 (alla cui controdeduzione si rinvia), dia soddisfazione, almeno in parte, anche all'osservazione in esame. Ed infatti, fatto salvo il periodo transitorio disciplinato dal proposto art. 29.1.5 nelle more dell'entrata in vigore del provvedimento di classificazione delle strade, la dimensione delle fasce di rispetto stradale sarà direttamente connessa alla classificazione della viabilità secondo il Codice della Strada, e ciò indipendentemente da quanto riportato sugli elaborati grafici di PRG. Pertanto, la fascia interessante l'area degli osservanti sarà dimensionata in relazione all'effettiva tipologia in cui rientra la strada prospiciente. Posto quanto sopra, che ha valenza generale per tutto il territorio comunale, si ritiene, in linea di principio di accogliere anche in maniera puntuale le richieste di modifica, coerenti con la sopra esposta impostazione, avanzate con le osservazioni provvedendo ad assegnare direttamente il retino della zona omogenea direttamente confinante. Per tale motivo, si propone l'accoglimento, solo parziale, dell'osservazione sul punto e, per gli effetti, la modifica delle cartografie di PRG inserendo parte delle aree di cui trattasi in zona C, in quanto zona omogenea direttamente confinante.

Osservazione n° 59

Soggetti: **Sig. Nicola Balboni**

Riferimento: **prot. n. 9264 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Frassino

**Oggetto:** L'osservazione concerne i PA 4.5. e 4.8, ponendo le seguenti richieste:

1. Con riferimento al PA 4.5 Comparto Strada Cipata 1, l'osservante si chiede l'integrale stralcio della previsione al fine di tutelare le valenze paesistiche e ambientali del sito;
2. Con riferimento, invece, al PA 4.8 Comparto Strada Cipata 2, l'osservante, rilevato che l'art. 36.4.8 ammette nel comparto quali funzioni accessorie le attività secondarie industriali di grandi dimensioni, segnala che tale previsione porrebbe problemi di compatibilità con i vicino insediamenti residenziali esistenti e di previsione, e pertanto ne richiede la rimozione.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- **Quanto al punto 1:** In relazione a richieste segnalate in altre osservazioni, è emersa la necessità di ridisegnare il comparto PA 4.5 e di assumere ulteriori misure cautelative di rispetto della valenza storico-paesistico dell'ambito e di affrontare il rapporto di vicinanza con gli insediamenti produttivi esistenti (IES, Polimeri, etc.). In particolare, per l'area azionata dal PTC del Parco del Mincio come zona di riequilibrio e tampone ecologico (art. 19 del PTCPM), l'art. 36.4.5 prevede che sia ceduta al Comune per garantire la continuità attuativa del progetto del Parco Periurbano, in conformità con le disposizioni del Parco del Mincio. Mentre, un'area verde con funzione di filtro ecologico è prevista in separazione degli insediamenti residenziali di nuova previsione con le attività produttive esistenti. Pertanto per queste motivazioni, si propone sul punto la reiezione dell'osservazione
- **Quanto al punto 2:** In coerenza con le indicazioni espresse nel Parere della Provincia, si evidenzia che le attività economiche di grandi dimensioni (D2) sono ammesse unicamente per l'integrazione delle strutture accessorie della società IES contestualmente alla realizzazione di una formazione boschiva a protezione dell'abitato esistente. In ogni caso, sarà ovviamente cura dell'A.C. che, in sede di pianificazione attuativa, tale funzione accessoria sia accompagnata da idonee cautele a tutela dell'intorno residenziale. Per tale motivo, si propone sul punto la reiezione dell'osservazione.

Osservazione n° 60

Soggetti: **Sig. Massimo Marocchi**

Riferimento: **prot. n. 9266 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Frassino

**Oggetto:** L'osservazione concerne i PA 4.5. e 4.8, ponendo le seguenti richieste:

1. Con riferimento al PA 4.5 Comparto Strada Cipata 1, l'osservante si chiede l'integrale stralcio della previsione al fine di tutelare le valenze paesistiche e ambientali del sito;
2. Con riferimento, invece, al PA 4.8 Comparto Strada Cipata 2, l'osservante, rilevato che l'art. 36.4.8 ammette nel comparto quali funzioni accessorie le attività secondarie industriali di grandi dimensioni, segnala che tale previsione porrebbe problemi di compatibilità con i vicino insediamenti residenziali esistenti e di previsione, e pertanto ne richiede la rimozione.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- **Quanto al punto 1:** In relazione a richieste segnalate in altre osservazioni, è emersa la necessità di ridisegnare il comparto PA 4.5 e di assumere ulteriori misure cautelative di rispetto della valenza storico-paesistico dell'ambito e di affrontare il rapporto di vicinanza con gli insediamenti produttivi esistenti (IES, Polimeri, etc.). In particolare, per l'area azionata dal PTC del Parco del Mincio come zona di riequilibrio e tampone

ecologico (art. 19 del PTCPM), l'art. 36.4.5 prevede che sia ceduta al Comune per garantire la continuità attuativa del progetto del Parco Periurbano, in conformità con le disposizioni del Parco del Mincio. Mentre, un'area verde con funzione di filtro ecologico è prevista in separazione degli insediamenti residenziali di nuova previsione con le attività produttive esistenti. Pertanto per queste motivazioni, si propone sul punto la reiezione dell'osservazione

- **Quanto al punto 2:** In coerenza con le indicazioni espresse nel Parere della Provincia, si evidenzia che le attività economiche di grandi dimensioni (D2) sono ammesse unicamente per l'integrazione delle strutture accessorie della società IES contestualmente alla realizzazione di una formazione boschiva a protezione dell'abitato esistente. In ogni caso, sarà ovviamente cura dell'A.C. che, in sede di pianificazione attuativa, tale funzione accessoria sia accompagnata da idonee cautele a tutela dell'intorno residenziale. Per tale motivo, si propone sul punto la reiezione dell'osservazione.

#### Osservazione n° 61

Soggetti: **Sig.ra Vilma Saccani**

Riferimento: **prot. n. 9269 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Valdaro, mapp. 4 sub 3, 4, 5 del fg. 98

**Oggetto:** L'osservazione concerne un edificio individuato come corte rurale esistente ma inserito in fascia di protezione stradale. L'osservante, rilevando che detto edificio è una residenza privata mai utilizzata per attività rurali chiede, oltre alla riduzione della fascia di rispetto, l'inserimento dell'edificio e dell'area di pertinenza in zona omogenea residenziale.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO PARZIALE** con la seguente motivazione:

- Considerato che l'edificio in esame non insiste su zona omogenea E e non ha mai avuto alcuna destinazione agricola (come espressamente dichiarato dall'osservante), si deve ritenere che l'identificazione dello stesso come corte rurale sia incoerente e, pertanto, si propone di eliminare l'apposito simbolo grafico. Per quanto attiene l'inserimento dell'area in zona residenziale, rilevato che l'intorno è completamente destinato a zone produttive, non si ritiene possibile l'accoglimento dell'osservazione in quanto darebbe luogo a una scelta urbanistica incoerente. Per tale ragione si propone il non accoglimento sul punto dell'osservazione. Relativamente, infine, alla richiesta di riduzione della fascia di rispetto stradale, pur non ritenendosi di dare luogo alla modifica di azzonamento come puntualmente richiesta dall'osservante, si reputa che il testo delle modifiche proposte all'art. 29 delle NTA, disciplinante le fasce di rispetto stradale, in accoglimento dell'osservazione n. 98 (alla cui controdeduzione si rinvia), dia soddisfazione, almeno in parte, anche all'osservazione in esame. Ed infatti, fatto salvo il periodo transitorio disciplinato dal proposto art. 29.1.5 nelle more dell'entrata in vigore del provvedimento di classificazione delle strade, la dimensione delle fasce di rispetto stradale sarà direttamente connessa alla classificazione della viabilità secondo il Codice della Strada, e ciò indipendentemente da quanto riportato sugli elaborati grafici di PRG. Pertanto, la fascia interessante l'area degli osservanti sarà dimensionata in relazione all'effettiva tipologia in cui rientra la strada prospiciente.

## Osservazione n° 62

Soggetti: **Sport Village srl**

Riferimento: **prot. n. 9270 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Tè Brunetti

**Oggetto:** l'osservazione concerne un edificio inserito dalla variante nel perimetro del P.A. 3.6 Comparto Tè Brunetti, altresì identificato come fascia di rispetto stradale. In proposito l'osservante chiede lo stralcio dal perimetro del P.A. 3.6 e l'inserimento in zona D1 al pari del limitrofo complesso dello Sport Village, nonché l'attribuzione di un indice If particolarmente elevato al fine di poter realizzare un elemento architettonico forte e caratterizzante, tipo faro urbano, di cinque piani fuori terra.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO PARZIALE** con la seguente motivazione:

- Si rileva che, in ordine alla richiesta di stralcio dal perimetro di P.A. 3.6, la stessa può essere accolta in quanto l'area è posta in margine all'ambito di PA e la sua esclusione non ne comprometterebbe la piena attuazione. Ciò posto, risultando altresì l'area essere effettivamente organica al limitrofo insediamento dello Sport Village, si propone sul punto l'accoglimento dell'osservazione e per gli effetti la modifica del perimetro del P.A. 3.6. Per quanto, invece, attiene alla richiesta di riduzione della fascia di rispetto stradale e l'inserimento della medesima in zona D1, pur non ritenendosi di dare luogo alla modifica di azzonamento come puntualmente richiesta dall'osservante, si reputa che il testo delle modifiche proposte all'art. 29 delle NTA, disciplinante le fasce di rispetto stradale, in accoglimento dell'osservazione n. 98 (alla cui controdeduzione si rinvia), dia soddisfazione, almeno in parte, anche all'osservazione in esame. Ed infatti, fatto salvo il periodo transitorio disciplinato dal proposto art. 29.1.5 nelle more dell'entrata in vigore del provvedimento di classificazione delle strade, la dimensione delle fasce di rispetto stradale sarà direttamente connessa alla classificazione della viabilità secondo il Codice della Strada, e ciò indipendentemente da quanto riportato sugli elaborati grafici di PRG. Pertanto, la fascia interessante l'area degli osservanti sarà dimensionata in relazione all'effettiva tipologia in cui rientra la strada prospiciente. Posto quanto sopra, che ha valenza generale per tutto il territorio comunale, si ritiene, in linea di principio di accogliere anche in maniera puntuale le richieste di modifica, coerenti con la sopra esposta impostazione, avanzate con le osservazioni provvedendo ad assegnare direttamente il retino della zona omogenea direttamente confinante. Per tale motivo, si propone l'accoglimento dell'osservazione sul punto e, per gli effetti, la modifica delle cartografie di PRG inserendo parte delle aree di cui trattasi in zona D1. Da ultimo, per quanto, invece, attiene alla richiesta di attribuzione di un indice If elevato, non può che proporsi la reiezione sul punto dell'osservazione in quanto non sussistono ragioni per attribuire a questa sola area una disciplina, implicante maggiori capacità edificatorie, differente rispetto al trattamento riservato ad altri ambiti aventi caratteristiche e contenuti simili. Peraltro, nulla inibisce la proposizione di progetti di particolare valenza architettonica e simbolica che, qualora ritenuti meritevoli, l'A.C. potrà comunque valutare ed eventualmente condividere, anche attraverso l'assunzione delle necessarie varianti urbanistiche.

## Osservazione n° 63

Soggetti: **Sig. Ugo Orlandelli**

Riferimento: **prot. n. 9273 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** SS Cisa

**Oggetto:** L'osservazione concerne un'area inserita nel perimetro del P.A. 3.8 Comparto St. Cisa 1, attualmente in uso per attività florovivaistiche. L'osservazione, pur non presentando alcuna richiesta, contiene diverse considerazioni tese ad evidenziare una serie di problematiche connesse al P.A. 3.8, relative sia alle difficoltà di attuazione del medesimo per la pluralità dei proprietari, sia alla necessità di rivedere le previsioni viabilistiche e similari.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- Si rileva, che le prescrizioni espresse nel Parere della provincia impongono lo stralcio della previsione del P.A. 3.8, ad eccezione dei fabbricati con le aree di pertinenza delle attività economiche in essere; si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione e per gli effetti l'eliminazione del perimetro del PA 3.8, e l'inserimento delle aree in questione in zona omogenea D1

Osservazione n° 64

Soggetti: **Sig.ra Marzia Papotti**

Riferimento: **prot. n. 9274 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Tè Brunetti

**Oggetto:** L'osservazione concerne un'area inserita nel perimetro del P.A. 3.6 Comparto Tè Brunetti, ed in particolare identificata in fascia di rispetto stradale, della quale si domanda la riduzione ed il conseguente inserimento delle aree svincolate in zona residenziale di completamento.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO PARZIALE** con la seguente motivazione:

- Pur non ritenendosi di dare luogo alla modifica di azzonamento come puntualmente richiesta dall'osservante, si reputa che il testo delle modifiche proposte all'art. 29 delle NTA, disciplinante le fasce di rispetto stradale, in accoglimento dell'osservazione n. 98 (alla cui controdeduzione si rinvia), dia soddisfazione, almeno in parte, anche all'osservazione in esame. Ed infatti, fatto salvo il periodo transitorio disciplinato dal proposto art. 29.1.5 nelle more dell'entrata in vigore del provvedimento di classificazione delle strade, la dimensione delle fasce di rispetto stradale sarà direttamente connessa alla classificazione della viabilità secondo il Codice della Strada, e ciò indipendentemente da quanto riportato sugli elaborati grafici di PRG. Pertanto, la fascia interessante l'area degli osservanti sarà dimensionata in relazione all'effettiva tipologia in cui rientra la strada prospiciente. Posto quanto sopra, che ha valenza generale per tutto il territorio comunale, si ritiene, in linea di principio di accogliere anche in maniera puntuale le richieste di modifica, coerenti con la sopra esposta impostazione, avanzate con le osservazioni provvedendo ad assegnare direttamente il retino della zona omogenea direttamente confinante. Per tale motivo, si propone l'accoglimento, solo parziale, dell'osservazione sul punto e, per gli effetti, la modifica delle cartografie di PRG inserendo parte delle aree di cui trattasi in zona C, in quanto zona omogenea direttamente confinante.

Osservazione n° 65

Soggetti: **Arch. Corrado Fantoni per il Sig. Walter Morselli**

Riferimento: **prot. n. 9276 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Trincerone

**Oggetto:** L'osservazione concerne un'area agricola confinante con il perimetro del P.A. 3.7 Comparto St. Cisa – 2 per la quale si domanda l'inserimento nel citato comparto di pianificazione attuativa.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- **Si rileva che la proposta di ampliare verso sud il perimetro del P.A. 3.7 appare ragionevole anche nell'ottica di una possibile riqualificazione della St. Cisa. Considerato inoltre che il parere espresso dalla Provincia prescrive un riordino delle funzioni produttive comprese tra la via suddetta e la St. Cisa, e la riqualificazione orientata a sviluppare insediamenti coerenti con il sistema residenziale e storico ambientale (comparto di Pianificazione Attuativa 3.7) per tali ragioni, si propone l'accoglimento dell'osservazione e, per gli effetti, la modifica dell'azzonamento delle aree di cui trattasi, da inserire nel perimetro del PA3.7.;**

### **Osservazione n° 66**

Soggetti: **ZAES srl**

Riferimento: **prot. n. 9278 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Dosso del Corso

**Oggetto:** l'osservazione, concernente aree inserite nel P.A. 2.2 Comparto Dosso del Corso, chiede:

1. eliminazione dell'obbligo a carico dei soggetti attuatori del comparto di procedere alla riqualificazione dell'incrocio del Dosso, attraverso la realizzazione di una nuova rotatoria;
2. incremento dell'indice It da 0.30 mq./mq. a 0.40 mq./mq.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO PARZIALE** con la seguente motivazione:

- **Quanto al punto 1:** si rileva che la realizzazione della nuova rotatoria presso l'incrocio del Dosso costituisce obiettivo di carattere primario per la riqualificazione del quadrante territoriale in questione del quale è corretto prevedere l'attuazione anche a carico di un comparto di ampio respiro e notevole capacità edificatoria complessiva, quale è il P.A. 2.2. Tuttavia considerato che l'opera in questione interessa marginalmente l'area direttamente interessata, si ritiene di far partecipare i richiedenti per un percentuale pari al 10 % del costo alla realizzazione della rotatoria in questione. Per tali ragioni, si propone sul punto l'accoglimento parziale dell'osservazione;
- **Quanto al punto 2:** Si rileva che il parere reso dalla Provincia di Mantova ai sensi dell'art. 3, comma 18 della L.R. n. 1/2000, in data 4/8/2004 Prot. 17994/04, ha imposto, al fine di ricondurre il PRG in conformità alle previsioni insediative del PTCP, una riduzione delle previsioni residenziali presenti nella variante adottata. Per tale ragione, come logico, l'A.C. non intende ammettere, in sede di controdeduzione alle osservazioni, alcun incremento delle capacità edificatorie in zona di espansione residenziali. Per tali motivi, conseguentemente, si propone la reiezione dell'osservazione sul punto.

### Osservazione n° 67

Soggetti: **Sig. Andrea Novelli**

Riferimento: **prot. n. 9279 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Angeli

**Oggetto:** l'osservazione concerne un'area inserita dal PRG in zona agricola per la quale si domanda la classificazione in zona omogenea F2 al fine di realizzare impianti e attrezzature sportive.

Controdeduzione: **proposta di NON ACCOGLIMENTO con la seguente motivazione:**

- rilevato che l'area in questione, per collocazione e caratteristiche, appare comunque inserita in un ambito tuttora avente chiara vocazione agricola, pertanto, si propone la reiezione dell'osservazione.

Soggetti: **Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Mantova**

Riferimento: **prot. n. 9280 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** varie

**Oggetto:** L'osservazione presentata dall'Ordine, per finalità di collaborazione nell'ambito delle proprie competenze professionali, è assai articolata ed affronta numerose e diverse tematiche che vanno dalle procedure utilizzate per la formazione della variante a valutazione nel merito delle scelte pianificatorie. Al fine di meglio rispondere a quanto osservato, si procede, preliminarmente, ad individuarne gli aspetti salienti:

1. il primo tema sollevato dall'Ordine attiene alla procedura di formazione della variante, con particolare riferimento alle modalità di pubblicizzazione e coinvolgimento dei soggetti interessati, primo fra tutti l'Ordine medesimo. In ragione di ciò si chiede che l'A.C. adegui le procedure di pubblicizzazione organizzando idonee occasioni di incontro e dibattito con i soggetti interessati (punti 1e 2 dell'oss.);
2. in relazione alla discrepanza rilevata tra i dati dimensionali relativi all'espansione insediativa tra Piano dei Servizi e Relazione Illustrativa della variante, si chiede una verifica dei calcoli (punto 3 dell'oss.);
3. si chiede che vengano esplicitati negli elaborati di PRG (in particolare Relazione e NTA) i termini temporali di attivazione e validità del Piano nel complesso e soprattutto dei comparti di espansione (punto 4 dell'oss.);
4. in relazione alla disciplina dei comparti di PA si chiede che nelle NTA vengano introdotti meccanismi che assicurino, tra i vari soggetti interessati da ogni singolo PA, equità di trattamento (punto 5 dell'oss.);
5. sul piano progettuale si chiede di definire nelle planimetrie di PRG o nelle NTA uno schema di sviluppo strutturale delle quattro polarità esterne, prevedendo lo sviluppo di fasi di pianificazione adeguate alla scala di coordinamento e di dettaglio del singolo settore urbano quali masterplan, cronoprogrammi, schemi delle connessioni, strutturazione continua del sistema degli spazi pubblici e dei servizi, individuazione dei corridoi verdi ed ambientali, nell'ottica di una progettazione urbana sistemica (punto 6 dell'oss.);
6. si rileva l'inopportunità della scelta di revocare il PEEP adottato con deliberazione di C.C. n. 37/2002 e si domanda di reintegrare la previsione oppure di imporre che i PA previsti dal PRG in sostituzione del PEEP revocato contemplino una quota minima di edilizia convenzionata pari almeno al 40% (punto 7 dell'oss.);
7. si chiede di adeguare le cartografie di PRG, introducendo alcune previsioni infrastrutturali; in particolare la chiusura dell'anello della tangenziale e la dismissione del tratto urbano della linea ferroviaria Mantova-Monselice (punto 8 dell'oss.);
8. si chiede la revisione di alcune scelte, in particolare la necessità di riqualificare i nodi di piazzale Gramsci e di Piazza Don Leoni e la necessità di sviluppare una pianificazione attuativa, anche laddove non prevista, nel caso di aree contigue di trasformazione che prevedano una trasformazione urbana superiore ai 5.000 mq. di slp (punto 9 dell'oss.);
9. si domanda una riduzione delle dimensioni di espansione per i comparti a destinazione F2 (PA 1.2 e PA 2.1), e di individuare chiaramente in cartografia una fascia di ampie dimensioni per garantire la salvaguardia ambientale e naturalistica delle sponde del lago superiore (punto 10 dell'oss.);
10. si chiede che nel comparto di espansione di Borgo Chiesa Nuova – Angeli siano individuate le fasce a garanzia dei collegamenti verdi ed ecologici (punto 11 dell'oss.);
11. si chiede di stralciare i PA 2.5, 3.7, 3.8 e 4.2, al fine di ridurre le previsioni di grandi strutture di vendita (punto 12 dell'oss.);
12. si chiede lo stralcio dei PA interessanti aree di criticità territoriale e fragilità infrastrutturale: ciò con particolare riferimento ai PA 2.5, 3.7, 3.8, 4.8 (punto 13 dell'oss.);
13. si chiede di stralciare il PA 4.5, in quanto interessante aree di valenza paesistica e ambientale (punto 14 dell'oss.);
- 14.

Controdeduzione: **proposta di ACCOGLIMENTO PARZIALE con la seguente motivazione:**

- **Quanto al punto 1:** Per quanto attiene agli incontri preparatori, si deve segnalare che gli stessi sono stati numerosi ed approfonditi, come di seguito si dimostra. In data 24.11.2003 è stata tenuta la presentazione del progetto di variante agli Enti competenti (invitati: Provincia, ASL, Arpa, Soprintendenze, Parco del Mincio, Soprintendenza Archeologica della Lombardia, Regione Lombardia, Autorità di Bacino del Fiume Po). In data 28.11.2003 è stato aperto apposito tavolo di concertazione fra le amministrazioni comunali del circondario di Mantova. In data 1.12.2003, presso la sede di Assindustria, il progetto di Piano è stato presentato alle categorie economiche e agli ordini professionali, tra i quali, ovviamente, l'osservante. In data 16.12.2003 si è tenuto un tavolo di confronto con il forum di Agenda 21. In data 19.12.2003 il progetto di variante è stato oggetto di apposito convegno all'auditorium BAM, alla presenza di parlamentari, consiglieri regionali, professionisti e imprenditori (si precisa che l'invito a detto incontro è stato trasmesso a ciascuno membro dell'Ordine oggi osservante). Si omette di indicare le date delle sedute delle commissioni consiliari interessate. Ciò posto, sembra evidente che le occasioni di dibattito sono state numerose e rivolte a tutti i differenti soggetti potenzialmente interessati. Per quanto concerne in particolare l'Ordine osservante, lo stesso è stato invitato espressamente all'incontro del 28.11.2003 e tutti i suoi membri (ordine della Provincia di Mantova) personalmente notiziati in relazione al convegno del 19.12.2003. Pertanto, appaiono fuori luogo le contestazioni mosse sul punto con l'osservazione, anche in ragione del fatto che, sebbene tra gli incontri citati e l'adozione della variante siano trascorsi più di due mesi, l'ordine osservante si è astenuto dal presentare propri contributi, che sarebbero certamente stati considerati nel dovuto conto. Ciò posto, è comunque intenzione dell'A.C. accettare, nella sostanza, l'invito al confronto contenuto nell'osservazione: evidente però che tale confronto dovrà incentrarsi, a seguito dell'approvazione della variante, sulle modalità di attuazione del nuovo strumento urbanistico. Per tali motivi, si propone l'accoglimento sul punto dell'osservazione con la conseguenza che, a seguito dell'approvazione della variante, anche su richiesta di soggetti e organi interessati, si potranno organizzare incontri e dibattiti sul Piano Regolatore Comunale.
- **Quanto al punto 2:** La differenza dei dati previsionali relativi agli abitanti insediabili evidenziata tra Piano dei Servizi (PdS) e la Relazione della Variante del PRG deriva dalle seguenti considerazioni:
  - Nel PdS il computo della capacità insediativa teorica è stato effettuato secondo i criteri indicati dalla l.r. 1/2001 (comma 1, art. 6) ed è finalizzato alla verifica dei parametri minimi di riferimento per la dotazione delle attrezzature pubbliche o ad uso pubblico. I criteri indicati dalla legge riguardano le aree edificate e le aree edificabili.
    1. Per le aree edificabili la capacità residenziale è data dalla popolazione residente al 31 dicembre dell'anno precedente l'adozione del piano.
    2. Per le aree edificabili sono state considerate:
      - 2a. le aree di espansione e i lotti liberi delle aree di completamento del prg previgente all'adozione della variante.
      - 2b. le aree assoggettate a piani attuativi approvati.
    3. La l.r. 1/2001 (comma 4, art. 6) indica che la capacità insediativa residenziale deve tener conto anche delle presenze turistiche temporanee o stagionali stimate dal comune.Sulla base di questi criteri, la capacità insediativa residenziale computata dal PdS è scaturita dalla somma dei seguenti abitanti:
    - la popolazione residente al 31.12.2003, di cui al precedente punto 1, è risultata di 47.820 abitanti;
    - la popolazione insediabile nelle aree di espansione e nei lotti liberi delle aree di completamento del prg vigente<sup>6</sup>, di cui al precedente punto 2a, è risultata di 900 abitanti; tale quota non verrà conteggiata in fase di approvazione definitiva della variante in quanto si riferisce all'applicazione delle disposizioni delle precedenti NTA;

---

<sup>6</sup> Per prg vigente si intende quello precedente all'adozione della variante adottata il 12.02.04.



- la popolazione insediabile nelle aree assoggettate a piani attuativi approvati, di cui al precedente punto 2b, è complessivamente di 6.568 abitanti come risultata dalla consultazione delle relazioni dei piani attuativi; tali piani in parte sono stati realizzati e da verifiche effettuate è risultata una popolazione residua da prg di 3.824 abitanti;
- le presenze turistiche di cui al precedente punto 3 sono state stimate in 1.203.

Pertanto, nel PdS è risultata una capacità insediativa teorica complessiva di 56.491 abitanti (47.820 + 900 + 6.568 + 1.203) rispetto alla quale è stata verificata la dotazione di attrezzature pubbliche o ad uso pubblico realizzate o in corso di realizzazione e quelle previste negli accordi dei piani attuativi approvati (cfr. tab. 4.7 a pag. 45 della Relazione del PdS).

Per quanto riguarda il computo indicato dalla Relazione Illustrativa della Variante (cfr. pag. 100) si riferisce, in coerenza con le indicazioni del PTCP, alla quantificazione e alle verifiche relative alle componenti endogena ed esogena dello sviluppo insediativo (cfr. pp 97-101 della Relazione Illustrativa).

Pertanto, i criteri che sottendono il computo degli abitanti teorici nei due elaborati sono diversi in quanto diverse le finalità.

Nella PdS il computo della capacità insediativa è finalizzato alle verifiche per la dotazione di attrezzature pubbliche, rispetto alle quali non è stato ritenuto necessario inserire anche le capacità insediative relative ai comparti di trasformazione/nuova edificazione, in quanto “autosufficienti” dal punto di vista della relativa dotazione di standard (cfr. art. 28 NTA). Inoltre, a maggiore garanzia dell’offerta di dotazione pubblica, viene precisato al comma 1, dell’art. 34 delle nuove NTA, che nei comparti di cui all’art. 36 *“andrà posta particolare cura nel disegno della viabilità di quartiere che dovrà porre grande attenzione nelle opere di arredo urbano quali parcheggi, possibilmente in linea con i percorsi di marcia, il verde urbano e le piste ciclopedonali”*.

Per la quota edificabile delle zone residue del prg vigente<sup>7</sup> (zone B di completamento e C di espansione), qualora con le nuove NTA, gli interventi ammissibili non siano già assoggettati a pianificazione attuativa, sono in ogni caso assoggettati a titolo edilizio convenzionato; pertanto il conteggio degli abitanti in quelle aree, per reperire e/o monetizzare i relativi standard, viene effettuato in sede di predisposizione del titolo edilizio convenzionato.

Infine, si sottolinea che nel PdS sono state considerati gli effetti delle modifiche di destinazioni d’uso solo per le aree standard non confermate (cfr. Tav. 1-2 del PdS) e sono stati riportati graficamente solo i comparti<sup>8</sup> relativi ad aree liberate dal vincolo espropriativo (cfr. Tav.3 del PdS).

Nella Relazione Illustrativa della Variante, invece, il computo si riferisce alla quantificazione e alle verifiche relative alle componenti endogena ed esogena dello sviluppo insediativo (cfr. pp 97-101 della Relazione Illustrativa).

Il computo della capacità insediativa contenuto in questo elaborato conteggia il massimo degli abitanti teorici insediabili nei comparti di espansione, anche in quelli che risultano in parte o totalmente occupati (PA 2.3, 2.4, 3.1, 3.2, 3.3, 3.5, 3.7, 4.3), piuttosto che in quelli la cui destinazione principale è per attività economiche “miste” (zona D1 – art. 21 – PA 1.1, 1.3, 1.4, 2.5, 3.5, 3.7, 3.8, 4.1, 4.2, 4.3, 4.8, 4.9) ed è ammessa la residenza come destinazione accessoria (pag. 100 della relazione di Variante).

Ciò posto, si confermano le metodiche seguite per il calcolo dimensionale sia del Piano dei Servizi che nella relazione illustrativa fermo restando la necessità dell’aggiornamento dei dati in relazione alle osservazioni e pareri pervenuti

- **Quanto al punto 3:** si rileva che la richiesta non può essere accolta in quanto il PRG, per costante giurisprudenza è strumento di durata indeterminata (cfr. ad es. C.d.S., Sez. IV, dec. n. 4907 del 25.9.2002): in tal senso, quindi, non pare possibile attribuire alle sue previsioni alcun limite di durata, ciò neppure in

<sup>7</sup> Per prg vigente si intende quello precedente all’adozione della variante adottata il 12.02.04.

relazione ai comparti di Pianificazione Attuativa. Unicamente, si condivide l'opportunità, sottesa all'osservazione, di mantenere aggiornato e moderno lo strumento urbanistico, procedendo, nel tempo, a modificarlo in relazione alle esigenze che dovessero sopravvenire. Peraltro, tale attività non può essere codificata e programmata nel Piano stesso ma dovrà rimettersi alla sensibilità delle Amministrazioni che si succederanno nel governo della città. Ciò posto, si propone la rielezione, sul punto, dell'osservazione

- **Quanto al punto 4:** Il tema dell'equità di trattamento nei rapporti tra i vari operatori coinvolti nei singoli PA, in effetti, è argomento di massima importanza che merita di essere affrontato con maggior dettaglio dalle Norme Tecniche di Attuazione. A tale scopo, in accoglimento dell'osservazione sul punto, si propone, innanzitutto di esplicitare il criterio perequativo applicabile a tutti i PA, inserendo, all'art. 35, il nuovo comma 35.1.1, così formulato: *"Gli strumenti di pianificazione dovranno essere ispirati a criteri perequativi, per cui, salvo diverso accordo tra le parti interessate, a ciascun proprietario di aree comprese nei singoli comparti spetteranno capacità edificatorie, ed oneri economici connessi, in misura proporzionale alla superficie territoriale di proprietà"*. Ciò posto, con l'accoglimento dell'osservazione n. 98, si propone di introdurre la possibilità di procedere all'attuazione dei vari PA anche attraverso successivi piani stralcio, purchè, in occasione della presentazione della prima proposta venga predisposto un progetto di massima relativo all'intero comparto. Orbene, al fine di garantire anche in tali casi l'equità di trattamento tra i vari interessati, la norma proposta prevede che il progetto di massima contenga anche l'indicazione del riparto degli oneri realizzativi ed economici. Il testo proposto, per l'art. 35.2, in accoglimento dell'osservazione n. 98 è il seguente: *"Laddove si proceda all'approvazione di piani stralcio, è fatto obbligo al soggetto proponente il primo piano stralcio, per ciascun ambito di PA, di predisporre altresì un progetto di massima inerente l'intero comparto, in coerenza con le indicazioni delle schede informative allegata alla Relazione Illustrativa, i cui contenuti, in tale ipotesi, assumono valore prescrittivo. Tale obbligo non si applica quando il piano attuativo è composto da più aree perimetrale e lo stralcio coincide con uno di esse. Il progetto di massima dovrà altresì indicare, nel rispetto dei principi perequativi di cui al precedente comma, il riparto degli oneri realizzativi ed economici connessi all'attuazione del PA. Dovrà essere di garantita, agli altri proprietari di aree comprese nei comparti di PA la possibilità di partecipare, con propri suggerimenti ed indicazioni, alla predisposizione dei progetti di massima, per ciascun comparto"*; introduzione del nuovo art. 35.3 così formulato: *"In caso di presentazione di progetti di pianificazione unitari e relativi all'intero comparto di PA, è possibile predisporre soluzioni alternative a quelle indicate nelle schede informative allegata alla Relazione Illustrativa, fermo restando il rispetto di quanto disposto al successivo art. 38"*; eliminazione all'art. 36.1.2, 36.2.1, 36.2.2, 36.3.1, 36.3.5, 36.3.6, 36.3.7, 36.3.8, 36.4.2, 36.4.4, del seguente inciso (ricorrente in tutte le previsioni citate): *"La pianificazione attuativa potrà avvenire anche per parti ed in momenti successivi purché coerente ad un disegno unitario che dovrà essere predisposto congiuntamente al piano stesso."*

- **Quanto al punto 5:** Al comma 3 dell'art. 34 delle NTA della variante del PRG adottato è presente il riferimento alle Schede informative allegata alla Relazione Illustrativa in cui è rappresentato lo schema di sviluppo strutturale delle quattro polarità urbane (Cittadella, Angeli/Belfiore, Te Brunetti e Lunetta/Frassino); in dette schede sono definite planimetricamente le indicazioni di progetto. Le scelte localizzative relative ai comparti di espansione/trasformazione ed alle aree di intervento e le stesse modalità attuative individuate, sono state guidate dall'obiettivo di rafforzare gli ambiti delle quattro polarità urbane, alternative ed in collegamento al centro storico. I principali elementi di infrastrutturazioni dei comparti, intesi come sistema delle connessioni non solo dei percorsi viabilistici e ciclopedonali, ma anche del sistema degli spazi pubblici e dei servizi, sono indicati per ciascun comparto nell'art. 36 delle NTA e rappresentati planimetricamente, secondo una logica di progettazione urbana che mette a sistema le reti, nella Tavola n° 3 del Piano dei Servizi. Ciò posto, si ritiene già assolta la richiesta contenuta, sul punto, nell'osservazione.

---

<sup>8</sup> Cfr. Comparti ex art. 36 delle nuove NTA.

- **Quanto al punto 6:** In merito si rileva che la scelta di revocare il PEEP è stata assunta e motivata con la deliberazione di adozione della variante (D.C.C. n. 19/2004) alla quale si rinvia e che, peraltro, non costituendo un elaborato del PRG non può essere oggetto di osservazione. Quanto alla richiesta di introdurre l'obbligo, in sede di pianificazione attuativa, di riservare una quota per edilizia convenzionata, si ritiene inopportuno l'accoglimento della proposta in quanto di difficile e complessa gestione rispetto alla limitata appetibilità economica dell'edilizia convenzionata i cui valori sono oramai praticamente allineati ai valori di mercato per quanto riguarda la nuova edificazione.
  
- **Quanto al punto 7:** La questione in parte si collega al punto 2 dell'osservazione n° 98 che ha rilevato come le carte di PRG in taluni casi evidenzino viabilità di previsione non più attuali ed in altri non riportino progetti viabilistici approvati e/o attuati. Ciò posto, in accoglimento del punto 2 dell'osservazione n. 98 (alla cui controdeduzione si rinvia) si è provveduto ad intervenire sulle cartografie di PRG al fine di eliminare la problematica di cui trattasi. Per quanto concerne le richieste puntuali avanzate con la presente osservazione, si rileva che tra i progetti da riportare nella cartografia di prg verranno indicati quelli di certa attuazione. Per quanto riguarda la dismissione del tracciato urbano della linea ferroviaria Mantova-Monselice, come riportato nel Documento Direttore approvato, l'A.C. auspica che tale intervento venga quanto prima formalizzato dalle Ferrovie dello Stato per essere recepito dal prg. Ciò posto, si ritiene parzialmente accolta l'osservazione sul punto in oggetto.
  
- **Quanto al punto 8:** Il Documento Direttore ha indicato p.le Gramsci e p.le Don Leoni come nodi infrastrutturali da riqualificare; i lavori di p.le Gramsci per la realizzazione dei parcheggi sono stati già stati avviati e ulteriori lavori sono in procinto di essere avviati per la riqualificazione dell'area dove era presente un distributore di carburante al fine di realizzare una farmacia comunale. Anche per il p.le della stazione è stato predisposto un progetto di riqualificazione all'interno del piano che riguarda P.le Mondatori già adottato dal Consiglio Comunale.  
Quanto all'ipotesi di prevedere comunque la pianificazione attuativa obbligatoria nel caso di interventi interessanti superfici superiori a mq. 5.000 di slp, si rileva che le norme di PRG già prevedono, praticamente per tutti gli interventi implicanti incremento del peso insediativo il ricorso alla pianificazione attuativo o al titolo edilizio convenzionato, che pure assicura all'A.C. un elevato livello di controllo dello sviluppo edilizio del territorio. Visto quanto sopra si ritiene accolta, almeno in parte, la richiesta dell'osservante sul punto.
  
- **Quanto al punto 9:** Per garantire la salvaguardia ambientale e naturalistica delle sponde del Lago Superiore è già previsto nelle prescrizioni degli artt. 36.1.2 e 36.2.1 che gli ampliamenti delle attrezzature sportive non vadano ad interessare le sponde del lago, le quali, essendo interessate da un complesso sistema di vincoli (fasce del PAI, L. 1497/39 - ora Dlgs n° 41 del 22 gennaio 2004 – Nuovo Codice dei Beni culturali -, etc.), comportano rilevanti prescrizioni e limitazioni in tal senso.
  
- **Quanto al punto 10:** Nella predisposizione del Piano dei Servizi e della Variante di PRG si è tenuto conto dei collegamenti verdi ed ecologici già individuati nel Documento Direttore e di eventuali variazioni sopraggiunte nel periodo successivo alla sua approvazione, avvenuta il 13.12.2001. I collegamenti verdi ed ecologici previsti sono individuati e rappresentati rispettivamente:
  - nelle Schede informative allegate alla Relazione Istruttoria recanti le indicazioni di progetto, secondo uno schema strutturale, per i comparti di espansione/trasformazione;
  - nella Tavola n° 3 del Piano dei Servizi.In particolare per la polarità urbana di Borgochiesanuova-Angeli, di cui si chiede nell'osservazione, sono riproposti i medesimi percorsi rappresentati nella Tav. 7 – Schema di inquadramento strutturale – del Documento Direttore. A quelli sono stati aggiunti i seguenti percorsi:
  - la pista ciclabile che attraversa il PII Bottoli, realizzata di recente;

- il percorso lungo il tratto di Strada Dosso del Corso e un tratto di circonvallazione. La proposta di spostare il percorso dalla Circonvallazione prospiciente il PRU Borgochiesanuova nella strada interna del PRU è stata assunta per motivi legati alla sicurezza.

- **Quanto al punto 11:** Si rileva che la mancata previsione di aree per grandi strutture di vendita in comune di Mantova ha avuto come effetto quello di indirizzare le scelte localizzative nei comuni contermini, talvolta in adiacenza agli stessi confini amministrativi e di conseguenza con le problematiche legate alle infrastrutture e ai servizi anche a carico del comune capoluogo. Interpretando l'osservazione anche come esigenza di garantire maggiori cautele in merito all'insediamento di grandi strutture di vendita (GSV) e di centri commerciali (CC), si indica che, anche su richiesta della Provincia, verranno opportunamente integrate le NTA, ed in particolare l'art. 21.1, in modo da precisare che l'insediamento delle GSV e dei CC con superficie di vendita superiore a 2.500 mq, previsti nei comparti di cui all'art. 36 delle NTA, è di tipo programmatico e che, pertanto, la previsione non comporta automaticamente il parere favorevole in fase autorizzativa, ma che la verifica dell'effettiva ammissibilità di tali strutture vada adeguatamente sviluppata in sede di pianificazione attuativa di livello sovracomunale e di relativa procedura autorizzativa, con la predisposizione a corredo di appositi studi come previsto dalla normativa vigente in materia di grandi strutture di vendita. Sulla base di queste considerazioni, in coerenza con il Parere espresso dalla Provincia, si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione per questo punto, in particolare di:

- mantenere le previsioni dei PA 2.5 e 4.2;

- di azionare il comparto 3.7 come zona C di espansione residenziale, anziché come zona D1, e di predisporre all'interno di tale perimetro un progetto di recupero urbano teso alla rilocalizzazione delle attività produttive esistenti incompatibili con il tessuto residenziale ed il sistema paesistico-ambientale. La riqualificazione dovrà essere orientata a sviluppare insediamenti coerenti con il sistema residenziale e storico-ambientale; il piano, inoltre, dovrà tendere ad eliminare gli accessi a raso sulla SS della Cisa, riqualificando la viabilità secondaria esistente che adduce su via Donati. Tale piano, in quanto inserito nel corridoio di primo livello della rete ecologica, comporta che venga considerato in sede di pianificazione attuativa di interesse sovracomunale;

- di stralciare il comparto PA 3.8 e di azionare come D1 unicamente le aree di pertinenza relative alle attività economiche in essere (attività ricreative e per il tempo libero, attività commerciali). Per quanto riguarda l'attività florovivaistica esistente, la zona D1 deve essere intesa unicamente al mantenimento dell'attività economica oggi in funzione limitata alle esistenti strutture in essere; in tali zone dovrà essere mantenuta la superficie di pavimento esistente con possibili modifiche all'interno nel limite massimo del 10% (si veda anche precedente punto 4 di controdeduzione dell'osservazione n° 37).

- **Quanto al punto 12:** Sul tema generale del rapporto tra le previsioni della Variante al prg e quelle del PTCP, si rimanda anche alle considerazioni già enunciate al punto 4 di controdeduzione dell'osservazione n° 37 (Italia Nostra Onlus).

- In merito al contrasto delle previsioni relative al PA 2.5 con il PTCP, si rileva che il comparto in oggetto risulta dal PTCP come un'area rilevante solo per l' adiacenza al corridoio di primo livello della rete ecologica e al sistema dei servizi urbani e che le indicazioni normative non precludono l'edificazione. Ciò premesso, come anche sottolineato al punto di osservazione, il progetto dell'Asse Interurbano, in corso di realizzazione, rende l'area interclusa in un contesto urbanizzato, totalmente circondata da assi infrastrutturali e dal polo scolastico dell'ITIS. Pertanto, la localizzazione dell'area non sembra la più opportuna sia per la continuità della fascia verde del corridoio ecologico, sia per lo svolgimento dell'attività agricola (sarebbe buona pratica per la salute umana quella di tenere le coltivazioni distanti dai grandi assi stradali e preservare i prodotti agricoli dall'inquinamento derivante dal traffico veicolare). D'altra parte, l'area risulta già ampiamente dotata dal punto di vista di attrezzature pubbliche, e comunque marginale per la destinazione a servizi; si fa presente che proprio secondo tali criteri è stata scelta l'area adiacente per

l'insediamento del nuovo stadio: distanza dagli insediamenti urbani (anche per gli aspetti legati all'inquinamento acustico), buona accessibilità dalle grandi infrastrutture in previsione. Infine, si evidenzia che la realizzazione di attrezzature e spazi pubblici è consentita in tutte le zone omogenee. Pertanto, si propone la rielezione al punto dell'osservazione.

- In merito al contrasto delle previsioni relative al PA 3.7 con il PTC del Parco del Mincio, si rileva che l'area è normata dal parco come zona di iniziativa comunale orientata e che, in accoglimento delle prescrizioni espresse nel Parere della Provincia, è stata destinata come zona C di espansione residenziale (vedi punto 11 di controdeduzione di questa stessa osservazione).
- In merito al contrasto delle previsioni relative al PA 3.8 con i PTC della Provincia e del Parco del Mincio, in accoglimento delle prescrizioni espresse nel Parere della Provincia, il comparto da assoggettare a pianificazione attuativa è stato stralciato e sono state destinate come zona D1 unicamente le attività economiche già in essere (vedi punto 4 di controdeduzione dell'osservazione n° 37 - Italia Nostra Onlus – e punto 11 di controdeduzione di questa stessa osservazione).
- In merito alle previsioni relative al PA 4.8 e alla richiesta da parte dell'osservante di destinare tale comparto solo come zona D1, escludendo la possibilità di insediare anche come quota parte attività di cui alla zona D2, in coerenza con le indicazioni espresse nel Parere della Provincia, si segnala quanto segue. Sono ammesse attività economiche di grandi dimensioni (D2) per l'integrazione delle strutture accessorie della società IES; l'accettabilità di tale previsione è subordinata alla riduzione della profondità della fascia da occuparsi con le strutture al servizio delle attività produttive e alla realizzazione contestuale di una formazione boschiva a protezione dell'abitato esistente.

Pertanto, sulla base di quanto espresso, si propone l'accoglimento parziale al punto dell'osservazione.

- **Quanto al punto 13:** In relazione a richieste emerse anche da altre osservazioni, è stato necessario ridefinire il disegno del comparto PA 4.5 e prevedere ulteriori misure cautelative di rispetto della valenza paesistico-ambientale dell'ambito e di risoluzione del rapporto di vicinanza con gli insediamenti produttivi. In particolare, per l'area azionata dal PTC del Parco del Mincio come zona di riequilibrio e tampone ecologico (art. 19 del PTCPM), l'art. 36.4.5 prevede che sia ceduta al Comune per garantire la continuità attuativa del progetto del Parco Periurbano, in conformità con le disposizioni del Parco del Mincio. Mentre, un'area verde con funzione di filtro ecologico è prevista in separazione degli insediamenti residenziali di nuova previsione con le attività produttive esistenti. Pertanto, si propone la rielezione sul punto dell'osservazione.

#### Osservazione n° 69

Soggetti: **Francesco Caprini**

Riferimento: **prot. n. 9284 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** SS Cisa, mapp. 71 e 72 del fg. 83

**Oggetto:** L'osservazione concerne un'area avente parte destinazione B2 e parte destinazione E. L'osservante chiede di estendere l'azionamento B2 a tutta l'area di proprietà o in subordine la possibilità di realizzare le capacità edificatorie connesse alla zona omogenea B2 sulla parte a destinazione agricola.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- Si rileva che l'inserimento dell'edificio esistente in zona omogenea B2 è stato dettato unicamente dalle esigenze di fotografare uno stato di fatto. Ciò posto non è intenzione dell'A.C. compromettere in coerenza con il parere espresso dalla provincia compromettere ulteriori aree agricole presenti nel quadrante territoriale di riferimento. Per tali ragioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

#### Osservazione n° 70

Soggetti: **Passirani Immobiliare Srl**

Riferimento: **prot. n. 9285 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Borgo Angeli

**Oggetto:** L'osservazione concerne un'area cortilizia che il PRG inserisce in fascia di rispetto stradale, per la quale si domanda l'inserimento in zona omogenea B2, ove è peraltro inserito l'edificio di cui costituisce pertinenza.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- Si ritiene che il testo delle modifiche proposte all'art. 29 delle NTA, disciplinante le fasce di rispetto stradale, in accoglimento dell'osservazione n. 98 (alla cui controdeduzione si rinvia), dia soddisfazione anche all'osservazione in esame. Ed infatti, fatto salvo il periodo transitorio disciplinato dal proposto art. 29.1.5 nelle more dell'entrata in vigore del provvedimento di classificazione delle strade, la dimensione delle fasce di rispetto stradale sarà direttamente connessa alla classificazione della viabilità secondo il Codice della Strada, e ciò indipendentemente da quanto riportato sugli elaborati grafici di PRG. Pertanto, la fascia interessata l'area degli osservanti sarà dimensionata in relazione all'effettiva tipologia in cui rientra la strada prospiciente. Posto quanto sopra, che ha valenza generale per tutto il territorio comunale, si ritiene, in linea di principio di accogliere anche in maniera puntuale le richieste di modifica, coerenti con la sopra esposta impostazione, avanzate con le osservazioni provvedendo ad assegnare direttamente il retino della zona omogenea direttamente confinante. Per tale motivo, si propone l'accoglimento dell'osservazione sul punto e, per gli effetti, la modifica delle cartografie di PRG inserendo le aree di cui trattasi in zona B2.

#### Osservazione n° 71

Soggetti: **Genuitaly Srl**

Riferimento: **prot. n. 9286 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** St. Borgo Chiesanuova, mapp. 29 del fg. 48

**Oggetto:** L'osservazione concerne un'area ed una porzione di edificio inseriti dal PRG in fascia di rispetto stradale. L'osservante domanda la riduzione della predetta fascia e l'inserimento dell'area in zona omogenea B2.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- Si reputa opportuno procedere all'inserimento del solo edificio esistente in zona omogenea B2, mentre per quanto attiene alla richiesta di riduzione della fascia di rispetto stradale si ritiene che il testo delle modifiche proposte all'art. 29 delle NTA, disciplinante le fasce di rispetto stradale, in accoglimento dell'osservazione n. 98 (alla cui controdeduzione si rinvia), dia soddisfazione anche all'osservazione in esame. Ed infatti, fatto salvo il periodo transitorio disciplinato dal proposto art. 29.1.5 nelle more dell'entrata in vigore del provvedimento di classificazione delle strade, la dimensione delle fasce di rispetto stradale sarà direttamente connessa alla classificazione della viabilità secondo il Codice della Strada, e ciò indipendentemente da quanto riportato sugli elaborati grafici di PRG. Pertanto, la fascia interessata l'area degli osservanti sarà dimensionata in relazione all'effettiva tipologia in cui rientra la strada prospiciente. Posto quanto sopra, che ha valenza generale per tutto il territorio comunale, si ritiene, in linea di principio di accogliere anche in maniera puntuale le richieste di modifica, coerenti con la sopra esposta impostazione, avanzate con le osservazioni provvedendo ad assegnare direttamente il retino della zona omogenea direttamente confinante. Per tale motivo, si propone l'accoglimento dell'osservazione sul punto e, per gli effetti, la modifica delle cartografie di PRG inserendo parte delle aree di cui trattasi in zona B2.

Osservazione n° 72

Soggetti: **Sig. Paolo Squassabia**

Riferimento: **prot. n. 9287 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Borgo Angeli

**Oggetto:** L'osservazione concerne una piccola area inserita in zona agricola E che costituendo pertinenza di edifici ed aree azionate come B2, dovrebbe anch'essa essere inserita in quest'ultima zona omogenea.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- Si rileva che la richiesta dell'osservante risponde a criteri di logica e ragionevolezza. Pertanto, se ne propone l'accoglimento.

Osservazione n° 73

Soggetti: **Federazione provinciale Verdi di Mantova**

Riferimento: **prot. n. 9288 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** varie

**Oggetto:** l'osservazione pone la propria attenzione sulle nuove previsioni insediative, con particolare riferimento ai comparti di pianificazione attuativa di cui all'art. 36 delle NTA, in relazione a molti dei quali vengono presentate richieste di modifica, sintetizzabili come segue:

1. PA 1.2 – Comparto strada Soave: in merito si chiede, rilevata la valenza paesistica del sito, che venga esclusa la possibilità di realizzare nuove infrastrutture sportive – ricreative e funzioni ad esse connesse, prevedendo, in sede di pianificazione attuativa, unicamente le infrastrutture viarie e di parcheggio elencate all'art. 36.1.2;
2. PA 1.3 – Comparto Via Poggio Reale: considerate le valenze storiche del sito, si chiede che all'art. 36.1.3 venga prescritto, in sede di pianificazione attuativa, il mantenimento della leggibilità del disegno degli spalti;
3. PA 2.1 – Comparto ex Gesuita Vecchio: si chiede che in sede di pianificazione attuativa sia predisposto un passaggio ciclo pedonale pubblico in fregio alla sponda del lago, sia in corrispondenza del PA 2.1 sia per l'ambito già realizzato immediatamente ad ovest;
4. PA 2.5 – Comparto Spolverina 2: si chiede che venga stralciata la destinazione terziaria – commerciale, con particolare riferimento alla possibilità di insediarvi grandi strutture di vendita, e che il comparto medesimo sia inserito in zona F1 per realizzare attrezzature sportive aperte al pubblico e complementari al progetto del nuovo stadio (PA 2.6);
5. PA 3.2 – Comparto Porta Pradella: vista la posizione dell'ambito, all'ingresso della città, l'osservazione esprime preoccupazione in relazione alla qualità architettonica degli edifici che ivi si andranno a realizzare, con particolare riferimento alla nuova struttura alberghiera e, per tale ragione, chiede che i progetti siano sottoposti a *“forme di controllo a priori eventualmente anche di tipo popolare”*;
6. PA 3.3 – Comparto di Belfiore: si chiede di prescrivere, in sede di pianificazione attuativa, un'altezza massima dei fabbricati tale da non compromettere il cono visuale dal cavalcavia sulla ferrovia in direzione dei laghi;
7. PA 3.5 – Comparto Porta Cerese: si chiede di prevedere anche la realizzazione di un polo cinematografico multisala;
8. PA 3.7 – Comparto st. Cisa 2: rilevato che la zona del Trincerone è caratterizzata da una maglia regolare di fabbricati di origine rurale, e che la presenza di alcune strutture produttive è da ritenersi un episodio controproducente, si contesta la scelta di regolarizzare tale episodio, altresì ampliando la zona a destinazione produttiva e si domanda, di conseguenza, lo stralcio della previsione e l'introduzione di una normativa specifica che imponga il trasferimento delle attività esistenti in altra sede;

9. PA 3.8 – Comparto St. Cisa 2: rilevato che le previsioni edificatorie contrastano con le valenze paesistiche del sito, si chiede lo stralcio dell'intero comparto, anche alla luce del contrasto con il PTC del Parco del Mincio;
10. PA 4.1 – Comparto St Fossamana: si chiede lo stralcio della porzione Nord del comparto in quanto implicante superamento e sconfinamento del margine urbanistico tracciato dal Gombetto;
11. PA 4.4 – Strada Ghisiolo: si chiede lo stralcio della parte di comparto posta ad est del diversivo Mincio, in quanto creerebbe un inopportuno avamposto residenziale isolato dal tessuto urbano;
12. PA 4.5 – Comparto Strada Cipata 1: pur condividendo la previsione di utilizzare la maggior parte del comparto per la creazione di un parco pubblico e di una struttura ricettiva, l'osservante ritiene del tutto inopportuno l'insediamento di nuove residenze, considerata la vicinanza dei poli produttivi;
13. PA 4.6 e 4.7 – Comparti Lunetta e Virgilliana: si chiede lo stralcio dei comparti, in quanto il PA 4.6 rappresenterebbe un episodio residenziale del tutto isolato, mentre il PA 4.7 risulta troppo vicino al polo produttivo;
14. PA St. Cipata 2: si chiede lo stralcio della previsione o quantomeno l'introduzione di una cortina arborea con funzione di filtro tra le destinazioni pari ad almeno il 50% del comparto.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO PARZIALE** con la seguente motivazione:

- **Quanto al punto 1:** si rileva che le previsioni funzionali relative al comparto PA 1.2 "Strada Soave" appaiono compatibili con la tutela dei valori del sito. Infatti, come già previsto nelle prescrizioni dell'art. 36.1.2, gli ampliamenti delle attrezzature sportive, ricreative e loro destinazioni connesse, non possono superare a nord il limite identificato dalle tracce dell'antico sistema delle fortificazioni (oltre tale limite è consentita la sola realizzazione di un parco), mentre a sud vige un complesso sistema di vincoli (fasce del PAI, l. 1497/39 - ora Dlgs n° 41 del 22 gennaio 2004 – Nuovo Codice dei Beni culturali -, etc.), che comporta rilevanti prescrizioni e limitazioni per salvaguardare dal punto di vista naturalistico-ambientale le sponde del Lago Superiore. Inoltre le stesse previsioni del PTC del Parco del Mincio all'art. 19 consentono già parte delle funzioni previste dallo stesso PA 1.2. In ogni caso l'attuazione del P.A. è subordinata alla definitiva approvazione della variante del PTC del Parco adottata dallo stesso Ente.
- **Quanto al punto 2:** la richiesta, tesa a salvaguardare valori di carattere storico, appare meritevole di accoglimento e, per tale ragione, si propone di modificare l'art. 36.1.3 – Modalità attuative, come segue: *"Il piano attuativo dovrà prevedere una idonea dotazione viabilistica e ciclopedonale che consenta, attraverso appositi svincoli, di collegare via Poggio Reale con strada Spalti consentendo una idonea accessibilità al parco periurbano adiacente. Il progetto dovrà considerare e mantenere la leggibilità del disegno degli spalti. L'indice territoriale del Piano potrà essere pari a  $I_t = 0.50 \text{ mq/mq}$ ".*
- **Quanto al punto 3:** la richiesta può essere parzialmente accolta per la sola parte attinente le aree spondali frontistanti il PA, per le quali già si prevede la realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, di un parco attrezzato, nell'ambito del quale ben potrà prevedersi anche una pista ciclopedonale. Quanto alla possibilità di rendere fruibili al pubblico anche le sponde inerenti il comparto immediatamente ad ovest, si rileva che le stesse sono già oggi legittimamente utilizzate da un circolo ricreativo. Ciò posto, non si ritiene possibile intervenire in questa sede, ferma restando, comunque, l'intenzione dell'A.C. di verificare la possibilità di addivenire ad accordi con i concessionari ed il demanio al fine di garantire continuità alla accessibilità della fascia spondale.
- **Quanto al punto 4:** In merito alla previsione di destinare il PA 2.5 per attrezzature sportive, la richiesta non sembra opportuna in quanto nell'area sono state già effettuate ampie previsioni in tal senso (vedi adiacente PA 2.6 – nuovo stadio). I seguenti criteri, infatti, hanno guidato la scelta di destinare l'area limitrofa per il nuovo



stadio: distanza dagli insediamenti urbani (anche per gli aspetti legati all'inquinamento acustico), buona accessibilità dalle grandi infrastrutture in previsione (Asse Interurbano). Pertanto, la richiesta non può essere accolta in quanto la previsione di funzioni terziario-commerciali appare la più adatta come complementari al nuovo stadio in un lotto di terreno che si troverà letteralmente circondato da importanti assi viabilistici. Ipotizzare anche quest'ambito come zona F1 estenderebbe troppo ed in senso monofunzionale la zona a servizi che andrebbe dall'ospedale fino al nuovo stadio: tra gli obiettivi della variante, infatti, vi è quello di incentivare il mix funzionale per gli effetti rivitalizzanti sul territorio. Infine, si ricorda che la realizzazione di attrezzature e spazi pubblici è consentita in tutte le zone omogenee. Pertanto, sulla base di queste considerazioni, si propone la reiezione al punto dell'osservazione.

- **Quanto al punto 5:** Si condivide la posizione espressa dall'osservante e si rileva che la qualità architettonica del progetto e, in particolare, l'armonizzazione dello stesso con le caratteristiche della città, dovrebbero comunque essere garantite anche dalla necessità di acquisire parere ai sensi della L.R. 18/97. In ogni caso, si segnala che ulteriori regole a tutela della qualità architettonica potranno essere previste in sede di rivisitazione del Regolamento Edilizio.
- **Quanto al punto 6:** L'area è soggetta al vincolo l. 1497/39 (ora Dlgs n° 42 del 22 gennaio 2004 – Nuovo Codice dei Beni culturali) e pertanto, sarà oggetto del parere degli Organi competenti al fine di garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici. In ogni caso, al fine di tutelare maggiormente la zona, accogliendo l'osservazione presentata sul punto, si modifica l'art 36.3.3 nel seguente modo: ".... In sede di progettazione dovrà prevedersi un'altezza degli edifici tale da garantire il rispetto del cono visuale dal cavalcavia sulla ferrovia in direzione dei laghi....."
- **Quanto al punto 7:** si rileva che la vocazione del comparto è già stata individuata nelle funzioni terziario – ricettive, tra le quali ben potrà essere prevista anche la realizzazione di un nuovo cinema multisala.
- **Quanto al punto 8:** In coerenza con il Parere espresso dalla Provincia, il comparto PA 3.7 è azionato come zona C di espansione residenziale, anziché come zona D1, con l'indicazione di predisporre all'interno del perimetro un progetto di recupero urbano teso alla rilocalizzazione delle attività produttive esistenti incompatibili con il tessuto residenziale ed il sistema paesistico-ambientale. La riqualificazione dovrà essere orientata a sviluppare insediamenti coerenti con il sistema residenziale e storico-ambientale; il piano, inoltre, dovrà tendere ad eliminare gli accessi a raso sulla SS della Cisa, riqualificando la viabilità secondaria esistente che adduce su via Donati. Tale piano, in quanto inserito nel corridoio di primo livello della rete ecologica, comporta che venga considerato in sede di pianificazione attuativa di interesse sovracomunale. Pertanto, sulla base di tali considerazioni, la richiesta

**Quanto al punto 9:** In coerenza con il Parere espresso dalla Provincia, il comparto PA 3.8 viene stralciato come ambito da assoggettare a pianificazione attuativa e vengono azionate come D1 unicamente le aree di pertinenza relative alle attività economiche in essere (attività ricreative e per il tempo libero, attività commerciali). Per quanto riguarda l'attività florovivaistica esistente, la zona D1 deve essere intesa unicamente al mantenimento dell'attività economica oggi in funzione limitata alle esistenti strutture in essere; in tali zone dovrà essere mantenuta la superficie di pavimento esistente con possibili modifiche all'interno nel limite massimo del 10%; Pertanto, sulla base di queste considerazioni, l'osservazione sul punto può ritenersi accolta.

- **Quanto al punto 10:** si rileva che lo sconfinamento rispetto al margine urbanistico del Gombetto è già intervenuto, in quanto sulla parte nord del comparto insiste da diversi decenni un'attività produttiva e la nuova pianificazione attuativa potrà costituire occasione per ridurre dotare l'ambito delle necessarie infrastrutture carenti.
- **Quanto al punto 11:** si rileva che le schede allegate alla relazione evidenziano come la quota di comparto contestata dall'osservante dovrà ospitare le funzioni non residenziali, pertanto risulta scongiurato in partenza il rischio paventato dall'osservazione.

- **Quanto al punto 12:** In relazione a richieste segnalate in altre osservazioni, è emersa la necessità di ridisegnare il comparto PA 4.5 e di assumere ulteriori misure cautelative di rispetto della valenza storico-paesistico dell'ambito e di affrontare il rapporto di vicinanza con gli insediamenti produttivi esistenti (IES, Polimeri, etc.). In particolare, per l'area azionata dal PTC del Parco del Mincio come zona di riequilibrio e tampone ecologico (art. 19 del PTCPM), l'art. 36.4.5 prevede che sia ceduta al Comune per garantire la continuità attuativa del progetto del Parco Periurbano, in conformità con le disposizioni del Parco del Mincio. Mentre, un'area verde con funzione di filtro ecologico è prevista in separazione degli insediamenti residenziali di nuova previsione con le attività produttive esistenti. Pertanto per queste motivazioni, si propone sul punto la reiezione dell'osservazione.
- Quanto al punto 13: **Le previsioni relative al PA 4.6 sono da relazionare alla richiesta di finanziamento alla Regione Lombardia per la predisposizione del Contratto di Quartiere di Lunetta per il quale, in un primo tempo, si prospettava il fabbisogno di nuove aree residenziale. A ciò aggiungasi, anche sulla base del parere della Provincia che chiedeva una riduzione della capacità insediativa complessiva, l'A.C. ha ritenuto di proporre lo stralcio dell'intera previsione. Per tali motivazioni, si propone di accogliere l'osservazione sul punto e di stralciare il PA 4.6. Il P.A. 4.7 si presenta invece come un completamento del nucleo abitato di Virgiliana e rappresenta l'occasione per dare risposte alle carenze di infrastrutture e servizi della zona. Pertanto si propone la reiezione sul punto dell'osservazione.**
- **Quanto al punto 14:** In coerenza con le indicazioni espresse nel Parere della Provincia, si evidenzia che le attività economiche di grandi dimensioni (D2) sono ammesse unicamente per l'integrazione delle strutture accessorie della società IES contestualmente alla realizzazione di una formazione boschiva a protezione dell'abitato esistente. In ogni caso, sarà ovviamente cura dell'A.C. che, in sede di pianificazione attuativa, tale funzione accessoria sia accompagnata da idonee cautele a tutela dell'intorno residenziale. Per tale motivo, si propone sul punto la reiezione dell'osservazione. La richiesta sollevata dall'osservante di destinare la fascia verde con funzione di filtro ecologico ad almeno il 50% del comparto risulta eccessiva. Pertanto, sulla base di tali considerazioni, si ritiene parzialmente accolta l'osservazione sul punto.

Osservazione n° 74

Soggetti: **Ditta Affini Aldo e C. snc**

Riferimento: **prot. n. 9289 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** ss Cisa, mapp. 98 e 1287 del fg. 82

**Oggetto:** l'osservazione concerne aree comprese nel PA 3.7 – Comparto St. Cisa 2, delle quali si chiede lo stralcio. In alternativa, l'osservazione chiede che si modifichi l'art. 34.4 delle NTA, ammettendo, per le strutture esistenti in ambiti di PA, la realizzazione, senza pianificazione attuativa, di opere finalizzate sia ad adeguamenti tecnologici e di sicurezza sia alla prosecuzione delle attività mediante interventi di ristrutturazione ed ampliamento delle strutture stesse.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO PARZIALE** con la seguente motivazione:

- rilevato, in primo luogo, che la riqualificazione delle aree site lungo la st. Cisa è obiettivo prioritario dell'A.C., non si ritiene possibile stralciare le aree dell'osservante dal perimetro del PA 3.7. Peraltro, appare ragionevole la richiesta avanzata in via subordinata, almeno per quanto riguarda gli interventi tesi ad adeguare gli impianti esistenti alle norme di sicurezza. Per tali motivi, si propone, in parziale accoglimento dell'osservazione di modificare l'art. 34.4 delle NTA come segue: *“Per gli edifici esistenti, inseriti in ambiti di*

*pianificazione attuativa soggetti alla disciplina di cui alla presente parte terza, sono ammessi, in assenza della prescritta pianificazione, interventi sino alla sola manutenzione ordinaria, **salva restando l'ammissibilità di interventi strettamente funzionali all'adeguamento a normative in materia di sicurezza.***"

Osservazione n° 75

Soggetti: **Geom. Bruno Aimi**

Riferimento: **prot. n. 9290 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Angeli

**Oggetto:** l'osservazione concerne alcune aree inserite dal PRG in zona agricola e per le quali si chiede la classificazione in zona omogenea B.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- le aree di cui trattasi presentano, in realtà, evidente vocazione agricola e, pertanto, si propone il non accoglimento della richiesta.

Osservazione n° 76

Soggetti: **Le Costruzioni srl**

Riferimento: **prot. n. 9291 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Strada San Silvestro

**Oggetto:** l'osservazione concerne aree inserite in fascia di protezione stradale della quale si domanda la riduzione.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO PARZIALE** con la seguente motivazione:

- Si ritiene che il testo delle modifiche proposte all'art. 29 delle NTA, disciplinante le fasce di rispetto stradale, in accoglimento dell'osservazione n.98 (alla cui controdeduzione si rinvia), dia soddisfazione anche all'osservazione in esame. Ed infatti, fatto salvo il periodo transitorio disciplinato dal proposto art. 29.1.5 nelle more dell'entrata in vigore del provvedimento di classificazione delle strade, la dimensione delle fasce di rispetto stradale sarà direttamente connessa alla classificazione della viabilità secondo il Codice della Strada, e ciò indipendentemente da quanto riportato sugli elaborati grafici di PRG. Pertanto, la fascia interessata l'area degli osservanti sarà dimensionata in relazione all'effettiva tipologia in cui rientra la strada prospiciente. Posto quanto sopra, che ha valenza generale per tutto il territorio comunale, si ritiene, in linea di principio di accogliere anche in maniera puntuale le richieste di modifica, coerenti con la sopra esposta impostazione, avanzate con le osservazioni provvedendo ad assegnare direttamente il retino della zona omogenea direttamente confinante. Per tale motivo, si propone l'accoglimento dell'osservazione sul punto e, per gli effetti, la modifica delle cartografie di PRG inserendo le aree di cui trattasi in zona E, in quanto zona omogenea direttamente confinante.

Osservazione n° 77

Soggetti: **Sigg.ri Angelo Gorni Silvestrini e Ernestina Mondini**

Riferimento: **prot. n. 9292 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Strada Cisa, mapp. 19, 52, 53, 55, 56 fg. 86

**Oggetto:** l'osservazione concerne un edificio e relativa area di pertinenza che il PRG, pur classificandolo come corte rurale di cui all'art. 23.3 delle NTA, inserisce nel PA 3.8 a vocazione produttiva. Rilevata la contraddizione, l'osservante chiede lo stralcio delle aree di cui trattasi dal perimetro di PA.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- Si rileva che l'osservazione evidenzia un elemento di contraddittorietà nelle previsioni del PRG adottato, probabilmente riconducibile ad errore materiale; si rileva inoltre che, le prescrizioni espresse nel Parere della provincia impongono lo stralcio della previsione del P.A. 3.8, ad eccezione dei fabbricati con le aree di pertinenza delle attività economiche in essere. Per tali ragioni, si propone l'accoglimento dell'osservazione e per gli effetti l'eliminazione del perimetro del PA 3.8, e l'inserimento delle aree in questione in zona omogenea E2

## Osservazione n° 78

Soggetti: **Concreta srl**

Riferimento: **prot. n. 9293 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Ex Caserma Curtatone

**Oggetto:** l'osservazione concerne un edificio di proprietà demaniale attualmente in uso al Ministero della Difesa ed inserito dalla variante adottata in zona F1. Ciò posto, rilevato che il bene rientra nel programma di dismissione immobiliare dello Stato, l'osservante chiede che per lo stesso sia assegnata destinazione compatibile con l'utilizzo privato, in particolare zona omogenea A, eventualmente prescrivendo l'utilizzo di parte del complesso per funzioni museali.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- si rileva che l'area di cui trattasi risulta tuttora di proprietà del Demanio ed in uso al Ministero della Difesa, il quale ha presentato osservazione (n. 2) di contenuto opposto alle richieste in esame. Ciò posto, trattandosi di ambito di proprietà pubblica ed in uso per funzioni di pubblico interesse, si propone la reiezione dell'osservazione.

## Osservazione n° 79

Soggetti: **Arch. Diego Tartari**

Riferimento: **prot. n. 9294 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Varie

**Oggetto:** l'osservazione contiene numerosi ed interessanti spunti sul rapporto tra infanzia e città. In particolare, l'osservante pone l'accento sull'importanza di prevedere programmi ed iniziative tese a favorire la partecipazione delle fasce più giovani della cittadinanza alle scelte di pianificazione e progettazione dello sviluppo della città di Mantova. In conclusione, l'osservante propone l'introduzione nel PRG tesi a garantire la partecipazione dei bambini e delle bambine nella fase di progettazione dei comparti di pianificazione attuativa. Ancora, l'osservante suggerisce l'opportunità che negli elaborati del Piano dei Servizi vengano introdotte specifiche schede contenenti indicazioni attuative al fine di garantire la progettazione della città a misura di bambino.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO PARZIALE** con le seguenti considerazioni:

Si rileva con estremo apprezzamento il carattere innovativo e per alcuni aspetti coraggioso della proposta avanzata, soprattutto laddove si avanza richiesta di creare meccanismi che attribuiscono un ruolo attivo ai bambini nella costruzione delle scelte urbanistiche. Infatti, la richiesta mossa dall'osservante configura diversi livelli di riflessione. Da un lato, viene indicato un iter procedurale per la definizione delle scelte relative alla città dei bambini e delle bambine, dall'altro l'individuazione di criteri e modalità attuative nella realizzazione dei progetti di tutela dell'infanzia per quanto riguarda gli spazi urbani e le attrezzature di fruizione pubblica. Pertanto, affinché tale progetto diventi operativo ed operante è necessario affrontare problematiche diverse e complesse che vanno dalla gestione del progetto nel coordinamento fra assessorati e settori di competenza diversi, alla sensibilizzazione dei vari soggetti coinvolti nella pianificazione e gestione del territorio. Anche rispetto a richieste emerse da altre osservazioni, l'obiettivo di rivedere gli spazi pubblici di una città per la tutela dei diritti dei bambini va affrontato anche rispetto ad un'utenza allargata (anziani, disabili, etc.), ma soprattutto riguarda la qualità della progettazione urbana. Pertanto, un contributo al successo dell'iniziativa si fonda sull'individuazione di criteri e modalità attuative incentivanti in tal senso. Ciò posto, l'Amministrazione Comunale non intende ignorare l'iniziativa suggerita dall'osservante, ma ritiene che il PRG non sia la sede più opportuna per programmare e attuare un simile progetto che richiede piuttosto una fase sperimentale. Pertanto, in merito alla richiesta di garantire, in sede di attuazione dei progetti, una particolare attenzione alle esigenze dei più piccoli, si ritiene più opportuno riprendere tali considerazioni in sede di pianificazione attuativa ed eventualmente in occasione della prossima rivisitazione del Regolamento Edilizio e nell'attivazione della contabilità informatizzata della dotazione quantitativa e qualitativa delle attrezzature e degli spazi pubblici (art. 4, comma 2, punto 1). Infatti, proprio all'interno di quest'ultimo strumento, in approfondimento dei criteri definiti nel Piano dei Servizi, si potrà contabilizzare anche la qualità della dotazione recependo operativamente l'innovazione insita nella l.r. 1/2001 che permette di "conteggiare", rispetto ad una progettazione di qualità, anche le opere di urbanizzazione primaria finalizzate alla fruizione di un'utenza più ampia, piuttosto che le attrezzature progettate con modalità innovative (ad es. arredo del verde, attrezzature scolastiche, percorsi casa-scuola, nell'ambito

del progetto della città dei bambini). Intanto, alcune indicazioni in merito sono state predisposte ad integrazione della Relazione del Piano dei Servizi.

Osservazione n° 80

Soggetti: **Lucia Salemi**

Riferimento: **prot. n. 9295 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Angeli

**Oggetto:** l'osservazione concerne un'area che la variante adottata ha inserito in zona F1 al fine di realizzare un parcheggio pubblico tra la Chiesa e la Villa Palvarini. L'osservante contesta la scelta localizzativa che, a suo dire, favorirebbe un ulteriore ed inaccettabile incremento di traffico nella zona, con conseguente innalzamento dei livelli di inquinamento. L'osservazione propone, pertanto, di spostare la previsione del parcheggio nell'area dietro la Chiesa degli Angeli, in adiacenza degli impianti sportivi San Lazzaro.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- si rileva che la previsione indicata dal PRG appare indispensabile al fine di assorbire la domanda di parcheggio derivante dalla popolazione residente, dagli utenti della chiesa e dai frequentatori del centro sportivo, da cui la scelta baricentrica del posizionamento. Per tali ragioni si propone di non accogliere l'osservazione.

Osservazione n° 81

Soggetti: **Severi Mario e figli di Severi Giorgio e Maria Grazia snc**

Riferimento: **prot. n. 9296 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Migliaretto, mapp. 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 34, 102, 103, 104, 120 del fg. 64

**Oggetto:** l'osservazione concerne un'area che la variante adottata inserisce in zona F1, per la quale l'osservante, rilevato il danno economico connesso all'apposizione del vincolo espropriativo, domanda la riclassificazione in zona D.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- si rileva che l'inserimento di detta area in zona F1 è connessa alla volontà dell'A.C. di procedere al recupero delle aree spondali e pertanto all'ampliamento del parco limitrofo esistente. Per tale motivo si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Osservazione n° 82

Soggetti: **Cartiere Burgo Spa**

Riferimento: **prot. n. 9297 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Cittadella, mapp. 30 del fg. 8

**Oggetto:** l'osservazione concerne un'area inserita dalla variante in zona E2, per la quale si chiede la riclassificazione in zona B2, considerata l'adiacenza a comparto residenziale esistente.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- si rileva che la richiesta appare inopportuna in quanto l'area di cui trattasi costituisce un'utile cortina agricola a cintura dell'abitato esistente ed assolve, altresì, anche la funzione di creare una zona filtro rispetto al vicino insediamento industriale dell'osservante. Peraltro, la scelta di evitare nuovi insediamenti residenziali nei pressi della cartiera Burgo appare altresì coerente con le esigenze da sempre rammostrate dall'osservante attraverso comunicazione, note e atti, anche giudiziali, tesi a garantire una distanza minima tra l'attività produttiva della cartiera ed i primi insediamenti abitativi.

Soggetti: **Forum <<Mantova sostenibile>> di Agenda 21**

Riferimento: **prot. n. 9298 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** varie

**Oggetto:** l'osservazione, articolata in diversi punti, affronta numerosi temi così sintetizzabili:

1. si chiede che le NTA di PRG prevedano idonei strumenti di partecipazione per la fase di pianificazione attuativa;
2. si chiede che gli strumenti di cui al punto precedente siano avviati in forma sperimentale già a partire dalla fase di controdeduzione alle osservazioni alla variante di PRG *in itinere*;
3. PA 4.5 – Comparto St. Cipata 1: si chiede lo stralcio della previsione perché contrastante con il Documento Direttore che inserisce l'ambito in questione nel sistema urbano del verde;
4. PA 3.7 e PA 3.8 – Comparto Cisa 2 e Comparto Cisa 1: si chiede lo stralcio di entrambe le previsioni in quanto inciderebbero sulla continuità del territorio non urbanizzato in un quadrante territoriale particolarmente delicato;
5. PA 3.6 – Comparto Tè Brunetti / Nuovo Ospedale: si chiede lo stralcio della previsione che, per la parte ad ovest della Via Donati e fino all'ospedale occuperebbe il sedime del Lago di Paiolo;
6. PA 5.1 – Comparto Valdaro: si chiede che il processo di attuazione di tale PA sia coordinato con quella del piano attuativo "industrie a rischio", ciò al fine di garantire progressiva e ordinata utilizzazione del territorio;
7. PA 2.5 – Comparto Spolverina 2: si chiede che la destinazione principale del comparto si modifichi da commerciale – terziario ad attrezzature sportive;
8. PA 4.6 – Comparto Lunetta: rilevato che l'espansione residenziale prevista costituirebbe un episodio isolato, se ne chiede lo stralcio;
9. PA 4.8 - Comparto St. Cipata 2: rilevato che tale espansione produttiva arriva a lambire l'abitato del Frassino, si chiede lo stralcio della medesima o, quantomeno, una riduzione con obbligo di prevedere una zona filtro tra le funzioni residenziali di Frassino e quella produttiva del nuovo comparto;
10. per quanto attiene al tessuto già urbanizzato, si chiede di prevedere un sistema connettivo verde, in grado di mitigare il processo di urbanizzazione / artificializzazione;
11. si domanda che venga salvaguardata la fascia sud del territorio comunale, almeno per tutte le aree comprese nel Parco del Mincio, al fine di evitare la saldatura tra l'urbanizzato della periferia e l'abitato di Virgilio – Levata e mantenere la continuità del territorio tra Vallazza, Migliaretto e Trincerone;
12. si chiede che, per l'approvazione di piani attuativi comportanti nuova urbanizzazione ed interessanti superficie territoriale superiore a 2 ha., sia previsto la predisposizione preventiva di uno studio di impatto ambientale finalizzato ad evidenziare i limiti di ammissibilità dei carichi insediativi;
13. si chiede che vengano predisposti, facendo ricorso a procedure partecipate, strumenti applicativi del piano regolatore (Reg. Edilizio, Reg. del verde, Piano di zonizzazione acustica e piano energetico), in modo da orientare i processi di trasformazione urbanistica e di edificazione verso più adeguati e certificati livelli di sostenibilità ambientale;
14. si chiede che nelle tavole di azionamento sia esattamente definito lo schema infrastrutturale della grande viabilità esistente e di previsione analogamente a quanto riportato negli elaborati grafici del Documento Direttore e del Piano dei Servizi;
15. si chiede di verificare la coerenza tra la variante adottata ed il Piano di Azione Locale di Agenda 21.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO PARZIALE** con la seguente motivazione:

- **Quanto al punto 1:** si rileva che l'art. 7 della L.R. 23/97, nel dettare le procedure di approvazione degli strumenti di pianificazione attuativa, prevede il doppio passaggio in Consiglio Comunale, inserendo nella fase intermedia idonee procedure di pubblicazione della proposta adottata, sulla quale chiunque ne abbia



interesse può presentare osservazioni che saranno poi valutate in sede di approvazione definitiva. Ciò posto, si ritiene che la normativa vigente già preveda sufficienti strumenti di partecipazione e, per tale ragione si propone la reiezione dell'osservazione;

- **Quanto al punto 2:** proponendosi la reiezione del punto precedente, si deve, di conseguenza, proporre anche la reiezione della richiesta in esame;
- **Quanto al punto 3:** Si fa presente che l'area di effettiva edificazione del PA 4.5 sarà ampiamente limitata rispetto alla superficie del comparto e alle aree verdi previste di acquisizione pubblica. In relazione a richieste emerse anche da altre osservazioni, è stato necessario ridefinire il disegno del comparto PA 4.5 e prevedere ulteriori misure cautelative di rispetto della valenza paesistico-ambientale dell'ambito e di risoluzione del rapporto di vicinanza con gli insediamenti produttivi. Infatti l'art. 36.4.5 prevede che sia ceduta al Comune per garantire la continuità attuativa del progetto del Parco Periurbano, in conformità con le disposizioni del Parco del Mincio. Mentre, un'area verde con funzione di filtro ecologico è prevista in separazione degli insediamenti residenziali di nuova previsione con le attività produttive esistenti (si veda Scheda n° 4 allegata alla Relazione Illustrativa della Variante come modificata a seguito delle osservazioni). Ciò posto, si ritiene che le ipotesi attuative previste per il PA 4.5 non siano da interpretarsi come contrastanti con il Documento Direttore, in quanto sono state guidate dall'obiettivo di completare e di dare continuità al sistema del verde nell'ambito. Per le ragioni indicate, si propone la reiezione dell'osservazione.
- **Quanto al punto 4:** L'obiettivo che ha guidato le scelte della Variante relative ai comparti PA 3.7 e PA 3.8, è stato quello della riqualificazione degli ambiti per la presenza di attività esistenti che, oltre a comportare rilevanti problemi dal punto di vista infrastrutturale, in alcuni casi non possono ritenersi qualificanti per il contesto. Ciò posto, appare comunque ragionevole la richiesta di modificare le previsioni riconducendole agli insediamenti puntuali esistenti per non pregiudicare la continuità del territorio non urbanizzato. Pertanto, anche in relazione a richieste emerse da altre osservazioni, in coerenza con il Parere espresso dalla Provincia, le modifiche delle previsioni possono essere ricondotte a quanto segue.
  - di azionare il comparto 3.7 come zona C di espansione residenziale, anziché come zona D1, e di predisporre all'interno di tale perimetro un progetto di recupero urbano teso alla rilocalizzazione delle attività produttive esistenti incompatibili con il tessuto residenziale ed il sistema paesistico-ambientale. La riqualificazione dovrà essere orientata a sviluppare insediamenti coerenti con il sistema residenziale e storico-ambientale; il piano, inoltre, dovrà tendere ad eliminare gli accessi a raso sulla SS della Cisa, riqualificando la viabilità secondaria esistente che adduce su via Donati. Tale piano, in quanto inserito nel corridoio di primo livello della rete ecologica, comporta che venga considerato in sede di pianificazione attuativa di interesse sovracomunale;di stralciare il comparto PA 3.8 e di azionare come D1 unicamente le aree di pertinenza relative alle attività economiche in essere (attività ricreative e per il tempo libero, attività commerciali). Per quanto riguarda l'attività florovivaistica esistente, la zona D1 deve essere intesa unicamente al mantenimento dell'attività economica oggi in funzione limitata alle esistenti strutture in essere; in tali zone dovrà essere mantenuta la superficie di pavimento esistente con possibili modifiche all'interno nel limite massimo del 10%.  
Pertanto, sulla base di queste considerazioni, l'osservazione sul punto può ritenersi parzialmente accolta.
- **Quanto al punto 5:** In relazione alla richiesta si precisa che l'area in oggetto è già stata interessata da edificazione per il palazzetto dello Sport con la realizzazione delle fondazioni e dei piazzali ad esso adiacenti ed il distributori di carburanti con edifici annessi presente nella zona. Inoltre la prosecuzione dell'asse stradale di via Donati fino all'intersezione con Via Nenni rappresenta la soluzione ai problemi viabilistici della zona e pertanto si propone la reiezione dell'osservazione sul punto
- **Quanto al punto 6:** Con DCC n°45 del 19/5/2004 è stato approvato il piano attuativo denominato "Olmo Lungo" che ha ridefinito le previsioni e le modalità attuative del piano "Industrie a rischio". Nel piano "Olmo Lungo"

sono già presenti elementi previsionali coordinati rispetto al PA 5.1 che riguarda l'ambito immediatamente adiacente.

- **Quanto al punto 7:** In merito alla previsione di destinare il PA 2.5 per attrezzature sportive, la richiesta non sembra opportuna in quanto nell'area sono state già effettuate ampie previsioni in tal senso (vedi adiacente PA 2.6 – nuovo stadio). I seguenti criteri, infatti, hanno guidato la scelta di destinare l'area limitrofa per il nuovo stadio: distanza dagli insediamenti urbani (anche per gli aspetti legati all'inquinamento acustico), buona accessibilità dalle grandi infrastrutture in previsione (Asse Interurbano). Pertanto, la richiesta non può essere accolta in quanto la previsione di funzioni terziario–commerciali appaiono le più adatte come complementari al nuovo stadio in un lotto di terreno che si troverà letteralmente circondato da importanti assi viabilistici. Ipotizzare anche quest'ambito come zona F1 estenderebbe troppo ed in senso monofunzionale la zona a servizi che andrebbe dall'ospedale fino al nuovo stadio: tra gli obiettivi della variante, infatti, vi è quello di incentivare il mix funzionale per gli effetti rivitalizzanti sul territorio. Infine, si ricorda che la realizzazione di attrezzature e spazi pubblici è consentita in tutte le zone omogenee. Pertanto, sulla base di queste considerazioni, si propone la reiezione al punto dell'osservazione.
- **Quanto al punto 8:** Le previsioni relative al PA 4.6 sono da relazionare alla richiesta di finanziamento alla Regione Lombardia per la predisposizione del Contratto di Quartiere di Lunetta per il quale, in un primo tempo, si prospettava il fabbisogno di nuove aree residenziale. A ciò aggiungasi, anche sulla base del parere della Provincia che chiedeva una riduzione della capacità insediativa complessiva, l'A.C. ha ritenuto di proporre lo stralcio dell'intera previsione. Per tali motivazioni, si propone di accogliere l'osservazione sul punto e di stralciare il PA 4.6.
- **Quanto al punto 9:** In coerenza con le indicazioni espresse nel Parere della Provincia, si evidenzia che le attività economiche di grandi dimensioni (D2) sono ammesse unicamente per l'integrazione delle strutture accessorie della società IES contestualmente alla realizzazione di una formazione boschiva a protezione dell'abitato esistente. In ogni caso, sarà ovviamente cura dell'A.C. che, in sede di pianificazione attuativa, tale funzione accessoria sia accompagnata da idonee cautele a tutela dell'intorno residenziale. Per tale motivo, si propone sul punto la reiezione dell'osservazione. La richiesta sollevata dall'osservante di destinare la fascia verde con funzione di filtro ecologico ad almeno il 50% del comparto risulta eccessiva. Pertanto, sulla base di tali considerazioni, si ritiene parzialmente accolta l'osservazione sul punto.
- **Quanto al punto 10:** Nella predisposizione del Piano dei Servizi e della Variante di PRG si è tenuto conto dei collegamenti verdi ed ecologici già individuati nel Documento Direttore e di eventuali variazioni sopraggiunte nel periodo successivo alla sua approvazione, avvenuta il 13.12.2001. I collegamenti verdi ed ecologici previsti sono individuati e rappresentati rispettivamente:
  - nelle Schede informative allegate alla Relazione Istruttoria recanti le indicazioni di progetto, secondo uno schema strutturale, per i comparti di espansione/trasformazione;
  - nella Tavola n° 3 del Piano dei Servizi.

Pertanto, sulla base di tali considerazioni la richiesta dell'osservazione sul punto può ritenersi già soddisfatta.

- **Quanto al punto 11:** In merito alla richiesta di salvaguardare e valorizzare la fascia sud della città al fine di evitare la saldatura con gli insediamenti dei comuni limitrofi, si ritiene che tale ruolo venga svolto dalla zone agricole identificate come E1 in quanto finalizzate alla conservazione delle caratteristiche naturali degli ambiti; infatti, in tali aree sono ammissibili esclusivamente interventi di rinaturalizzazione, mentre la riqualificazione è consentita solo per il patrimonio edilizio esistente che nel caso specifico riguarda gli insediamenti rurali. Tale sistema di salvaguardia è rafforzato dalla presenza di aree verdi pubbliche (Scheda Informativa n° 3 allegata alla Relazione di Variante – previsione di una fascia verde pubblica da riqualificare sul sistema delle vecchie fortificazioni che delimitano la zona agricola del Trincerone, mentre ad ovest di quest'ambito è prevista un'area

boscata in corrispondenza del rispetto dei pozzi). Pertanto, sulla base di tali considerazioni la richiesta dell'osservazione sul punto può ritenersi già soddisfatta.

- **Quanto al punto 12:** si rileva che le normative vigenti, sia nazionali sia regionali, già disciplinano la materia dell'impatto ambientale, determinando in quali casi è obbligatorio procedere ad attività di verifica / valutazione di impatto ambientale. Ulteriormente, si segnala che il Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia, all'art. 3.1.6 prevede ulteriori ipotesi di intervento per le quali il Sindaco può, previo parere motivato del responsabile del servizio, richiedere la presentazione di una dichiarazione di compatibilità ambientale, la quale a sua volta presuppone un apposito studio. Per tale motivo si ritiene oltre che superfluo ed eccessivamente restrittivo, dubbiamente legittimo, introdurre ulteriori procedure di verifica di impatto ambientale, oltre quelle già previste dalle leggi vigenti, ciò con particolare riferimento alla finalità di verificare i limiti di ammissibilità dei carichi insediativi, essendo quest'ultima funzione principale del PRG.

- **Quanto al punto 13:** si rileva che la richiesta ha carattere propositivo ed è rivolta alla prossima predisposizione di atti regolamentari che l'A.C. ha già in animo di assumere.

**Quanto al punto 14:** il tema della corretta rappresentazione delle viabilità in previsione è stato sollevato anche da altre osservazioni, ed in particolare dalla n. 98, in accoglimento della quale e della presente si è proposto di verificare le tavole di azzonamento, eliminando i corridoi per viabilità di previsione non più attuali e riportando in tavola gli assi viabilistici principali esistenti e di progetto. Inoltre, si è proposta una modifica normativa, all'art. 38 delle NTA, tesa a meglio chiarire il tema sollevato anche dalla presente osservazione. In particolare si propone di inserire all'art. 38.3 il seguente periodo: *“Le Tavole di azzonamento di PRG, per ciò che concerne i soli progetti di importanza primaria, e la Tavola 3 oggetto del presente articolo, per quanto riguarda altresì i progetti di importanza secondaria, individuano il tracciato di massima previsto per la realizzazione di nuove viabilità ed opere connesse. Le aree comprese in tali indicazioni grafiche sono preordinate ad esproprio e sono soggette, per il periodo di cinque anni dall'approvazione del presente PRG, alla disciplina, comportante inedificabilità dei suoli interessati, dettata dal precedente art. 29, con esclusione delle facoltà di nuova edificazione in loco, ivi previste (chioschi, parcheggi scoperti, attività di servizio, bar, ristoranti, ecc.). Decorso il quinquennio, sulle medesime aree si applica interamente la disciplina urbanistica della zona omogenea con esse direttamente confinante, qualora non sia stata per esse approvata dichiarazione di pubblica utilità nelle forme previste dalle vigenti normative”.*

- **Quanto al punto 15:** Nella lunga fase di studio e predisposizione del Piano dei Servizi e della variante al PRG le questioni che hanno riguardato i temi comuni affrontati dal Forum di Agenda 21 sono stati tenuti in considerazione tutti gli indirizzi recepiti dal Piano di Azione Locale di Agenda 21.

Osservazione n° 84

Soggetti: **Cartiere Burgo Spa**

Riferimento: **prot. n. 9299 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Cittadella

**Oggetto:** L'osservazione concerne l'area della Darsena dello stabilimento Cartiere Burgo che la variante di PRG inserisce parte in zona F1 e parte in fascia di protezione di infrastrutture idrovie e idrauliche di laghi e fiumi. Con riferimento a tale ambito, l'osservante rileva sugli elaborati cartografici di PRG non sono riportate le sagome delle terre emerse che definiscono la sponda del lago e il canale di scarico della acque dello stabilimento.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- si rileva che in effetti i rilievi avanzati dall'osservazione rispecchiano uno stato di fatto esistente e per i quali pare opportuno proporre l'accoglimento.

Osservazione n° 85

Soggetti: **Cartiere Burgo Spa**

Riferimento: **prot. n. 9300 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Cittadella

**Oggetto:** L'osservazione concerne un'area nei pressi dello scarico del canale Parcarello inserita dalla variante di PRG in zona F1, per la quale oltre a chiedere la classificazione in zona D2, si domanda la verifica della correttezza del perimetro di tutela del Parco del Mincio e lo stralcio dagli elaborati specifici del Piano dei Servizi.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- Si ritiene che, in effetti, l'insistenza su tale ambito di manufatti e impianti tecnologici di proprietà dello stabilimento, indispensabili al funzionamento del medesimo, rende opportuna una diversa destinazione dell'area. Per tali ragioni, si propone l'accoglimento sul punto dell'osservazione disponendo, per gli effetti, la modifica di destinazione dell'area da zona F1 a zona D2, nonché lo stralcio dell'ambito in esame dagli elaborati specifici del Piano dei Servizi. Per quanto, invece, attiene alla richiesta di verifica circa la corretta perimetrazione di tutela del Parco del Mincio, si rileva che gli elaborati di PRG riportano correttamente il perimetro del Parco.

Osservazione n° 86

Soggetti: **Cartiere Burgo Spa**

Riferimento: **prot. n. 9301 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Cittadella

**Oggetto:** L'osservazione concerne un'area, interna alla recinzione dello stabilimento, inserita dalla variante di PRG in zona E1. Considerata l'insistenza su tale ambito di una serie di manufatti tecnologici necessari al funzionamento della cartiera, l'osservante chiede la classificazione dell'area in zona D2.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- Si rileva che l'area di cui trattasi presenta caratteristiche coerenti alla destinazione assegnata dal PRG e svolge, altresì, funzione di filtro rispetto all'insediamento produttivo esistente. Per tali ragioni, si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Osservazione n° 87

Soggetti: **Cartiere Burgo Spa**

Riferimento: **prot. n. 9302 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Cittadella

**Oggetto:** l'osservazione concerne il PA 1.3 – Comparto Via Poggio Reale. In merito l'osservante, rilevato che tale ambito è prossimo alla cartiera di proprietà, chiede di verificare se la realizzazione di tale previsione possa arrecare danno al proprio stabilimento. In secondo luogo, si chiede che, nell'ambito delle NTA, si preveda che la pianificazione attuativa sia soggetta ad uno studio di impatto acustico, al cui esito positivo subordinare la concreta attuabilità del PA.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- quanto alla richiesta di verificare se l'attuazione del PA 1.3 possa arrecare danno alla Cartiera Burgo, si rileva che questa A.C., nell'ambito della propria attività pianificatoria, ha valutato e constatato l'opportunità e la compatibilità della nuova previsione, in rapporto anche al tessuto esistente. Del resto, si segnala che il PA 1.3 è stato destinato ad attività economiche, e non a residenza, ciò anche al fine di evitare elementi di incompatibilità con l'insediamento industriale dell'osservante. Riguardo alla seconda domanda, si rileva che la compatibilità acustica dell'intervento sarà valutata secondo le normative vigenti e, pertanto, non si ritiene opportuno aggiungere alcunché alla normativa tecnica di riferimento.

## Osservazione n° 88

Soggetti: **Valenti Gonzaga srl**

Riferimento: **prot. n. 9343 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Dosso del Corso, mapp. 46 del fg. 47

**Oggetto:** l'osservazione concerne un'area, inserita dalla variante di PRG all'interno del perimetro del PA 2.2 – Dosso del Corso. Ciò posto, l'osservante domanda lo stralcio della propria area e l'inserimento della medesima in zona B, in quanto già urbanizzata.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- si rileva che il PA 2.2 interessa diverse aree nella zona di Dosso del Corso e si prefigge il perseguimento di importanti obiettivi di riqualificazione di tutto il quadrante territoriale di riferimento. Si ritiene, altresì, che la scelta di inserire nel perimetro del PA 2.2 diverse aree, anche non contermini tra loro, è finalizzata all'esigenza di procedere ad una coerente e razionale progettazione di tutti gli interventi edificatori inerenti il quadrante territoriale di riferimento. Inoltre, per quanto concerne in particolare le aree dell'osservante, si rileva che le stesse fanno parte di un lotto libero, per la cui edificazione è corretto prevedere la pianificazione attuativa. Per tale ragione, si propone il non accoglimento dell'osservazione.

## Osservazione n° 89

Soggetti: **Impresa Fante Geom. Silvio**

Riferimento: **prot. n. 9345 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Monumento Calvi, mapp. 12 del fg. 38

**Oggetto:** L'osservazione concerne un'area inserita dalla variante di PRG nel perimetro del comparto di PA 4.2 – Via Legnaghese, nella parte a Sud della viabilità esistente. In merito si chiede lo stralcio dell'area di proprietà e l'inserimento della stessa in zona B.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- si rileva che i limitrofi PA 4.2 e 4.3 interessano diverse aree nella zona di Via Legnaghese e si prefiggono il perseguimento di importanti obiettivi di riqualificazione di tutto il quadrante territoriale di riferimento e, per tale ragione, si ribadisce la scelta effettuata con la variante adottata e si propone la reiezione dell'osservazione, anche in considerazione del fatto che le aree di cui trattasi costituiscono una quota importante del comparto e si devono quindi ritenere fondamentali per il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione. Peraltro, si deve segnalare che, in accoglimento delle osservazioni nn. 15, 29 e 47 (alla cui controdeduzione si rinvia), per le aree site a sud della viabilità esistente, tra le quali quella dell'osservante, è stato proposto lo stralcio dal PA 4.2 e l'inserimento nel perimetro del P.A 4.3.

Soggetti: **Sig. Giorgio Parise**

Riferimento: **prot. n. 9347 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** varie

**Oggetto:** L'osservazione affronta diversi temi, così sintetizzabili:

1. si rileva l'assenza in PRG di prescrizioni finalizzate al contenimento dei consumi energetici e di previsioni normative che siano di incentivo al ricorso a tecnologie costruttive ad alto risparmio energetico, nonché l'assenza, tra gli elaborati di PRG, del Piano Energetico Comunale di cui alla L. 10/91;
2. si rileva l'assenza, in normativa di PRG, di criteri relativi a inquinamento luminoso, raccolta differenziata dei rifiuti, gestione dei percorsi e degli utilizzi delle aree pubbliche che tutelino i bimbi, gli anziani e i disabili;
3. in merito al tema del verde, si suggerisce l'adozione di un regolamento del verde e, in particolare, per il perimetro edificato *"la predisposizione di un percorso di verifica almeno attraverso un progetto campione, che indichi criteri di valutazione di pericolosità, criteri di arredo, criteri di informazione e quant'altro"*;
4. si chiede la previsione di una zona boscata a sud della città al fine di chiudere una cintura verde attorno al perimetro edificato;
5. si chiede una revisione delle modalità di funzionamento della Commissione Edilizia Comunale;
6. si chiede l'introduzione di un piano di localizzazione degli impianti aventi impatto elettromagnetico;
7. rilevato che il Piano dei Servizi nulla prevede in termini di coordinamento con i Comuni limitrofi relativamente ai servizi sovracomunali, si chiede la predisposizione di uno schema di verifica dei servizi stessi in una scala sovracomunale;
8. rilevata l'assenza del piano di zonizzazione acustica, se ne domanda l'adozione.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO PARZIALE** con la seguente motivazione:

- **Quanto al punto 1:** in merito, si rileva che la variante in esame, pur comportando una revisione assai incisiva del PRG vigente, nasce, in via principale, come adeguamento alla L.R. 1/2001, in relazione, innanzitutto, all'approvazione del Piano dei Servizi: per sua stessa natura, tale adeguamento invero determina, con il rinnovo (su basi e per parametri completamente differenti dal passato) delle valutazioni inerenti le dotazioni di standard sul territorio, la necessità, cui si è provveduto, di conferire nuova zonizzazione urbanistica ad aree in precedenza classate come standard e ad oggi decadute da tale vincolo e comunque non più rispondenti alle esigenze del Comune. Vero è, altresì, che si è inoltre colta l'occasione per introdurre alcuni ulteriori adeguamenti a normative sopravvenute. Ciononostante, ed anche al fine di non gravare eccessivamente la procedura e di pervenire in tempi ragionevolmente celeri alla definizione della variante, quella in oggetto non è, né pretende di essere, una vera e propria variante generale di Piano, con connesso adeguamento a tutte le previsioni normative intervenute durante la vigenza del PRG attualmente vigente. Per tale ragione non è stato predisposto il Piano energetico di cui all'art. 5, comma 5 della L. 10/91 che, in ogni caso, non è neppure obbligatorio per il Comune di Mantova, in quanto la popolazione residente al 31.12.2003 era pari a 47.820 unità, inferiore alla soglia di 50.000 abitanti stabilita dalla norma citata per individuare i Comuni tenuti alla predisposizione dell'elaborato. Ciò posto, l'A.C., condividendo le preoccupazioni e le attenzioni dell'osservante in merito al tema del risparmio energetico, valuterà con attenzione l'ipotesi di attivare al più presto le procedure per l'approvazione del Piano Energetico medesimo e, in tale occasione, si potrà altresì provvedere ad introdurre incentivi tesi a favorire il ricorso a tecnologie costruttive ad alto risparmio energetico.
- **Quanto al punto 2:** si rileva che provvedimenti tesi al contenimento dell'inquinamento luminoso ed alla raccolta differenziata dei rifiuti ed una corretta progettazione degli spazi pubblici potranno essere assunti nelle più idonee sedi regolamentari e di progettazione.

- **Quanto al punto 3:** riguardo alla richiesta di predisporre un regolamento del verde, si apprezza il suggerimento che verrà tenuto in dovuto conto; in tale sede regolamentare non si mancherà di introdurre prescrizioni anche inerenti l'arredo urbano, come richiesto dall'osservante. Intanto, alcune indicazioni in merito sono state predisposte ad integrazione della Relazione del Piano dei Servizi.
- **Quanto al punto 4:** In merito alla richiesta di prevedere una fascia boscata a sud della città a completamento della cintura verde attorno al perimetro edificato, si ritiene che tale ruolo venga svolto anche dalla zone agricole identificate come E1 in quanto finalizzate alla conservazione delle caratteristiche naturali degli ambiti; infatti, in tali aree sono ammissibili esclusivamente interventi di rinaturalizzazione, mentre la riqualificazione è consentita solo per il patrimonio edilizio esistente che nel caso specifico riguarda gli insediamenti rurali. Inoltre, come si può desumere dalla Scheda Informativa n° 3 allegata alla Relazione di Variante, è prevista una fascia verde pubblica da riqualificare sul sistema delle vecchie fortificazioni che delimitano la zona agricola del Trincerone, mentre ad ovest di quest'ambito è prevista un'area boscata in corrispondenza del rispetto dei pozzi. Pertanto, si propone la reiezione sul punto dell'osservazione.
- **Quanto al punto 5:** si rileva che l'individuazione delle competenze e delle modalità di funzionamento della Commissione edilizia non è materia disciplinata dal PRG.
- **Quanto al punto 6:** si rileva che la legislazione vigente ha di fatto tolto la potestà ai Comuni di regolamentare in detta materia. Peraltro una recente sentenza della Corte Costituzionale ha abrogato parti della stessa legge. Rimangono pertanto comunque vigenti le disposizioni statali e regionali sui limiti di emissione che devono orientare l'attività dei Comuni e degli Enti di tutela in merito ai campi elettromagnetici. Allo stato pare quindi complesso pensare ad una vera e propria pianificazione senza precise disposizioni di legge statale o regionale.
- **Quanto al punto 7:** Nel Documento Direttore è stata effettuata un'analisi di rilevazione della presenza dei servizi, oltre che nel comune di Mantova, anche nei comuni contermini, come rappresentati nella Tavola n° 5 intitolata *Il sistema dei servizi*. Individuare i servizi ed effettuare valutazioni di carattere generale per la concertazione dell'offerta, soprattutto dal punto di vista sovracomunale, è cosa diversa rispetto alla verifica della dotazione di spazi ed attrezzature di acquisizione pubblica e relativa contabilizzazione che attiene specificatamente al Piano dei Servizi. Pur nel riconoscimento del ruolo sovracomunale del comune di Mantova, "creditore" dal punto di vista dell'offerta di servizi sovracomunali, non appare opportuna l'osservazione sul punto, in ragione del fatto che non rientra nei compiti della Variante la predisposizione anche dei Piani dei Servizi dei comuni contermini. Ciò posto, si fa comunque presente che è *in itinere* una procedura di concertazione avviata dalla Provincia di Mantova, ai sensi degli artt. 14 e 17 degli Indirizzi normativi del PTCP, per accordare e mettere in relazione il fabbisogno residenziale relativo alla quota esogena rispetto all'offerta esistente dei servizi di rilevanza sovracomunale, per i quali è stato redatto un apposito elaborato, richiesto specificatamente dalla Provincia.
- **Quanto al punto 8:** si rileva che il piano di zonizzazione acustica è in fase di predisposizione e sarà adottato non appena completato.

Osservazione n° 91

Soggetti: **Impresa Edile Fante Geom. Silvio**

Riferimento: **prot. n. 9350 del 23 aprile 2004**

**Ambito:** Tè Brunetti, mapp. 263 del fg. 82

**Oggetto:** l'osservazione concerne un'area inclusa nel perimetro del PA 3.6 – Comparto Tè Brunetti, per la quale si domanda lo stralcio e l'inserimento in zona B.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:



- si rileva che l'area oggetto dell'osservazione costituisce parte integrante di un ambito di pianificazione attuativa a destinazione residenziale, rispetto al quale gli scarsi episodi di edificato residenziale esistente sono già stati individuati ed esclusi dal perimetro in sede di predisposizione della variante. Pertanto, l'ambito dell'osservante, essendo un'area libera (salvo alcune strutture precarie, comunque, a destinazione non residenziale), deve essere mantenuto all'interno del perimetro di PA. Per tali ragioni, si propone la reiezione dell'osservazione.

Osservazione n° 92

Soggetti: **Sigg.re Ornella e Giovanna Posio**

Riferimento: **prot. n. 9352 del 24 aprile 2004**

**Ambito:** V.lo Stretto, mapp. 304, 317, 305, 651 del fg. 36

**Oggetto:** l'osservazione concerne un'area inclusa nel perimetro del PA 3.1 – Comparto ex Tea, per la quale si domanda la perimetrazione come autonomo sub comparto e l'espressa possibilità di conferire con tempi e modalità differenti la dotazione degli standard derivante dal peso insediativo del comparto, ricorrendo anche alla monetizzazione.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- si rileva che la possibilità di procedere all'attuazione dei PA anche per stralci successivi, prevista per tutti i comparti dal testo dell'art. 34, secondo la modifica proposta in accoglimento dell'osservazione n. 98 (alla cui controdeduzione sul punto si rinvia), sembra dare piene soddisfazioni alla richiesta avanzata dall'osservante, senza che si renda necessario individuare le aree *de quibus* con apposito perimetro. Rispetto all'ulteriore richiesta, si rileva che la stessa trova già riscontro nella normativa applicabile al comparto di cui trattasi, che, essendo inserito in zona A, soggiace, per quanto non previsto all'art. 36, alla disciplina di cui all'art. 16, che espressamente prevede la possibilità del ricorso alla monetizzazione (art. 16.7).

Osservazione n° 93

Soggetti: **Sig. Luigi Graffigna**

Riferimento: **prot. n. 9353 del 24 aprile 2004**

**Ambito:** Frassino, mapp. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 del fg. 66 e mapp. 41/b, 57/b, 45/b del fg. 40.

**Oggetto:** l'osservazione concerne aree parte inserite nel perimetro del PA 4.5 a destinazione residenziale, parte inserite in zona agricola, con individuazione di una corte rurale esistente, parte come sedime stradale. In merito, rilevato che tutte le aree di cui sopra sono in realtà pertinenza dell'azienda agricola, si chiede:

1. stralcio delle aree comprese nel PA 4.5;
2. inserimento di parte delle aree di cui al punto precedente in zona B2, in quanto omogenee ai mapp. 8 e 9 del fg. 66, già azionati come B2;
3. inserimento della restante parte delle aree di cui al punto 1 in zona E, in quanto parte della corte rurale;
4. inserimento delle aree individuate come sede stradale (mapp. 14 del fg. 66) in zona E, in quanto parte della corte rurale;
5. il simbolo identificante le corti rurali sia riferito non a singoli edifici ma all'intera area caratterizzata da vocazione agricola, quindi comprensiva di tutti i fabbricati e relative pertinenze esistenti.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- **Quanto al punto 1:** si rileva che, in effetti, le aree di proprietà dell'osservante, inserite dalla variante nel perimetro del PA 4.5 hanno caratteristiche consimili rispetto alle aree limitrofe, rimaste escluse dal perimetro in quanto inserite in zona E, in parte quale corte rurale, pertanto, sembra corretto, in una logica di equilibrata pianificazione, disporre lo stralcio delle medesime dal perimetro del PA 4.5. Per tale ragione si propone

l'accoglimento, sul punto, dell'osservazione e, per gli effetti, la conseguente modifica del perimetro del PA 4.5;

- **Quanto al punto 2:** si rileva che la richiesta concerne un lotto di esigue dimensioni che si presenta come effettivo completamento della zona B2 esistente. Per tali, pertanto, si condivide la richiesta dell'osservante, proponendone l'accoglimento dell'osservazione.
- **Quanto al punto 3:** si rileva che le aree in questione sono omogenee alla limitrofa zona agricola e, pertanto, si propone l'accoglimento dell'osservazione sul punto e la conseguente modifica delle cartografie di azionamento;
- **Quanto al punto 4:** si rileva che le aree individuate come sede stradale sono in realtà parte dell'azienda agricola e, pertanto, si propone l'accoglimento dell'osservazione sul punto e la conseguente modifica delle cartografie di azionamento;
- **Quanto al punto 5:** Si rileva che l'utilizzo di un semplice simbolo grafico per indicare le corti rurali di cui all'art. 23.3 può indurre dubbi sulla precisa individuazione delle aree cui applicare la norma. Pertanto, in accoglimento della presente osservazione oltre che della successiva oss. 98, si propone di introdurre in cartografia di PRG dei perimetri, peraltro già presenti nel piano vigente, al fine di individuare il preciso ambito di applicazione della disciplina delle corti rurali.

Osservazione n° 94

Soggetti: **Sig. Giorgio e Alberto Prandi, Sig.ra Liliana Grandi**

Riferimento: **prot. n. 9354 del 24 aprile 2004**

**Ambito:** Itis

**Oggetto:** l'osservazione concerne aree comprese nel perimetro del PA 2.5 – Comparto Spolverina 2, e contempla numerose richieste variamente motivate, così sintetizzabili:

1. stralcio dal perimetro dei mappali 65 e 66 del fg. 80, e riconduzione degli stessi in zona agricola E2, in quanto trattasi di aree utilizzate per l'agricoltura sulle quali insiste anche un agriturismo finanziato con fondi regionali, dei quali è fatto obbligo di restituzione in caso di dismissione dell'attività nel decennio;
2. classificazione dell'abitazione di Prandi Alberto e Grandi Liliana come corte rurale e l'area di pertinenza della stessa come zona E2;
3. estensione del perimetro del PA 2.5 sino a ricomprendere "*l'area di ripermetrazione dell'asse interurbano*";
4. modifica dell'art. 36.2.5, laddove definisce le modalità attuative, come segue: "*La pianificazione attuativa dovrà prevedere la cessione degli standard del PA 2.5 in perequazione parziale nel comparto PA 16 per la realizzazione dello stadio comunale*".

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- **Quanto ai punti 1, 2 e 3:** si rileva che la richiesta di mantenere in zona agricola una porzione del PA 2.5 e, per contro, di ampliare quest'ultimo sino a ricomprendere parte dell'area di ripermetrazione dell'asse interurbano appare poco ragionevole e contraria ai principi di corretta pianificazione territoriale. Ciò in quanto l'ambito di cui si discute risulta compreso tra viabilità esistenti e di previsione (asse interurbano). Si tratta in sostanza di un'area che sta progressivamente perdendo la sua antica vocazione agricola e che, al contrario, vista la collocazione nelle immediate vicinanze di assi viabilistici di grande scorrimento appare ideale per l'insediamento di funzioni produttive terziarie. Pertanto si confermano le previsioni della variante adottata facendo comunque salvo l'insediamento agricolo in essere assoggettabile fino alla sua dismissione ad interventi sino alla ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamenti comunque non eccedenti il limite di 200 mq. di cui all'art. 12.3 delle NTA. Per tali ragioni si propone di rigettare, su tali punti, l'osservazione presentata.

- **Quanto al punto 4:** si rileva che la modifica richiesta dall'osservante non appare opportuna in quanto gli insediamenti produttivi terziari previsti dal PA 2.5 dovranno comunque essere assistiti da idonee urbanizzazioni secondo le quantità previste dalle normative vigenti. Per tali motivi si propone la reiezione dell'osservazione.

Soggetti: **Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio**

Riferimento: **prot. n. 9355 del 24 aprile 2004**

**Ambito:** varie

**Oggetto:** l'ufficio Pianificazione e Sviluppo del Territorio ha presentato osservazione alla variante adottata al solo fine di evidenziare e proporre l'emendamento di alcuni errori materiali, ed in particolare:

1. Costruzioni di interesse storico con grado di protezione I, II e III: gli edifici sono identificati con un simbolo grafico ma, in assenza di un perimetro che permetta di riconoscere il limite delle aree ed edifici tutelati. Ritenendo che tale problematica sia frutto di semplice errore materiale, in quanto il PRG vigente prevedeva dei perimetri che la variante non sembra aver voluto revocare, l'osservazione propone di riprodurre i perimetri già previsti nelle cartografie del Piano vigente. Inoltre, nella legenda del P.R.G., tali costruzioni sono state posizionate all'interno del paragrafo "*Aree incluse ai sensi del D.M. 25.10.99 n 471 e del D.Lgs. 05.02.97 n. 22 nella Perimetrazione preliminare di aree contaminate*": tale classificazione sistematica, viene ritenuta del tutto incoerente e, al fine di ovviare all'errore, l'osservazione propone l'inserimento, in legenda, di un titolo specifico "*PARTE I - TITOLO II. Costruzioni di interesse storico con grado di protezione*";
2. Schede cartografiche allegate alla relazione: l'osservazione chiede la correzione cartografica di alcune imperfezioni nelle rappresentazioni grafiche degli azzonamenti, dei rispetti cimiteriali e stradali e di alcuni tratti degli assi di viabilità; chiede inoltre l'integrazione delle legende riportate sulle singole tavole. Per migliorare la leggibilità e la completezza della cartografia si propone la correzione come da schede allegate all'interno della relazione
3. Cartografia generale: sono rimaste indicate sul P.R.G. alcune linee che corrispondevano ai precedenti azzonamenti (es. i rispetti cimiteriali): si propone che tali linee vengano eliminate.  
L'osservazione propone la rettifica degli errori cartografici causati da operazioni di erronea digitalizzazione anche al fine di semplificare la lettura delle informazioni contenute nelle tavole del PRG.
4. Norme Tecniche Attuazione - art. 36.4.3: nell'articolo si fa erroneamente riferimento al comma 18 dell'art. 36, che in fase di ultimazione della stesura delle norme stesse è stato riclassificato come art. 36.4.2, pertanto l'osservazione propone di sostituire la dicitura: "*L'attuazione degli interventi dovrà avvenire sulla base di un disegno organico coerente e coordinato con il piano di cui al successivo comma 18 del presente articolo*" con la seguente "*L'attuazione degli interventi dovrà avvenire sulla base di un disegno organico coerente e coordinato con il piano di cui al precedente art. 36.4.2*".
5. Norme Tecniche Attuazione - art. 36.2.5: nell'articolo si fa erroneamente riferimento al P.A. 16 dell'art. 36, che in fase di ultimazione della stesura delle norme stesse è stato riclassificato in PA 2.6. L'osservazione propone quindi di sostituire parte della dicitura dell'art. 36.2.5 "*La pianificazione attuativa dovrà prevedere la cessione dell'area di cui al precedente PA16 per la realizzazione dello stadio comunale*" con la seguente: "*La pianificazione attuativa dovrà prevedere la cessione dell'area di cui al successivo PA 2.6 per la realizzazione dello stadio comunale*".
6. Norme Tecniche Attuazione - art. 27.10: nel testo compaiono parole che rendono la frase incomprensibile. L'osservazione chiede, pertanto, di emendare detto evidente errore materiale.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- **Quanto al punto 1:** Si rileva che, in effetti, la variante non ha inteso modificare la cartografia di PRG vigente, laddove identificava con apposito perimetro, oltre che con apposito simbolo, le costruzioni di interesse storico con grado di protezione I, II e III. Ritenendo, pertanto, che la difformità evidenziata sia da ricondurre a mero errore materiale, si propone l'accoglimento dell'osservazione sul punto e, per gli effetti, la rettifica delle cartografie di PRG reintroducendo i perimetri di individuazione degli edifici di interesse storico

con grado di protezione I, II e III così come già identificati dal PRG vigente. Ancora, si rileva che la ricomprensione di tali edifici in legenda di PRG tra le aree contaminate è da ritenersi frutto di errore materiale e, di conseguenza se ne propone la rettifica, inserendo in legenda il seguente Titolo specifico *“Parte I, Titolo II. Costruzioni di interesse storico con grado di protezione”*.

- **Quanto al punto 2:** Si rileva che la richiesta appare logica e finalizzata ad una migliore leggibilità e completezza delle cartografie di Piano. Pertanto, si propone l'accoglimento dell'osservazione e conseguente modifica delle schede attuative;
- **Quanto al punto 3:** Si rileva che la richiesta appare logica e finalizzata ad una migliore leggibilità delle cartografie di Piano. Pertanto, si propone l'accoglimento dell'osservazione e conseguente modifica delle tavole del PRG;
- **Quanto al punto 4:** Si rileva che la richiesta è volta chiaramente ad emendare il testo dell'art. 36.4.3 da un evidente errore materiale. In ragione di ciò, si propone l'accoglimento sul punto dell'osservazione e, per gli effetti, la sostituzione dell'inciso di cui all'art. 36.4.3 come segue: *“L'attuazione degli interventi dovrà avvenire sulla base di un disegno organico coerente e coordinato con il piano di cui al precedente art. 36.4.2”*;
- **Quanto al punto 5:** Si rileva che la richiesta è volta chiaramente ad emendare il testo dell'art. 36.2.5 da un evidente errore materiale. In ragione di ciò, si propone l'accoglimento sul punto dell'osservazione, e, per gli effetti, la sostituzione dell'inciso di cui all'art. 36.2.5 come segue: *“La pianificazione attuativa dovrà prevedere la cessione dell'area di cui al successivo PA 2.6 per la realizzazione dello stadio comunale”*;
- **Quanto al punto 6:** Si rileva che, in effetti, la frase riportata, nella parte finale dell'art. 27.10 appare del tutto incomprensibile (*“... non è ammessa, (...), l'allocazione di un uso diverso da quello presente nell'area, comunque non diverso dalle e scelto destinazione di cui al precedente paragrafo 27.2”*). In proposito, si riscontra che l'errore materiale sembra essere originato in occasione dell'ultima elaborazione informatica del testo definitivo delle NTA. Tanto è vero che tutte le bozze precedenti presentavano una formulazione del tutto logica e intelligibile. Per tale motivo, in accoglimento dell'osservazione, si propone la modifica della parte finale dell'art. 27.10, in conformità alle bozze precedenti l'ultima impaginazione, come segue: *“... non è ammessa, (...), l'allocazione di un uso diverso da quello presente nell'area, tra le destinazioni di cui al precedente paragrafo 27.2”*.

Osservazione n° 96

Soggetti: **Sigg.ri Giorgio Prandi e Giampietro Magri**

Riferimento: **prot. n. 9358 del 24 aprile 2004**

**Ambito:** Itis

**Oggetto:** l'osservazione concerne aree comprese nel perimetro del PA 2.6, destinato alla realizzazione del nuovo stadio, e richiede che una parte del comparto sia inserita in zona D1 per attività economiche o, in subordine, in zona F2 per servizi privati. Ciò al fine di limitare i danni che le aziende agricole degli osservanti subirebbero a causa della inevitabile dismissione dell'attività.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- si rileva che la previsione del nuovo stadio costituisce una delle scelte caratterizzanti della variante, da ritenersi di primaria importanza in quanto è indefettibile l'urgenza di provvedere a realizzare una nuova struttura in sostituzione dello stadio comunale esistente, ormai assolutamente inadeguato, sia sotto il profilo localizzativo sia sotto quello strutturale, per la funzione che esso riveste. Ciò posto, il dimensionamento dell'area individuata a tal fine appare del tutto congruo e non si ritiene conciliabile con gli obiettivi dell'A.C. una riduzione della superficie destinata allo scopo. Per tali ragioni si propone la reiezione dell'osservazione.

## **Osservazione n° 97**

Soggetti: **Settore Sportello Unico**

Riferimento: **prot. n. 9357 del 24 aprile 2004**

**Ambito:** varie

**Oggetto:** l'osservazione predisposta dall'ufficio dello Sportello Unico solleva ed affronta diverse problematiche relative alle NTA adottate, riconducibili ad esigenze di maggior chiarezza, così sintetizzabili:

1. Art. 6.1.8: l'osservazione propone di chiarire che la detrazione della superficie corrispondente al 20% di portici e logge rappresenta una franchigia sostituendo i termini "area" e "superficie" (riferiti rispettivamente a portici e logge) con "quantità";
2. Art. 6.1.10: Per evitare fraintendimenti sull'attività di recupero, che spesso hanno causato problemi nella gestione delle pratiche, e per evitare una classificazione dell'intervento a priori, che quindi non tenga conto della complessità progettuale, identificando da subito l'atto cui è soggetta l'attività edilizia, si propone di modificare il testo attuale come segue: "*La trasformazione di spazi interrati in locali agibili non costituisce incremento di superficie lorda a condizione che gli interventi vengano effettuati sul patrimonio edilizio esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme*". In questo modo l'atto abilitativo (che potrebbe essere anche una DIA, non solo un permesso di costruire, come pare di dedurre dalla formulazione attuale) può essere stabilito caso per caso a seconda della valutazione complessiva delle opere edilizie in relazione sia alla classificazione degli interventi data dal Testo Unico, sia a quella che eventualmente darà la Legge di governo del territorio della Regione Lombardia, qualora prevedesse qualcosa di diverso. Per adeguarsi al Testo Unico, che ha eliminato il concetto di abitabilità e proposto solo quello di agibilità, e per evitare incertezze circa le caratteristiche che i sottotetti devono avere ai fini della loro escludibilità dalla superficie lorda, si propone di modificare il capoverso come segue: "*sottotetti o parti di essi non agibili e comunque aventi locali con altezza media ponderale inferiore a 2,00m*". Si chiede inoltre di chiarire (perché oggetto di specifiche richieste da parte dell'utenza) se l'elenco dei locali accessori delle unità edilizie residenziali che possono essere detratti dalla superficie lorda sia a titolo esemplificativo (in tal caso si propone di aggiungere "ecc."), oppure sia un elenco rigoroso (in tal caso si propone la dicitura "destinati a...");
3. Art. 7: l'osservazione propone di sostituire la dicitura "*legge Seveso*" con "*vigente normativa in materia di rischio di incidenti rilevanti*";
4. Art. 11.4: L'osservazione propone di togliere il riferimento alla autorizzazione edilizia, che il testo unico ha eliminato.
5. Art. 11.5: l'osservazione propone di togliere il riferimento al D.Lgs. 490/99, abrogato e sostituito dal D.Lgs. 42/2004. Tale modifica dovrebbe essere riportata anche in tutti gli altri articoli ove è richiamato il D.Lgs. 490/99.
6. Art. 12.3: l'osservazione segnala che la formulazione del capoverso appare di non immediata comprensione. La medesima propone, pertanto, di adottare la stessa impostazione della Relazione accompagnatoria (punto 1.7) e di modificare l'articolo come segue: "*Per tutti gli edifici esistenti, le cui destinazioni in atto risultassero in contrasto con le presenti NTA sono ammessi unicamente interventi sino alla ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti sino al limite del 40% della SI esistente e comunque non oltre 200 mq, unicamente se frutto di accorpamenti di unità immobiliari legittime alla data del 31.12.1993. Sono fatti salvi gli interventi e le iniziative volte ad incentivare le destinazioni conformi alle presenti NTA.*"
7. Art. 13.2: l'osservazione propone di togliere il riferimento alla autorizzazione edilizia, che il testo unico ha eliminato.
8. Art. 20.1: l'osservazione fa notare che, dalla cartografia del PRG, risultano inserite in zona "C", seppur in quantità limitata, anche lotti già edificati. In ragione di ciò, la stessa propone la seguente modifica: "*Nella zona di espansione sono prevalentemente inserite le aree inedificate che il PRG individua per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali*"

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- **Quanto al punto 1:** si rileva che la modifica richiesta, senza portare innovazioni, chiarifica il senso della norma e, pertanto, in analogia al recepimento dell'osservazione n° 34 punto 1 si propone l'accoglimento e, per gli effetti, la modifica dell'art. 6.1.8 come segue: *“Portici e logge, anche rientranti rispetto al filo della costruzione per non più di mt 2.00 per una **quantità** non eccedente il 30% della stessa Sc”*.
- **Quanto al punto 2:** si rileva che l'osservazione, da un lato, propone una formulazione meglio comprensibile della norma in questione, peraltro contenuta nel PRG vigente e non modificata dalla presente variante (se non nella sostituzione, puramente terminologica, di “permesso di costruire” all'originario “concessione edilizia”), e, dall'altro, consente di aggiornare più compiutamente la norma medesima (il cui testo, ovviamente, non teneva conto dell'istituto della DIA, in quanto successivamente introdotto). Ciò posto, si propone l'accoglimento dell'osservazione e, per gli effetti, la modifica dell'art. 6.1.10 come segue: *“La trasformazione di spazi interrati in locali agibili non costituisce incremento di superficie lorda a condizione che gli interventi vengano effettuati sul patrimonio edilizio esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme”*.
- **Quanto al punto 3:** si rileva che la modifica richiesta, senza portare innovazioni, precisa il contenuto della norma e, pertanto, si propone l'accoglimento dell'osservazione e, per gli effetti, la modifica dell'art. 7.3, sostituendo le parole *“ex legge Seveso e sue successive modifiche e integrazioni”* con le parole *“ai sensi della vigente normativa in materia di rischio di incidenti rilevanti”*.
- **Quanto al punto 4:** si rileva che la modifica richiesta, senza portare innovazioni, emenda il testo normativo da una previsione comunque priva di portata applicativa (in quanto le autorizzazioni edilizie non sono più previste dal Testo Unico dell'edilizia), e, pertanto, si propone l'accoglimento dell'osservazione sul punto e, per gli effetti, la modifica dell'art. 11.4 eliminando l'inciso *“oppure ad autorizzazione edilizia”*.
- **Quanto al punto 5:** si rileva che la modifica richiesta, senza portare innovazioni sostanziali, evidenzia la necessità di adeguare i richiami al D.Lgs. 490/99 all'intervenuta sostituzione di tale normativa con il D.Lgs. 42/04, entrato in vigore lo scorso 1° maggio. Per tali ragioni, si propone l'accoglimento dell'osservazione e per gli effetti la sostituzione, in tutte le Norme Tecniche di Attuazione, del richiamo al D.Lgs. 490/99 con il richiamo al D.Lgs. 42/04. La proposta di modifica riguarda gli artt. 6.1.14, 11.5, 16.2, 18.6, 19.6, 20.5 delle NTA.
- **Quanto al punto 6:** si rileva che la modifica richiesta, senza portare innovazioni, chiarifica il senso della norma e, pertanto, si propone l'accoglimento, con alcune lievi variazioni della formulazione proposta, dell'osservazione e, per gli effetti, la modifica dell'art. 12.3 delle NTA come segue: *“Per tutti gli edifici esistenti, le cui destinazioni in atto risultassero in contrasto con le presenti NTA sono ammessi unicamente interventi sino alla ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti sino al limite del 40% della SI esistente e comunque non oltre 200 mq, unicamente se effettuati a mezzo di accorpamenti di unità immobiliari legittimamente esistenti alla data del 31.12.1993. Sono fatti salvi gli interventi e le iniziative volte ad incentivare le destinazioni conformi alle presenti NTA”*.
- **Quanto al punto 7:** si rileva che la modifica richiesta, senza portare innovazioni, emenda il testo normativo da una previsione comunque priva di portata applicativa (in quanto le autorizzazioni edilizie non sono più previste dal Testo Unico dell'edilizia), e, pertanto, si propone l'accoglimento dell'osservazione sul punto e, per gli effetti, la modifica dell'art. 13.2 eliminando l'inciso *“da autorizzazione o”*.
- **Quanto al punto 8:** si rileva che la modifica richiesta, senza portare innovazioni, precisa il contenuto della norma e, pertanto, si propone l'accoglimento, con alcune lievi variazioni rispetto alla formulazione proposta, dell'osservazione e, per gli effetti, la modifica dell'art. 20.1 come segue: *“La zona di espansione comprende prevalentemente aree inedificate, che il PRG individua per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali”*.

## **Osservazione n° 98**

Soggetti: **Geom. Arturo Cantini**

Riferimento: **prot. n. 9360 del 24 aprile 2004**

**Ambito:** varie

**Oggetto:** l'osservazione, presentata da professionista operatore del settore edilizio - urbanistico, solleva diverse problematiche così sintetizzabili:

1. riguardo all'art. 2.1 delle NTA, l'osservazione, rilevato che gli elaborati cartacei approvati dal Consiglio Comunale costituiscono copia "originale" del PRG, sottolinea l'inopportunità della disposizione in esame nella parte in cui afferma che elaborati di PRG sono redatti in forma digitale e che la restituzione cartacea è da intendersi indicativa;

2. riguardo al tema della viabilità, l'osservazione sottolinea,:

A) in primo luogo, che la cartografia di PRG riporta, in aggiunta alla viabilità esistente, numerosi corridoi per viabilità di progetto, peraltro identificando entrambe le previsioni con analogo simbolo grafico. A proposito di quest'ultimi, l'osservante segnala l'opportunità, da un lato, di riportare in cartografia, laddove si sia dato quantomeno luogo all'approvazione dei progetti viabilistici, il tracciato stradale. Ancora, rilevato che i corridoi viabilistici appaiono semplicemente trasposti dal PRG vigente, l'osservazione chiede che venga verificata l'attualità di tali previsioni e, qualora alcune di esse risultassero non più di interesse, l'eliminazione del corridoio e l'inserimento delle aree di risulta nella zona omogenea immediatamente confinante;

B) sempre in tema di corridoi per la viabilità di progetto, l'osservazione rileva che *"la Tav. 3 del Piano dei servizi, la cui efficacia prescrittiva è disciplinata all'art. 38 delle NTA adottate, indica alcune viabilità di nuova previsione che non sono riportate nelle cartografie di azionamento. In proposito, si ritiene opportuno che l'A.C. proceda, alternativamente, a riportare tali previsioni sulle tavole di azionamento oppure a meglio specificare, in sede normativa, la valenza delle previsioni viabilistiche contenute alla Tav. 3 del Piano dei Servizi"*;

C)D)E) ancora in attinenza alla tematica della viabilità, l'osservazione propone alcune modifiche alla disciplina dettata dall'art. 29, al fine di assicurarne una maggiore funzionalità, nel rispetto delle finalità sottese alla norma stessa. In primo luogo, l'osservante propone di adeguare la classificazione delle strade e della dimensione delle fasce di rispetto a quanto dettato dal Codice della Strada e relativo regolamento attuativo. Inoltre, in merito all'art. 29.2 adottato (il quale prevede che le fasce di rispetto indicate negli elaborati grafici di PRG *"... cessano di avere valenza prescrittivi qualora, nel periodo di vigenza del presente piano, si dia luogo a modifiche nella classificazione delle strade oggetto della fascia di rispetto medesima: in tali casi, indipendentemente dalla indicazione grafica di PRG, infatti, la fascia di rispetto dovrà considerarsi delle dimensioni connesse alla nuova classificazione"*) l'osservazione rileva come la norma non definisca quale disciplina debba applicarsi alle aree per le quali cessa l'efficacia del vincolo a fascia di rispetto stradale e, in proposito, propone di inserire le stesse nella zona omogenea direttamente confinante. Da ultimo, per ciò che concerne l'art. 29.3, l'osservante eccepisce che la norma non è di semplice applicazione laddove afferma che le aree incluse in fascia di rispetto stradale partecipano alle capacità edificatorie secondo la disciplina *"...dei lotti di cui fanno parte"*, ciò in quanto le NTA non contengono una definizione di *"lotto"*. Ciò posto, anche in tal caso l'osservazione suggerisce di fare piuttosto riferimento alla disciplina della zona omogenea direttamente confinante;

3. con riferimento agli ambiti di nuova edificazione e/o trasformazione urbana, sottoposti a pianificazione attuativa e disciplinati agli articoli da 34 a 36 delle NTA, l'osservazione rileva che solo per alcuni di essi è prevista, all'art. 36, la possibilità di procedere all'attuazione attraverso plurimi piani stralci parziali. In proposito, l'osservante eccepisce che una tale discriminazione, se non supportata da idonea e specifica motivazione, appare irragionevole e penalizzante per i proprietari di aree comprese in quei comparti ove non è ammessa l'attuazione per stralci. Ciò posto, l'osservante propone di estendere la facoltà di cui trattasi a tutti i comparti disciplinati dall'art. 36. Ancora, l'osservazione rileva che, laddove è ammessa la procedura per stralci, l'art. 36 impone che la pianificazione sia coerente ad un disegno unitario predisposto



contestualmente al piano stesso. Orbene, al riguardo, l'osservante eccepisce l'eccessiva genericità della formulazione che non contiene precisazioni né circa la valenza (vincolante o meno) del disegno unitario né circa le modalità di predisposizione e approvazione dello stesso. Tutto ciò premesso, l'osservazione propone di modificare la disciplina dei comparti di attuazione secondo le seguenti linee di indirizzo: *“estensione della possibilità di procedere all'approvazione dei piani stralcio in relazione a tutti i comparti di PA; imporre al soggetto proponente il primo piano stralcio l'obbligo di predisporre un progetto di massima esteso all'intero comparto e conforme alle indicazioni contenute nelle schede informative allegare alla Relazione Illustrativa; garantire, agli altri soggetti interessati, la possibilità, prima di procedere all'approvazione del progetto di massima, di partecipare con proprie osservazioni e suggerimenti alla formazione del medesimo; vincolare la progettazione dei piani stralcio successivi al primo al rispetto delle indicazioni contenute nel progetto di massima; permettere espressamente, in caso di presentazione di Piano Attuativo esteso all'intero comparto perimetrato, la possibilità di predisporre soluzioni alternative a quelle indicate nelle schede informative allegare alla Relazione Illustrativa”*;

4. l'osservazione rileva alcune contraddizioni in relazione alla disciplina delle corti rurali di cui all'art. 23.3. In particolare, l'osservante afferma che il tenore della norma e della Relazione Illustrativa lascerebbero intendere, senza dubbio, che le corti rurali siano costituite da edifici comunque inseriti in zona omogenea E. Per contro, l'esame della cartografia di piano evidenzerebbe la presenza di corti rurali anche in altre zone omogenee, quali ad esempio la zona D o la fascia di rispetto stradale. Supponendo che tale circostanza sia da ascrivere ad errore materiale, l'osservazione chiede che lo stesso venga emendato;
5. l'osservazione rileva che, in generale, tutti gli ambiti di pianificazione attuativa sono campiti unicamente con il retino di individuazione della zona omogenea di appartenenza, senza che siano, già a livello di PRG, individuate le aree da cedere come standard. Unica eccezione a tale regola, rileva l'osservante, è costituita dal PA 2.2 – Comparto Dosso del Corso, nell'ambito del quale è identificata una porzione inserita in zona F1. L'osservazione chiede di verificare se trattasi di errore materiale o di una scelta precisa, in ordine alla quale sarebbe dovuta specifica motivazione;
6. Con riferimento al P.A. 3.1 - Comparto ex Tea, di cui all'art. 36.3.1 delle NTA, l'osservazione rileva un contrasto laddove, da un lato, si escludono tassativamente le destinazioni previste dall'art. 9.3.b (attività economiche terziarie) e dall'altro si ammette la realizzazione di strutture ricettive (comprese tra le attività terziarie). Inoltre, in considerazione della necessità di procedere a bonifica dell'area, l'osservante rileva l'opportunità di ammettere un rapporto di occupazione sottosuolo (Ro) pari al 100%, in luogo dei rapporti, inferiori, dettati dall'art. 16 delle NTA;
7. l'osservazione rileva che la variante inserisce in zona F1 alcuni edifici che solo in parte sono utilizzati per funzioni pubbliche. Ad esempio, palazzo della Ragione, che risulta occupato al piano terreno da esercizi commerciali e solo ai piani superiori da uffici comunali. Ciò posto, eccepisce l'osservante che l'art. 26, disciplinante la zona F1 è tassativo nell'affermare che le aree così classificate appartengono ad amministrazioni pubbliche oppure sono destinate all'acquisizione da parte delle medesime a mezzo, eventualmente, di procedure espropriative. Secondo tale disciplina, pertanto, le parti di edifici inseriti in zona F1 che risultassero di proprietà privata sarebbero gravate da vincolo preordinato all'esproprio. Inoltre, l'osservazione segnala che la zona F1 è destinata ad ospitare funzioni di servizio, talché è ragionevole ritenere che le funzioni diverse eventualmente presenti *n loco* (quali appunto gli esercizi commerciali) risulterebbero sottoposte alla restrittiva disciplina dettata dall'art. 12.3 per gli edifici in contrasto con la destinazione di zona. Tanto premesso, l'osservante reputa tale scelta di piano del tutto ingiustificata ed estremamente lesiva per i diritti dei soggetti privati interessati, e ritiene più opportuno che gli edifici in questione vengano inseriti in altra zona omogenea, da individuarsi coerentemente al tessuto circostante, in quanto ciò farebbe salvi i diritti dei terzi senza minimamente pregiudicare le funzioni pubbliche che, ai sensi dell'art. 8.3 sono ammissibili in tutte le zone omogenee di PRG;

8. l'osservazione rileva che l'art. 10.2, nel definire la superficie di vendita dei centri commerciali, vi ricomprende anche gli spazi destinati a magazzino, così ponendosi in contrasto con il precedente art. 6.1.20 che, nel definire in generale la superficie di vendita degli esercizi commerciali, esclude tali spazi. Ciò posto, l'osservante chiede che l'A.C. provveda a sciogliere tale elemento di contraddittorietà.
9. L'osservazione rileva che, con riferimento all'art. 16.5, la stessa norma ammette, per ogni unità immobiliare, ampliamenti *una tantum* sino a 16 mq. e comunque non oltre il 10% della SI esistente dell'unità edilizia in cui l'unità immobiliare è compresa. Orbene, poiché l'applicazione di tale articolo potrebbe essere complessa nel caso di edifici con plurime unità immobiliari, si suggerisce l'alternativa, assai più semplice, per cui la norma indichi come limite, oltre ai 16 mq., il 10% della SI della singola unità immobiliare;

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

**Quanto al punto 1:** si rileva che effettivamente le argomentazioni portate a supporto della richiesta appaiono valide e condivisibili, pertanto, facendo proprie tali considerazioni, si propone l'accoglimento dell'osservazione e, per gli effetti, la cancellazione dell'art. 2.1, talché l'*incipit* dell'art. 2 sarà il seguente: "*Sono ~~perante~~ elaborati esemplificativi del PRG: ...*". aggiungendo inoltre un nuovo comma, il 2.3 che recita: "*La cartografia del territorio comunale è redatta anche in formato digitale pertanto la stessa può essere stampata in qualsiasi scala e formato. La restituzione cartacea della stessa pertanto, è da intendersi indicativa nella sua veste grafica, nel senso che restano fisse le informazioni geometriche della suddivisione in zone e delle informazioni alfanumeriche, mentre, a seconda del supporto usato per la riproduzione potrà cambiare la veste grafica delle campiture e dei tracciati*"

- **Quanto al punto 2A:** si rileva che l'osservazione fornisce spunti interessanti che sembra doveroso cogliere al fine di assicurare il massimo aggiornamento dello strumento urbanistico. In tale ottica, verificato lo stato di attuazioni delle viabilità di progetto previste dal PRG vigente, si propone di inserire in cartografia la rappresentazione dei tracciati viabilistici di vera attuazione. Ancora, in relazione alla seconda richiesta ivi contenuta, a seguito di apposita verifica, si sono individuati i corridoi viabilistici che non risultano di interesse attuale per i quali si propone lo stralcio e l'inserimento delle aree di risulta nella zona omogenea contermina. In particolare si propongono le seguenti modifiche:
  - 1) perpendicolare di via Bonomi. Il corridoio stradale previsto dal PRG Adottato risulta di proprietà privata, vista la funzione di pertinenza dell'edificio immediatamente a nord si propone lo stesso azzonamento con zona A art. 16 delle NTA
  - 2) perpendicolare di via Boldrini. Il corridoio stradale previsto dal PRG Adottato risulta di proprietà privata e considerato che i lotti circostanti sono serviti da accessi su altre strade limitrofe, il corridoio è stato eliminato e la stessa area è stata azzonata come zona B2 art. 19 delle NTA
  - 3) piazzale Mondadori. Il corridoio stradale previsto dal PRG Adottato risulta di proprietà della Parrocchia adiacente e posizionato all'interno della relativa recinzione, pertanto è stato eliminato e l'area di risulta è stata azzonata come zona F1 art. 26 delle NTA
  - 4) Colle Aperto. Il corridoio stradale previsto dal PRG Adottato risulta di poca utilità vista la presenza sul lato ovest di un'area standard in cui è possibile l'attraversamento pedonale, pertanto il corridoio è stato eliminato e la stessa area è stata azzonata come zona D1 art. 21 delle NTA
  - 5) area compresa tra via Sabbioneta e via Revere in località Borgochiesanuova. Il corridoio stradale previsto dal PRG Adottato risulta di proprietà privata quale pertinenza del lotto adiacente, pertanto il corridoio è stato eliminato e la stessa area è stata azzonata come zona B2 art. 19 delle NTA

6) località Virgiliana il corridoio stradale previsto dal PRG Adottato risulta di proprietà privata e su edifici esistenti, pertanto l'area è stata stralciata dal rispetto stradale ed azzonata come zona B2 art. 19 delle NTA

7) località Borgo Pompilio. Il corridoio stradale previsto dal PRG Adottato risulta di proprietà privata e considerata la presenza di un'immobile sulla stessa area, il corridoio è stato eliminato ed azzonato come zona B1 art. 18 delle NTA

8) località Belfiore. Il corridoio stradale previsto dal PRG Adottato risulta di proprietà privata e considerato che i lotti circostanti sono serviti da accessi su altre strade limitrofe, il corridoio è stato eliminato ed azzonato come zona B2 art. 19 delle NTA

10) collegamento tra via Cremona e zona residenziale Belfiore.

Il corridoio stradale previsto dal PRG Adottato risulta di proprietà privata e considerato la miglior localizzazione della strada in area limitrofa il corridoio stesso è stato eliminato ed azzonato come zona B2 art. 19 delle NTA

11) traverse strada Cipata (fronte les). Le due strade previste dal PRG Adottato risultano di proprietà privata, pertanto i corridoi stessi sono stati eliminati e quindi azzonati come zona B2 art. 19 delle NTA

12) collegamento tra via Possevino e via Parma. Il corridoio stradale previsto dal PRG Adottato risulta di proprietà privata e considerato la vicinanza con Via Donati, il corridoio stesso è stato eliminato ed azzonato come zona B2 art. 19 delle NTA

Viceversa i nuovi corridoi stradali individuati sono i seguenti:

1. collegamento tra via Parma e viale Learco Guerra
2. collegamento tra viale Allende e vicolo Maestro
3. traversa di strada Circonvallazione Sud
4. sottopasso pedonale all'asse ferroviario Mantova\_Modena, collegamento tra Borgo Pompilio e zona Chiesanuova
5. sottopasso pedonale all'asse ferroviario Mantova\_Modena, collegamento tra Borgo Pompilio e zona Chiesanuova
6. traversa via Boldrini
7. collegamento tra via Cremona e zona residenziale Belfiore

- **Quanto al punto 2B:** L'osservazione evidenzia un possibile elemento di contraddittorietà tra elaborati della variante adottata e comunque una necessità di maggiore chiarezza sul punto. In proposito si ritiene corretto proporre, in primo luogo, di riportare in cartografia di PRG le previsioni viabilistiche contenute nella Tav. 3 del Piano dei Servizi (che comunque presentano valore vincolante già in forza del testo adottato dell'art. 38 delle NTA) che assumano importanza primaria ed in particolare l'asse Sud del sistema tangenziale.

Ancora si condivide l'esigenza di meglio chiarire la valenza delle previsioni contenute nella Tav. 3 del Piano dei Servizi, introducendo all'art. 38.3 la seguente previsione: *“Le Tavole di azzonamento di PRG, per ciò che concerne i soli progetti di importanza primaria, e la Tavola 3 oggetto del presente articolo, per quanto riguarda altresì i progetti di importanza secondaria, individuano il tracciato di massima previsto per la realizzazione di nuove viabilità ed opere connesse. Le aree comprese in tali indicazioni grafiche sono preordinate ad esproprio e sono soggette, per il periodo di cinque anni dall'approvazione del presente PRG, alla disciplina, comportante inedificabilità dei suoli interessati, dettata dal precedente art. 29, con esclusione delle facoltà di nuova edificazione in loco, ivi previste (chioschi, parcheggi scoperti, attività di servizio, bar, ristoranti, ecc.). Decorso il quinquennio, sulle medesime aree si applica interamente la disciplina urbanistica della zona omogenea con esse direttamente confinante, qualora non sia stata per esse approvata dichiarazione di pubblica utilità nelle forme previste dalle vigenti normative”.*

- **Quanto al punto 2C-D-E:** si rileva che il punto in esame merita una particolare attenzione in quanto incide su di un tema di interesse generale che si ricollega a numerose altre osservazioni, con le quali, sia pure in maniera meno approfondita, sono state sollevate problematiche riguardanti le fasce di rispetto stradale. In effetti, numerosi cittadini hanno eccepito come la cartografia di PRG individui fasce di rispetto di ampiezza irragionevole rispetto alle concrete esigenze oltre che nettamente maggiori di quelle previste dal Codice della Strada. In tale ottica, l'osservazione in esame fornisce lo spunto per una rivisitazione dell'art. 29 tesa a razionalizzare, in termini generali, la disciplina delle fasce di rispetto individuate sul territorio comunale, dando così soddisfazione anche alle numerose richieste avanzate dai cittadini rispetto agli specifici casi di interesse. Ciò posto, si ritiene, prima di tutto, assolutamente ragionevole ed improntato a criteri di semplificazione normativa il suggerimento di conformare la classificazione delle strade a quanto previsto direttamente dal codice della strada e dal regolamento attuativo (DPR n. 495 del 16.12.1992). Uguale considerazione vale per il dimensionamento delle fasce di rispetto stradale che si ritiene di ricondurre all'ampiezza prevista dal Codice per ciascuna tipologia di strada. Tale impostazione, peraltro, impone di individuare l'ampiezza della fascia per le strade comunali interne al centro abitato di tipo E ed F (il codice, infatti, rimette tale scelta all'A.C.): in proposito, si ritiene di riprendere quanto già previsto dal Piano vigente e dalla variante adottata per le strade comunali primarie e secondarie, quindi imponendo una fascia di protezione, rispettivamente, di 10 m. per le strade di tipo E e di 7,5 m. per le strade di tipo F. Ancora, si deve rilevare che il Comune di Mantova, invero, non ha ancora assunto il provvedimento di classificazione delle strade secondo le categorie dettate dal Codice. Tale circostanza impone di adottare un apposito meccanismo normativo: in particolare, si è ritenuto di mantenere, in via transitoria sino all'approvazione di detto provvedimento, la valenza delle fasce di rispetto così come graficamente individuate dalle tavole di PRG, stabilendo invece, che, una volta classificate le strade, la fascia di rispetto avrà l'ampiezza dettata dal Codice, anche se minore di quella rappresentata graficamente in cartografia. In tal caso, le aree liberate dal vincolo secondo quanto suggerito dall'osservante, prenderanno automaticamente la disciplina della zona omogenea direttamente confinante. Tale ultimo criterio, può essere utilizzato anche in relazione all'ulteriore problematica sollevata dall'osservazione cui si risponde, riguardo all'art. 29.3. La norma, infatti, attribuendo alle fasce di rispetto capacità edificatorie secondo la disciplina dei lotti di appartenenza, crea alcune difficoltà interpretative, in assenza di una definizione di "*lotto di appartenenza*". Allo scopo di ovviare a tale problema, si ritiene di accogliere il suggerimento dell'osservante, sostituendo il riferimento al lotto di appartenenza con quello di zona omogenea direttamente confinante. Tutto ciò premesso, si propone di accogliere l'osservazione sul punto e, per gli effetti, di modificare l'art. 29 delle NTA come segue: "29.1 *In conformità all'art. 2 del vigente codice della strada, le strade del territorio comunale sono classificate come segue:*

- A) *Autostrade*
- B) *Strade extraurbane principali*
- C) *Strade extraurbane secondarie*
- D) *Strade urbane di scorrimento*
- E) *Strade urbane di quartiere*
- F) *Strade locali*

29.1.1 *Le fasce di rispetto, in relazione a ciascuna tipologia di strada, sono individuate nella misura dettata dagli articoli 26, 27 e 28 del DPR 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i.*

29.1.2 *Per le strade di tipo E) ed F), comprese all'interno del centro abitato, sono dettate le seguenti fasce di rispetto:*

- E) *10 m.*
- F) *7,50 m.*

29.1.3 *Laddove non vi fosse congruenza tra le dimensioni della fascia di rispetto come graficamente individuata sulla cartografia di PRG e le misure dettate dalla presente norma, prevalgono queste ultime. Del pari, laddove, nel periodo di vigenza del presente Piano, intervengano modifiche nella classificazione delle strade, la relativa fascia di rispetto deve ritenersi modificata in adeguamento alla misura prevista dal presente articolo per la nuova classificazione. Nel caso l'applicazione del presente articolo importi l'individuazione di una fascia di rispetto di dimensioni inferiori a quella graficamente individuata in cartografia di PRG, le aree risultanti sono da intendersi a tutti gli effetti come appartenenti alla zona omogenea direttamente confinante.*

29.2 *In via transitoria, ed in deroga a quanto dettato al comma precedente, sino all'adozione, da parte della Giunta Comunale, del provvedimento di classificazione delle strade comunali, e per quanto riguarda le strade appartenenti ad Enti diversi sino all'assunzione di analogo provvedimento da parte di questi ultimi, l'individuazione grafica prevista negli elaborati cartografici del PRG prevale, ad ogni effetto, sulle misure disposte dal presente articolo.*

29.3 *Le fasce di protezione sono inedificabili anche nel sottosuolo, pur concorrendo alla quantificazione delle superfici edificabili secondo la disciplina della zona omogenea direttamente confinante, con eccezione (...).*"

- **Quanto al punto 3:** l'osservazione affronta in maniera organica una problematica sollevata anche da diversi cittadini in relazione a situazioni specifiche. Ed infatti, sono numerosi i soggetti che hanno richiesto la possibilità di procedere all'attuazione dei comparti di cui all'art. 36 anche per stralci successivi, oppure che, non volendo essere legati ad iniziative comuni con altri soggetti, hanno domandato lo stralcio delle proprie aree dai perimetri di pianificazione attuativa. Trattandosi, quindi, di una problematica molto sentita dalla cittadinanza, si ritiene di prendere in attenta considerazione i suggerimenti contenuti nell'osservazione cui si risponde, la quale, come detto, affronta il tema in termini di impostazione generale, offrendo interessanti spunti per la soluzione delle problematiche evidenziate. In primo luogo, pertanto, si reputa corretto il suggerimento di permettere il procedimento per stralci per tutti i piani attuativi di cui all'art. 36, così dando soddisfazione alle richieste di numerosi cittadini, peraltro, nella convinzione che una tale soluzione possa favorire l'effettiva attuazione dei comparti che, altrimenti, rischierebbero di restare mere previsioni sulla carta a causa dei possibili disaccordi e contrasti tra i soggetti interessati. Peraltro, l'estensione a tutti i comparti della facoltà di cui si discute, rende viepiù opportuna una più definita regolamentazione delle modalità di predisposizione dei piani stralcio, in quanto le previsioni del piano adottato, come segnalato anche dall'osservante, appaiono eccessivamente generiche e poco definite, soprattutto se si considera che il procedimento per stralci potrebbe divenire la prassi più diffusa. In tale ottica, si condividono gli indirizzi proposti dall'osservante. In particolare, si ritiene che la possibilità di procedere per stralci non deve pregiudicare gli obiettivi di corretta e coerente pianificazione che possono, evidentemente, essere perseguiti solo attraverso una progettazione dei singoli stralci che segua un disegno coerente per tutto l'ambito interessato. A tale scopo, già le norme adottate imponevano la predisposizione di un progetto di massima esteso all'intero comparto. In questa sede, a miglior definizione di tale previsione, si ritiene di stabilire che la predisposizione di detto progetto di massima deve essere a carico del proponente il primo piano stralcio e che i successivi vi si dovranno necessariamente adeguare. In tale ottica, per non pretermettere i diritti dei proprietari diversi dal primo proponente il piano stralcio, si deve necessariamente garantire loro la possibilità di partecipare alla formazione di tale progetto di massima. Ancora, si deve ritenere che laddove si proceda per stralci, la progettazione di massima debba attenersi agli indirizzi già dettati dall'A.C. nelle schede informative allegate alla Relazione Illustrativa, ammettendosi soluzioni alternative solamente nel caso di presentazione di piani attuativi unitari estesi

all'intero comparto. Tale scelta si giustifica con la necessità di meglio governare il processo di pianificazione attuativa, laddove lo stesso avvenga in maniera frazionata, come tale necessitante di una più attenta coordinazione da parte dell'A.C., lasciando, invece, maggiore libertà di iniziativa nel caso di piani organici estesi all'intero comparto. Per tutte le ragioni appena esposte, si propone l'accoglimento sul punto dell'osservazione e, per gli effetti, l'introduzione nella normativa di PRG delle seguenti modifiche: cancellazione, all'art. 35.2 della frase "*laddove ammesso dalle specifiche previsioni di cui all'art. 36,*" ed integrazione della medesima norma con la seguente previsione: "*Laddove si proceda all'approvazione di piani stralcio, è fatto obbligo al soggetto proponente il primo piano stralcio, per ciascun ambito di PA, di predisporre altresì un progetto di massima inerente l'intero comparto, in coerenza con le indicazioni delle schede informative allegate alla Relazione Illustrativa, i cui contenuti, in tale ipotesi, assumono valore prescrittivo. Tale obbligo non si applica quando il piano attuativo è composto da più aree perimetrale e lo stralcio coincide con uno di esse. Il progetto di massima dovrà altresì indicare, nel rispetto dei principi perequativi di cui al precedente comma, il riparto degli oneri realizzativi ed economici connessi all'attuazione del PA. Dovrà essere di garantita, agli altri proprietari di aree comprese nei comparti di PA la possibilità di partecipare, con propri suggerimenti ed indicazioni, alla predisposizione dei progetti di massima, per ciascun comparto;* introduzione del nuovo art. 35.3 così formulato: "*In caso di presentazione di progetti di pianificazione unitari e relativi all'intero comparto di PA, è possibile predisporre soluzioni alternative a quelle indicate nelle schede informative allegate alla Relazione Illustrativa, fermo restando il rispetto di quanto disposto al successivo art. 38*"; eliminazione all'art. 36.1.2, 36.2.1, 36.2.2, 36.3.1, 36.3.5, 36.3.6, 36.3.7, 36.3.8, 36.4.2, 36.4.4, del seguente inciso (ricorrente in tutte le previsioni citate): "*La pianificazione attuativa potrà avvenire anche per parti ed in momenti successivi purché coerente ad un disegno unitario che dovrà essere predisposto congiuntamente al piano stesso.*"

- **Quanto al punto 4:** si rileva che effettivamente la disciplina delle corti rurali è stata dettata sul presupposto che le stesse siano inserite in zona omogenea E. Solo tale presupposto, infatti, spiega l'inserimento della relativa disciplina all'art. 23, dedicato appunto alla zona E. Ancora, solo in quest'ottica si comprende la scelta di applicare alle corti rurali le possibilità di recupero a fini abitativi dettate dall'art. 23.1. Ed infine, sempre il medesimo presupposto giustifica la scelta di ammettere per tali edifici un ampliamento delle superfici esistenti. Diversamente, non sarebbe conciliabile l'applicazione del disposto di cui all'art. 23.3 con la disciplina delle altre zone omogenee: ed infatti, la zona D non ammette funzioni residenziali, mentre le corti rurali stesse sono, in primo luogo, utilizzate per funzioni abitative ed il rinvio all'applicabilità dell'art. 23.1 e 23.2 ammette interventi solo a scopi residenziali. In sostanza, la normativa speciale delle corti rurali ne inibisce la riconversione ad usi diversi dal residenziale, perciò è contraddittoria l'individuazione di corti rurali in zona D. *Idem* dicasi per le zone residenziali B e C: rispetto a quest'ultime, infatti, pur non generandosi problemi di compatibilità funzionale, non sarebbe ammissibile né spiegata la possibilità di ampliamento *una tantum*, in quanto si tratterebbe di una scelta discriminatoria rispetto a tutti gli altri edifici esistenti in tali zone residenziali. Per quanto attiene le fasce di rispetto, occorre rilevare che la nuova disciplina dell'art. 29 permetterà che aree campite con il retino della fascia di protezione stradale risultino, in concreto, inserite in altra zona omogenea: ciò nel caso in cui l'ampiezza della fascia di rispetto graficamente individuata risulti maggiore di quella dettata dal codice della strada. In tale ultima ipotesi, l'area (e gli edifici) "svincolati" risulterebbero di diritto inseriti nella zona omogenea direttamente confinante. In sostanza, ben può darsi che una corte rurale che graficamente risulti inserita in fascia di rispetto, a seguito dell'applicazione del disposto di cui

all'art. 29 delle NTA, si trovi classificata a tutti gli effetti come zona E (così sarà nel caso in cui la zona omogenea direttamente confinante sia la E). Ciò posto, si propone di modificare le cartografie di PRG, in accoglimento della presente osservazione, eliminando l'identificazione delle corti rurali inserite in zone omogenee diverse dalla E. Si propone, invece, di mantenere le corti rurali inserite in fascia di rispetto stradale laddove siano direttamente confinanti con la zona omogenea E, e, come proposto, di inserire il perimetro di riferimento.

- **Quanto al punto 5:** si rileva che la problematica individuata dall'osservante è, in effetti, dovuta ad un mero errore materiale, in quanto nella stesura della variante si è adottata, come regola generale senza eccezioni, la scelta di non localizzare le aree a standard all'interno dei comparti di PA. Per tale ragione, si propone l'accoglimento dell'osservazione sul punto e, per gli effetti, la conseguente modifica cartografica.
- **Quanto al punto 6:** si rileva che l'osservazione evidenzia, in effetti, un possibile elemento di contraddittorietà presente all'art. 36.3.1 e, pertanto, si propone di accogliere l'osservazione e, per gli effetti, di modificare la norma medesima, nella parte inerente le destinazioni d'uso, come segue: *“La destinazione principale è la residenza. Sono ammessi come usi accessori tutte le destinazioni d'uso relative alle attività economiche secondo le disposizioni di cui al precedente art. 7, comma 3, escludendo tassativamente quelle previste all'art. 9.3 lett. a). E' sempre ammissibile la realizzazione di strutture ricettive”*. In relazione al rapporto di occupazione del sottosuolo a fronte della rammentata necessità dell'osservante di bonifica del luogo oggetto dell'intervento, si condivide la necessità di estendere il rapporto Ro al 100 %.
- **Quanto al punto 7:** si rileva che l'osservazione inquadra una problematica che era sfuggita in sede di predisposizione della variante. In effetti, si ritiene corretta l'analisi effettuata dall'osservante circa gli effetti che l'inserimento in zona F1 produce rispetto ad edifici in cui sono compresenti proprietà pubbliche e private o, comunque funzioni di servizio ed altre di tipo strettamente privatistico. Peraltro, si tratta di effetti non voluti cui si ritiene opportuno porre rimedio accogliendo la proposta dell'osservante. Per tale ragione, si propongono le seguenti modifiche di azionamento:
  - Palazzo della Ragione piazza Erbe azionata come A
- **Quanto al punto 8:** si rileva che, in effetti, l'art. 10.2 contrasta oltre che con l'art. 6.1.20 (che peraltro richiama), con il disposto di cui all'art. 2, comma 2 delle *“Modalità applicative del Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2003-2005”* (approvato con D.G.R.L. 18.12.2003 n. VII/15701) laddove si afferma che *“La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi”*. Per tale motivo si propone di accogliere l'osservazione sul punto e, per gli effetti, di modificare l'art. 10.2 eliminando il seguente inciso: *“comprensiva delle relative superfici di magazzini e di quant'altro”*.
- **Quanto al punto 9:** si rileva che le preoccupazioni sollevate dall'osservante appaiono fondate e ragionevoli. Ed infatti, il testo attuale della norma permette ampliamenti di singole unità immobiliari sino a 16 mq., fermo restando il limite del 10% della SI dell'edificio ove si inseriscono le unità immobiliari. In tale ottica si presenta il rischio, in edifici con più unità immobiliari, che i primi soggetti a fruire della facoltà in esame esauriscano la capacità di ampliamento attribuita all'edificio, così rischiando di ingenerare fenomeni di disparità di trattamento verso i proprietari delle altre unità immobiliari che non potrebbero più fruire di tale possibilità. Ciò posto, appare ragionevole, quindi, raffrontare il limite del 10% non già all'unità

edilizia complessiva, bensì alla singola unità immobiliare. Per tale ragione, si propone l'accoglimento dell'osservazione e la modifica dell'art. 16.5 come segue: *“Nel rispetto dell'indice di 1,60 mq./mq. sono comunque ammessi, per ogni unità immobiliare, a titolo diretto, interventi di ampliamento una tantum, sino a 16 mq; ogni unità immobiliare potrà, pertanto, essere ampliata fino al 10% della SI esistente, con i limite massimo di 16 mq.”.*



### **Osservazione n° 99**

Soggetti: **Sig. Ennio Pedrazzoli**

Riferimento: **prot. n. 9361 del 24 aprile 2004**

**Ambito:** PL Montata Carra

**Oggetto:** L'osservazione concerne un'area classificata in zona agricola per la quale si chiede l'inserimento all'interno del perimetro del limitrofo PL – Montata Carra, approvato con DCC n. 139 del 30.9.1999. Inoltre si chiede *“l'ammissione alla disciplina prevista dall'art. 29 delle NTA vigenti da attuare con procedimento proprio convenzionato, contemperante il recupero del valore sostitutivo della cessione di aree per uso pubblico”*.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- Si ritiene inopportuno modificare il perimetro in un PL già approvato da diversi anni ed in corso di esecuzione, in quanto lo strumento attuativo di cui trattasi già disciplina organicamente l'espansione residenziale nella zona. Per tale ragione si propone di respingere l'osservazione.

### **Osservazione n° 100**

Soggetti: **Sig. Giancarlo Paparella**

Riferimento: **prot. n. 9368 del 24 aprile 2004**

**Ambito:** Via Di Vittorio

**Oggetto:** L'osservazione ha ad oggetto una serie di considerazioni di contenuto altamente generico volte, apparentemente, a promuovere una politica di sostenibilità ambientale.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO PARZIALE** con la seguente motivazione:

- Si rileva che l'A.C., in sede di attuazione del PRG, come emergente dall'approvazione dell'odierna variante, terrà in debita valutazione la necessità, rilevata comunque dall'osservazione cui si controdeduce, di promuovere interventi tesi alla riduzione dell'inquinamento atmosferico ed alla conservazione dei valori ambientali – paesistici.

## **Osservazione n° 101**

Soggetti: **Sig. Matteo Gaddi**

Riferimento: **prot. n. 9561 (Presentata fuori termine)**

**Ambito:** Varie

**Oggetto:** l'osservazione, poste una serie di considerazioni preliminari in merito all'impostazione generale della variante, presenta le seguenti richieste:

1. Art. 1.2.1 delle NTA: l'osservante domanda chiarimenti in merito alla nozione di "nuove centralità urbane";
2. Art. 3.1.11 delle NTA: l'osservante eccepisce che il titolo edilizio convenzionato *"non può costituire uno strumento di esecuzione del PRG: esso infatti consente di bypassare la presentazione di un piano attuativo conferendo un eccessivo potere discrezionale all'amministrazione comunale"*;
3. Art. 6.1.10 delle NTA: l'osservante domanda le ragioni per le quali l'altezza dei sottotetti è stata abbassata a 2 m. e quali conseguenze comporti;
4. Art. 6.1.14 delle NTA: l'osservante, con riferimento alle costruzioni di interesse storico con grado di protezione II e III, chiede di introdurre il riferimento ai valori ambientali. Inoltre, chiede altresì di introdurre un meccanismo per la modifica dei gradi di protezione. Infine, chiede, all'ultimo periodo, che la modifica o l'aggiornamento dei gradi di protezione avvenga previa variante di PRG;
5. L'osservante contesta, *in toto*, la nuova disciplina delle destinazioni d'uso dettata dagli articoli da 7 a 12 delle NTA, eccependone, tra l'altro, l'eccessiva indeterminatezza;
6. Art. 16 delle NTA: l'osservante contesta l'eliminazione di una zona omogenea specifica denominata "Città Medioevale";
7. PA 3.5 – Comparto di Porta Cerese: l'osservante non condivide le scelte urbanistiche dell'A.C., in quanto ritenute potenzialmente lesive del carattere monumentale dell'area;
8. PA 3.4 – Comparto di Palazzo Tè: l'osservante contesta l'eccessiva ampiezza delle funzioni insediabili (tutte quelle previste dall'art. 26 per la zona F1);
9. PA 4.4 – Comparto St. Ghisiolo: l'osservante contesta l'idoneità dell'ambito ad ospitare funzioni residenziali;
10. PA 4.5 – Comparto St. Cipata 1: l'osservante contesta in radice la previsione perché, da un lato, troppo prossima ad insediamenti produttivi e, dall'altro, potenzialmente lesiva di valenze paesistiche;
11. PA 2.1 – Comparto ex Gesuita Vecchio: l'osservante chiede che l'ampliamento delle strutture sportive avvenga nel rispetto dei valori ambientali. Ancora, l'osservazione eccepisce l'inutilità della previsione di una nuova controstrada;
12. PA 4.1 – Comparto St. Fossamana e PA 1.1 – Comparto V.le Favorita 2: l'osservante contesta la previsione di funzioni terziario-commerciali;
13. PA 2.6 – Comparto Spolverina 1: contesta la scelta localizzativa del nuovo stadio e chiede chiarimenti sulla fase attuativa.
14. PA 1.3 – Comparto Via Poggio Reale: l'osservante eccepisce che l'area in esame dovrebbe essere utilizzata quale filtro tra la cartiera Burgo e l'abitato di cittadella, senza essere adibita ad espansioni di alcun tipo;
15. PA 4.2 – Comparto Via Legnaghese: l'osservante sostiene che le funzioni terziarie ammesse dalle NTA sarebbero incompatibili con il Parco Periurbano;
16. PA 4.8 – Comparto St. Cipata 2: l'osservante non condivide la previsione di ammettere *in loco* anche le attività economiche secondarie industriali di grandi dimensioni;
17. PA 3.8 – Comparto Cisa 1, P.A. 3.7 Comparto Cisa 2, P.A. 2.5 – Comparto Spolverina 2: l'osservante contesta l'ipotesi di ammettere grandi strutture di vendita in detti comparti;
18. PA 2.3 – Comparto Circonvallazione Sud: l'osservazione contesta la destinazione residenziale dell'ambito, in quanto compreso tra il futuro asse interurbano, la Strada Spolverina e la Sabbionetana;
19. PA 4.9 – Comparto Via Brennero: l'osservante chiede lo stralcio della previsione perché interessanti aree troppo vicine al polo chimico;

20. PA 5.1 – Comparto Valdaro: l'osservante rinvia alle osservazioni presentate rispetto al PL "Industrie a rischio".

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- **Quanto al punto 1:** Con il termine "nuove centralità urbane" si fa riferimento all'obiettivo del Piano dei Servizi, peraltro già indicato all'interno del Documento Direttore, di alleggerire il sistema dei servizi all'interno del centro storico, là dove sono emersi contesti già attrezzati e più compatibili per altri tipi di funzione (per quella residenziale, ad esempio, al fine di mantenere la popolazione residente, piuttosto che per quella turistico-culturale), attraverso il contestuale insediamento di nuove attività di servizio per rafforzare i quartieri individuati come nuove polarità urbane; la rilocalizzazione di attività esistenti, soprattutto di rango superiore, fuori dalla città storica è funzionale anche alla riduzione di fenomeni di congestione nel centro. I quartieri da rafforzare come centralità urbane ovvero in cui sono previsti interventi "polarizzanti" sono: Te Brunetti, Lunetta-Frassino, Borgochiesanuova-Dosso del Corso e Cittadella (cfr. Tavole allegate al Piano dei Servizi, Schede Informative allegate alla Relazione Illustrativa della Variante del prg).
- **Quanto al punto 2:** si rileva che l'osservazione sul punto non presenta richieste precise ma una semplice considerazione di ordine generale sull'istituto del titolo edilizio convenzionato, le cui ragioni a supporto sono state ampiamente esposte alla parte I, cap. I, par. 1.8. della Relazione Illustrativa cui interamente si fa rinvio. Tanto premesso, si propone la reiezione dell'osservazione sul punto.
- **Quanto al punto 3:** si rileva che la determinazione di conteggiare nella SI i sottotetti con altezza poderal media maggiore di 2.00 m. è stata assunta per conformare lo strumento edilizio alla prassi oramai invalsa sul territorio regionale. Ciò posto, vista la presenza di numerosi sottotetti utilizzati per funzioni abitative, sembra corretto includere tali superfici nel calcolo della SI dell'edificio.
- **Quanto al punto 4:** si rileva che i gradi di protezione afferiscono ad edifici, che quindi possono rivestire valenza storico – architettonica o paesistica, ma non ambientale. Ancora si rileva che l'art. 6.1.14 già prevede un meccanismo per la modifica ed aggiornamento dei gradi di protezione. Da ultimo, si ritiene che l'imposizione della procedura di variante di PRG per modificare i gradi di protezione nei casi in cui ciò sia ammesso dalle NTA costituisca un inutile aggravio del procedimento. Per tali ragioni si propone la reiezione dell'osservazione.
- **Quanto al punto 5:** si rileva che l'osservazione sul punto non presenta richieste precise ma una semplice considerazione di ordine generale sull'impostazione di una parte della variante che ha una diretta dipendenza dalla legge Regionale 1/2001 cui le norme del Prg devono strettamente attenersi e le cui ragioni a supporto sono state ampiamente esposte alla parte I, Capitolo I della Relazione Illustrativa cui interamente si fa rinvio. Tanto premesso, si propone la reiezione dell'osservazione sul punto.
- **Quanto al punto 6:** come esaurientemente esplicito nella Relazione Illustrativa, si è determinato di eliminare la suddivisione del centro storico in quattro sottozone, in quanto queste ultime, già nel PRG vigente, presentavano una disciplina sostanzialmente analoga e, nella maggior parte dei casi, addirittura identica: la scelta effettuata, quindi, si giustifica innanzitutto in un'ottica di semplificazione del dettato del PRG. Tanto premesso, si propone la reiezione dell'osservazione sul punto.
- **Quanto al punto 7:** si rileva che l'osservazione sul punto non presenta richieste precise ma una semplice considerazione di ordine generale. Ad ogni modo, interpretando l'intenzione dell'osservante si precisa che l'obiettivo delle scelte assunte per il PA 3.5 è teso alla valorizzazione dell'ambito in quanto la situazione attuale, soprattutto per la presenza dello stadio e del Palasport, non risulta consona al carattere monumentale del contesto di Palazzo Te. Gli interventi dei comparti PA 3.4 e PA 3.5, infatti, dovranno essere realizzati in modo coordinato, come si può evincere dal reciproco rimando delle rispettive normative dettate negli artt. 36.3.4 e 36.3.5, e tali da non alterare le viste prospettiche del Palazzo Te dai rispettivi viali di accesso, oltre al ripristino dell'asse monumentale dall'area dell'attuale stadio andato perduto nel tempo. Tanto premesso, si propone la reiezione dell'osservazione sul punto.

- **Quanto al punto 8:** premesso che già l'art. 36.3.4 indica come preferenziali le funzioni museali e di parco pubblico, così dettando i più corretti ed opportuni indirizzi per la pianificazione attuativa dell'ambito di zona F1, peraltro già prevista dal prg precedentemente alla variante, si precisa che la scelta di indicare un perimetro di comparto da assoggettare a pianificazione attuativa è stata assunta per garantire che gli interventi, che avverranno sotto il controllo e l'impulso decisionale dell'A.C. e nel rispetto delle valenze del sito, prevedano un coordinamento tra i vari settori di competenza coinvolti. In ogni caso, si ricorda che l'ambito è anche soggetto ad un complesso sistema di vincoli che implica il parere della Soprintendenza sui progetti che verranno predisposti. Tanto premesso, si propone la reiezione dell'osservazione sul punto.
- **Quanto al punto 9:** La destinazione funzionale precedente alla variante era residenziale (PEEP): tale funzione viene mantenuta dalla variante anche in relazione allo sviluppo insediativo avvenuto nel contesto (il centro direzionale di Boccabusa al di là del Diversivo ed il quartiere Lunetta localizzato frontalmente al comparto del Ghisiolo). Tanto premesso, si propone la reiezione dell'osservazione sul punto.
- **Quanto al punto 10:** In relazione a richieste segnalate in altre osservazioni, è emersa la necessità di ridisegnare il comparto PA 4.5 e di assumere ulteriori misure cautelative di rispetto della valenza storico-paesistico dell'ambito e di affrontare il rapporto di vicinanza con gli insediamenti produttivi esistenti (IES, Polimeri, etc.). In particolare, per l'area azzonata dal PTC del Parco del Mincio come zona di riequilibrio e tampone ecologico (art. 19 del PTCPM), l'art. 36.4.5 prevede che sia ceduta al Comune per garantire la continuità attuativa del progetto del Parco Periurbano, in conformità con le disposizioni del Parco del Mincio. Mentre, un'area verde con funzione di filtro ecologico è prevista in separazione degli insediamenti residenziali di nuova previsione con le attività produttive esistenti. Pertanto per queste motivazioni, si propone sul punto la reiezione dell'osservazione.
- **Quanto al punto 11:** Per garantire la salvaguardia ambientale e naturalistica delle sponde del Lago Superiore è già previsto nelle prescrizioni dell'art. 36.2.1 che gli ampliamenti delle attrezzature sportive non vadano ad interessare le sponde del lago, le quali peraltro, sono interessate da un complesso sistema di vincoli (fasce del PAI, l. 1497/39 - ora Dlgs n° 41 del 22 gennaio 2004 – Nuovo Codice dei Beni culturali -, etc.), che comportano rilevanti prescrizioni e limitazioni in tal senso. In merito alla realizzazione di una nuova controstrada, si precisa che è legata alla necessità di assicurare un collegamento sicuro per l'abitato degli Angeli e contestualmente di realizzare un percorso per la mobilità lenta che, a partire dal quartiere di Belfiore, metta in connessione gli Angeli e le aree attrezzate delle sponde del lago. Pertanto per queste motivazioni, si propone sul punto la reiezione dell'osservazione.
- **Quanto al punto 12:** si rileva che l'ammissibilità di funzioni terziario – commerciali negli ambiti di espansione produttiva non costituisce un'innovazione apportata dalla variante bensì dalla riforma introdotta con la legge regionale 1/2001. In ogni caso, si tratta di comparti per cui sono ammesse unicamente le tipologie di esercizi non eccedenti la medio – grande struttura di vendita, quindi inadeguate a generare impatti particolarmente rilevanti. Pertanto per queste motivazioni, si propone sul punto la reiezione dell'osservazione.
- **Quanto al punto 13:** La scelta localizzativa del nuovo stadio nel comparto PA 2.6 è scaturita da diversi criteri tra cui principalmente: distanza dagli insediamenti urbani (anche per gli aspetti legati all'inquinamento acustico), buona accessibilità dalle grandi infrastrutture in previsione (Asse Interurbano). Rispetto ai chiarimenti in merito alla fase attuativa, si ricorda che l'inserimento dell'ambito in zona F1 garantisce che la predisposizione del progetto avvenga sotto il controllo e l'impulso decisionale dell'A.C.. Pertanto per queste motivazioni, si propone sul punto la reiezione dell'osservazione.
- **Quanto al punto 14:** Al fine di garantire una separazione tra la cartiera Burgo e l'abitato di Cittadella sembra eccessivo destinare l'intera area del comparto PA 1.3 come filtro. Si fa presente che è prevista una fascia di protezione che metta in collegamento le aree verdi di rilevanza a partire dalle sponde del lago (cfr. Scheda Informativa n° 1 allegata alla Variante) e a salvaguardia delle preesistenti fortificazioni. Pertanto per queste motivazioni, si propone sul punto la reiezione dell'osservazione

- **Quanto al punto 15:** Una parte del comparto 4.2 è limitrofa al Parco Periurbano e presenta oggi funzioni insediate (rivendita di materiali edili) che presumono attività di forte incidenza (traffico pesante). La previsione del Piano Attuativo è finalizzata ad insediare attività meno impattanti di quelle esistenti (ricettive legate alla ristorazione e ricreazione). Pertanto per queste motivazioni, si propone sul punto la reiezione dell'osservazione
- **Quanto al punto 16:** In coerenza con le indicazioni espresse nel Parere della Provincia, si evidenzia che le attività economiche di grandi dimensioni (D2) sono ammesse unicamente per l'integrazione delle strutture accessorie della società IES contestualmente alla realizzazione di una formazione boschiva a protezione dell'abitato esistente. In ogni caso, sarà ovviamente cura dell'A.C. che, in sede di pianificazione attuativa, tale funzione accessoria sia accompagnata da idonee cautele a tutela dell'intorno residenziale. Per tale motivo, si propone sul punto la reiezione dell'osservazione.
- **Quanto al punto 17:** Innanzitutto una premessa: la mancata previsione di aree per grandi strutture di vendita in comune di Mantova ha avuto come effetto quello di indirizzare le scelte localizzative nei comuni contermini, talvolta in adiacenza agli stessi confini amministrativi e di conseguenza con le problematiche legate alle infrastrutture e ai servizi anche a carico del comune capoluogo. Per garantire maggiori cautele in merito all'insediamento di grandi strutture di vendita (GSV) e di centri commerciali (CC), si indica che, anche su richiesta della Provincia, verranno opportunamente integrate le NTA, ed in particolare l'art. 21.1, in modo da precisare che l'insediamento delle GSV e dei CC con superficie di vendita superiore a 2.500 mq, previsti nei comparti di cui all'art. 36 delle NTA, è di tipo programmatico e che, pertanto, la previsione non comporta automaticamente il parere favorevole in fase autorizzativa, ma che la verifica dell'effettiva ammissibilità di tali strutture vada adeguatamente sviluppata in sede di pianificazione attuativa di livello sovracomunale e di relativa procedura autorizzativa, con la predisposizione a corredo di appositi studi come previsto dalla normativa vigente in materia di grandi strutture di vendita. Sulla base di queste considerazioni, in coerenza con il Parere espresso dalla Provincia, si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione per questo punto, in particolare:
  - in merito al PA 3.8, si fa presente che le aree del comparto all'oggi non risultano totalmente libere, ma occupate da attività che necessitano di interventi, soprattutto di adeguamento infrastrutturale (sistemazione e messa in sicurezza degli accessi alle attività, realizzazione di appropriate aree di sosta, visto che ciò attualmente avviene in modo inadeguato). Soprattutto per risolvere le diverse problematiche relative al transito e alla sicurezza sulla strada della Cisa in corrispondenza di questi insediamenti, l'A.C. ha avviato una richiesta di variante al PTC del Parco del Mincio (PTCPM), in quanto l'ambito del PA 3.8 risulta dalle prescrizioni del PTCPM come zona destinata per l'attività agricola (art. 22 delle NdA), per la quale le attività presenti non risulterebbero compatibili (Toys Center, Parco dei Principi, Orlandelli). Pertanto, per queste motivazioni, si propone, sulla base anche del Parere espresso dalla Provincia, di accogliere parzialmente l'osservazione con lo stralcio della previsione di assoggettare l'area a pianificazione attuativa e l'azzonamento come D1 unicamente delle aree di pertinenza relative alle attività economiche in essere (attività ricreative e per il tempo libero, attività commerciali). Per quanto riguarda l'attività florovivaistica esistente, la zona D1 deve essere intesa unicamente al mantenimento dell'attività economica oggi in funzione limitata alle esistenti strutture in essere; in tali zone dovrà essere mantenuta la superficie di pavimento esistente con possibili modifiche all'interno nel limite massimo del 10%;
  - in merito al PA 3.7, risulta caratterizzato dalla presenza di attività in essere, pertanto, si propone di azzonare il comparto 3.7 come zona C di espansione residenziale, anziché come zona D1, e di predisporre all'interno di tale perimetro un progetto di recupero urbano teso alla rilocalizzazione delle attività produttive esistenti incompatibili con il tessuto residenziale ed il

sistema paesistico-ambientale. La riqualificazione dovrà essere orientata a sviluppare insediamenti coerenti con il sistema residenziale e storico-ambientale; il piano, inoltre, dovrà tendere ad eliminare gli accessi a raso sulla SS della Cisa, riqualificando la viabilità secondaria esistente che adduce su via Donati. Tale piano, in quanto inserito nel corridoio di primo livello della rete ecologica, comporta che venga considerato in sede di pianificazione attuativa di interesse sovracomunale;

- In merito al PA 2.5, si fa presente che il progetto dell'Asse Interurbano, in corso di realizzazione, rende l'area interclusa in un contesto urbanizzato, totalmente circondata da assi infrastrutturali e dal polo scolastico dell'ITIS. Pertanto, la localizzazione dell'area non sembra la più opportuna sia per la continuità della fascia verde del corridoio ecologico, come indicato dal PTCP, sia per lo svolgimento dell'attività agricola, destinazione funzionale precedente alla variante (sarebbe buona pratica per la salute umana quella di tenere le coltivazioni distanti dai grandi assi stradali e preservare i prodotti agricoli dall'inquinamento derivante dal traffico veicolare). Inoltre, la previsione in questo comparto di funzioni terziario-commerciale appare la più adatta come complementare al nuovo stadio. Pertanto, sulla base di queste considerazioni, si propone la reiezione al punto dell'osservazione.

- **Quanto al punto 18:** La destinazione residenziale per il comparto PA 2.3 si ritiene la più opportuna a completamento degli insediamenti residenziali già previsti dal PRU di Borgochiesanuova, mentre non sembra idonea qualsiasi altra destinazione funzionale per i medesimi motivi espressi nel punto precedente di questa stessa osservazione. Pertanto, si propone la reiezione sul punto dell'osservazione.

- **Quanto al punto 19:** Nell'area compresa tra il petrolchimico e gli insediamenti dei quartieri Virgiliana e Frassino è stata rilevata una carenza di esercizi commerciali anche del tipo di vicinato. Con l'obiettivo di incentivare il mix funzionale senza pregiudicare le misure cautelative della sicurezza, si ritiene che il comparto PA 4.9 risulti idoneo a colmare la carenza di esercizi commerciali (la presenza del petrolchimico non può, e non deve, risultare sempre penalizzante per gli insediamenti esistenti). Si fa presente che il comparto PA 4.9 non è interessato da areali di rischio da incidente rilevante (cfr. Documento RIR allegato alla variante).

- **Quanto al punto 20:** si rileva che non sono ammesse osservazioni per rinvio ad altri atti estranei alla procedura di variante di PRG in esame. In ogni caso, come evidente, le istanze dell'osservazione sono già state considerate in relazione al PL "industrie a rischio" Per tale motivo, si propone sul punto la reiezione dell'osservazione.

#### **Osservazione n° 102**

Soggetti: **Sig. Piermaria Pacchioni**

Riferimento: **prot. n. 9559 (Presentata fuori termine)**

**Ambito:** Bus dal gat, mapp. 63 del fg. 24

**Oggetto:** l'osservazione, concernente un'area inserita dalla variante in zona E, chiede che la stessa sia invece inserita in zona D1, in conformità all'antica vocazione produttiva del sito.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- si rileva che la vocazione produttiva dell'ambito in questione è ormai superata da lungo tempo e che delle relative strutture non rimangono che alcune tracce delle fondamenta, come confermato dalla stessa osservazione. Ciò posto, si ritiene, invece, corretto mantenere la destinazione agricola, coerente con l'attuale stato dei luoghi e, per tale ragione, si propone la reiezione dell'osservazione.

### **Osservazione n° 103**

Soggetti: **Associazione degli Industriali della Provincia di Mantova**

Riferimento: **prot. n. 9706 (Presentata fuori termine)**

**Ambito:** varie

**Oggetto:** l'osservazione formula alcune sintetiche considerazioni sull'impostazione della variante, indicando come elemento di criticità un'eccessiva rigidità nell'individuazione delle destinazioni d'uso ammissibili in ciascuna zona omogenea, ciò con particolare riferimento alle zone F1 ed F2.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- si rileva che la variante si adegua pienamente alla disciplina delle destinazioni d'uso come dettata dalla L.R. 1/2001, assicurando al PRG una normativa tecnica moderna e flessibile, ciò anche per le zone F1 ed F2. Ciò posto, rinviando alla Relazione Illustrativa per un più approfondito esame circa la coerenza delle novità introdotte con la L.R. citata, si ritiene inopportuno accogliere la richiesta e, pertanto, si propone la reiezione dell'osservazione.

### **Osservazione n° 104**

Soggetti: **Sigg.ri Anna Cirelli e Aldo Bertolini**

Riferimento: **prot. n. 9801 (Presentata fuori termine)**

**Ambito:** Dosso del Corso

**Oggetto:** l'osservazione, concernente un vasto ambito inserito in zona agricola, chiede che dette aree siano classificate come zona D1.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- le aree di cui trattasi presentano, in realtà, evidente vocazione agricola e, pertanto, si propone il non accoglimento della richiesta.

### **Osservazione n° 105**

Soggetti: **Mazzola & Bignardi Commerciale srl**

Riferimento: **prot. n. 10626 (Presentata fuori termine)**

**Ambito:** Ospedale

**Oggetto:** l'osservazione concerne un ambito su cui insiste un distributore di carburante. L'osservazione afferma che tale ambito risulterebbe inserito parte in fasce di protezione stradale, parte nel PA 3.6 e parte in zona F1 e che tale suddivisione appare alquanto irrazionale perché una logica lettura dello stato di fatto avrebbe imposto l'inserimento di tutto l'impianto in fascia di rispetto stradale.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- si rileva che l'osservazione si fonda su presupposti inesatti in quanto nessuna parte del distributore di carburante dell'osservante risulta inserito in zona F1. Il distributore medesimo risulta, semplicemente, inserito in fascia di rispetto stradale di cui una parte compresa nel perimetro del PA 3.6.

### **Osservazione n° 106**

Soggetti: **Sigg.ri Mario Stopazzola, Tiziana Leali, Lorenza Leali, Maria Luisa Stopazzola, Beatrice Pirotti, Isabella Pirotti**

Riferimento: **prot. n. 13315 (Presentata fuori termine)**

**Ambito:** Trincerone

**Oggetto:** l'osservazione, concernente aree agricole comprese tra il perimetro del PA 3.7 e la Via Ascanio de Mori, chiede che dette aree siano inserite nel PA 3.7, in quanto utili al perseguimento dell'obiettivo, stabilito all'art. 36.3.7 delle NTA, di riqualificare la via Ascanio De Mori.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- **Rilevato che tra gli obiettivi del predetto Comparto è prevista la riqualificazione della Via Ascanio De Mori, l'A.C. è intenzionata a proporre l'accoglimento di una serie di osservazioni (cfr. osservazioni nn. 18, 50, 65 e 74, oltre a quella cui si controdeduce) tese a inserire nel Comparto St. Cisa 2 alcune aree sino a ricomprendere nel perimetro del PA 3.7 proprio la Via Ascanio De Mori. In sostanza, l'accoglimento di dette osservazioni porterebbe nel perimetro del PA 3.7 la maggior parte delle aree del Trincerone, comprese tra Via Ascanio De Mori e la St. Cisa. Considerato inoltre che il parere espresso dalla Provincia prescrive un riordino delle funzioni produttive comprese tra la via suddetta e la St. Cisa, e la riqualificazione orientata a sviluppare insediamenti coerenti con il sistema residenziale e storico ambientale (comparto di Pianificazione Attuativa 3.7),**  
per tali ragioni, si propone l'accoglimento dell'osservazione e, per gli effetti, la modifica dell'azzoneamento delle aree di cui trattasi, da inserire nel perimetro del PA 3.7.

#### **Osservazione n° 107**

Soggetti: **Sig. Falcone Aniello**

Riferimento: **prot. n. 15669 (Presentata fuori termine)**

**Ambito:** Cittadella, mapp. 45, 50, 52 del fg. 9 e 56 del fg. 10

**Oggetto:** l'osservazione concerne alcune aree libere inserite in zona F1, per le quali chiede che le NTA prevedano la possibilità di insediare funzioni attuabili direttamente dai privati proprietari, senza necessità di ricorrere alla procedura espropriativa.

**Controdeduzione:** proposta di **NON ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- si rileva che le aree in esame sono comprese nel perimetro del Parco Periurbano, che l'Amministrazione intende realizzare procedendo attraverso l'acquisizione delle aree. Ciò posto, la disciplina della zona F1, comunque prevede la possibilità che strutture pubbliche o di interesse pubblico possano essere gestite da privati in regime di convenzionamento; la valutazione di dette ipotesi, peraltro, attiene alla fase attuativa e non può compiersi nell'odierna sede pianificatoria. Per tali motivi, si propone la reiezione dell'osservazione.

#### **Osservazione n° 108**

Soggetti: **A.L.E.R.**

Riferimento: **prot. n. (Presentata fuori termine)**

**Ambito:** Dosso del Corso, mapp. 69 e 233 parte del fg. 47

**Oggetto:** l'osservazione concerne un'area inserita nel perimetro del P.A. 2.2 della quale si chiede lo stralcio per poter procedere alla realizzazione di interventi senza la preventiva pianificazione.

**Controdeduzione:** proposta di **ACCOGLIMENTO** con la seguente motivazione:

- si rileva che l'area in esame è di modeste dimensioni e il suo stralcio non comprometterebbe in nessun modo la pianificazione attuativa. Per tali ragioni si propone l'accoglimento dell'osservazione



**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DI AVVISO DI AVVIO DEL  
PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 11 DEL DPR 327/01**

**Osservazione prot. 516/04**

Soggetti: **Sigg,ri Vittorio e Corrado Morselli**

**Ambito:** Spolverina stadio, mapp. 45, 50, 52 del fg. 9 e 56 del fg. 10

**Oggetto:** le richieste della nota in esame sono state riproposte con rituale osservazione (n. 9) cui si fa espresso rinvio.

**Controdeduzione:** si rinvia alla controdeduzione relativa all'osservazione n. 9 che, peraltro, propone l' accoglimento della richiesta.

**Osservazione prot. 1135/04**

Soggetti: **Sifip srl**

**Ambito:** Spolverina stadio, mapp. 67 del fg. 80

**Oggetto:** l'osservazione fornisce una descrizione dell'area di proprietà, ma non contiene alcuna richiesta o proposta.

**Controdeduzione:** l'A.C. prende atto dei contenuti della nota pervenuta, senza che si renda necessario assumere alcuna determinazione al riguardo, vista l'assenza di richieste.

**Osservazione prot. 1935/04**

Soggetti: **Sigg.re Bianca Vecchia e Barbara Tarozzi**

**Ambito:** cittadella, mapp. 299-39 del fg. 7

**Oggetto:** l'osservazione dà atto dell'avviso ricevuto e fa riserva di formulare proprie richieste e valutazione in seguito all'avvio del procedimento espropriativo.

**Controdeduzione:** l'A.C. prende atto dei contenuti della nota pervenuta, senza che si renda necessario assumere alcuna determinazione al riguardo, vista l'assenza di richieste.

**Osservazione prot. 2137/04**

Soggetti: **C.E.L.M.E. sas**

**Ambito:** Cittadella stadio, mapp. 299, 295 e 425 del fg. 7

**Oggetto:** le richieste della nota in esame sono state riproposte con rituale osservazione (n. 36), cui si fa espresso rinvio.

**Controdeduzione:** si rinvia alla controdeduzione relativa all'osservazione n. 36.

**Osservazione prot. 2618/04**

Soggetti: **Imm.re Lago s.a.s.**

**Ambito:** Lago Angeli, mapp. 2, 3, 4, 14, 45, 57, 58, 59, 84, 85 del fg. 31

**Oggetto:** la società osservante sottolinea che da tempo sono in corso attività per la progettazione di un intervento di riqualificazione urbanistica teso all'insediamento di funzioni ricreativo – ricettive. Per tale ragione, l'osservante esprime ferma opposizione all'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio.

**Controdeduzione:** Sulla zona denominata "ex Gesuita Vecchio" la variante adottata prevede una destinazione con funzioni di interesse pubblico con particolare riferimento alla realizzazione o all'ampliamento di attrezzature sportive o ricreative e per il tempo libero.

Una parte della zona è perimetrata ed assoggettata a pianificazione attuativa (Art. 36.2.1) di iniziativa privata in cui le destinazioni sopra richiamate potranno essere gestite dal privato.

L'altra, quella prospiciente al Lago Superiore, è gravata da vincolo preordinato all'esproprio per dare continuità al progetto di Parco Periurbano che prevede la fruizione pubblica delle sponde dei Laghi di Mantova. Tale Parco, la cui

realizzazione è già in corso in altre parti del territorio comunale, prevede la realizzazione di percorsi ciclopedonali, la rinaturalizzazione della sponda attraverso idonee piantumazioni, la posa di attrezzature e servizi per garantire la corretta ed agevole fruizione del Parco. (Punti ristoro, Servizi Igienici, fontanelle, etc).

La scelta pertanto si è resa necessaria al fine di garantire la salvaguardia ambientale e naturalistica delle sponde dei laghi attraverso la riqualificazione, come detto in parte già in corso, delle sponde stesse e per dare continuità alle principali aree verdi e attrezzate esistenti, localizzate sui lungolaghi di Mantova. A tale scopo nel bilancio pluriennale comunale sono state stanziare congrue cifre per la realizzazione del Parco Periurbano sul lago superiore; tutto ciò in perfetta sintonia pertanto sia con le previsioni del Piano Regolatore generale che con quelle economiche-finanziarie. Per tali motivi, si propone pertanto sul punto la reiezione dell'osservazione.

---

Verbale letto approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
F.to G. Saggiani

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to C. Pratzzoli

---

Per copia conforme ad uso amministrativo

Mantova, li

IL SEGRETARIO GENERALE  
C. Pratzzoli

---

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto incaricato al 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

L'incaricato al Servizio  
F.to

---

Mantova, li

Divenuta esecutiva il.....per decorso del termine di dieci giorni dal primo di pubblicazione senza opposizioni. (art.134 – D.Lgs 18.8.2000 n.267)

IL SEGRETARIO GENERALE

Verbale letto approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

---

---

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto incaricato al 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

L'incaricato al Servizio

---

N. 82 della delibera del Consiglio Comunale in data 7.9.2004

N. di Protocollo Generale

OGGETTO: CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE IN VIA DEFINITIVA DELLA VARIANTE IN ADEGUAMENTO ALLA L.R. 1/2001 E ALTRE NORMATIVE SOPRAVVENUTE; VARIANTI CONNESSE E CONSEQUENZIALI RAPPORTO RISCHIO INCIDENTE RILEVANTE

**ORIGINALE**

---

Mantova, li

Divenuta esecutiva il.....per decorso del termine di dieci giorni dal primo di pubblicazione senza opposizioni. (art.134 – D.Lgs 18.8.2000 n.267)

IL SEGRETARIO GENERALE