



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

**RELATIVAMENTE ALLA MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO  
E ALL'APPOSIZIONE DI VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO NONCHE' DI  
SERVITU' IN CORRISPONDENZA DELLA STAZIONE RADIO BASE DI INWIT SPA E IN  
OTTEMPERANZA ALL'ORDINANZA DEL TAR BRESCIA N°169/2025".**

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

**RELAZIONE TECNICA**

**Settore Territorio e Ambiente**

Arch. Giovanna Michielin (dirigente)

**SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE  
Servizio Urbanistica**

Via Roma 39 46100 Mantova  
T. +39 0376 338256/425 F.+39 0376 2738027  
- territorio@pec.comune.mantova.it  
[www.comune.mantova.it](http://www.comune.mantova.it)



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



## Sommario

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ISTANZE E OSSERVAZIONI PERVENUTE .....</b>	<b>6</b>
<b>3. PROPOSTA DI VARIANTE .....</b>	<b>8</b>
<b>4. TAV. PR1: Destinazioni d'uso .....</b>	<b>14</b>
<b>5. TAV. PS2: Sistema dei servizi .....</b>	<b>16</b>
<b>6. TAV. PS1: Aree per attrezzature pubbliche .....</b>	<b>18</b>

## 1. PREMESSA

Il Comune di Mantova è dotato di PGT approvato con D.C.C. n. 60 del 21/11/2012 e vigente dal 02.01.2013 poi aggiornato con atti successivi. Il Documento di Piano è stato prorogato con D.C.C. n. 3 del 2018.

Con istanza prot. n.12364/2025 del 14.01.2025, Inwit - Infrastrutture Wireless Italiane S.P.A. ha inviato al Comune di Mantova la richiesta di *"avvio del procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'espropriazione del diritto di piena proprietà di porzione di terreno, ubicata nel Comune di Mantova (MN) catastalmente censito al fgl. 44 p.lla 76 e 218, nonché delle aree occupate dalle sue opere accessorie, nonché di imposizione di servitù, ai sensi degli artt. 52 e 53 del D.Lgs. n. 259/2003 e dell'art. 44 del DPR n. 327/2001, sulle aree di accesso all'impianto e sulle aree occupate dai cavidotti, relativamente alla stazione radio base Inwit SpA - cod. sito "I142MN Angeli"*.

Il Dirigente dello Sportello Unico del Comune di Mantova, con provvedimento prot. n. 17118 del 13.02.2025, vista la documentazione allegata all'istanza di cui sopra, ha verificato che essa *"non appare idonea a dimostrare che la localizzazione in parola sia l'unica possibile a garantire la copertura di rete"* e, pertanto, ha valutato che non sussistono i presupposti per l'avvio del procedimento.

Inwit ha impugnato davanti al T.A.R. Brescia il citato atto del Dirigente del Settore Sportello Unico per le Imprese e i Cittadini - Unità Operativa Edilizia e Territorio del Comune di Mantova, prot. n. 17118/25 del 13.02.2025, chiedendone la sospensione.

Con ordinanza cautelare n. 169/2025 pubblicata il 13.05.2025, il T.A.R. Brescia ha accolto la domanda di INIWIT affermando che *"vi sono i presupposti per concedere una misura cautelare sospensiva e propulsiva, sospendendo il provvedimento di diniego, e vincolando l'amministrazione a riesaminare l'istanza della ricorrente nel rispetto delle indicazioni contenute nella presente ordinanza. Tenendo conto della causa pendente tra la ricorrente e il controinteressato davanti al giudice ordinario, il nuovo provvedimento del Comune dovrà intervenire entro il 26 maggio 2025"*.

Il T.A.R. Brescia ha accolto la domanda di sospensione presentata da INWIT, riportando le seguenti considerazioni:

1. *La società ricorrente è titolare di una stazione radio base realizzata sul terreno catastalmente censito al foglio 44, mappali n. 76 e 208, nel Comune di Mantova (codice sito I142MN Angeli). L'impianto è stato autorizzato dal Comune con provvedimento di data 21 marzo 2013. La disponibilità del terreno si basa su un contratto di locazione stipulato con il controinteressato in data 18 giugno 2012, avente durata pari a 9 anni e rinnovabile per altri 6 anni, salvo disdetta.*

2. *Il controinteressato ha in effetti disdettato il contratto in data 17 maggio 2021, avviando poi una causa di intimazione di sfratto per finita locazione davanti al Tribunale di Mantova (RG 518/2025). La ricorrente ha formulato in data 17 giugno 2024 una proposta di accordo bonario per la cessione della superficie occupata dalla stazione radio base e per la costituzione delle servitù di cavidotto e di accesso all'impianto. L'accordo non si è concluso, in quanto il controinteressato non ha mai risposto.*

3. *A fronte dell'impossibilità di raggiungere una soluzione tramite accordo, la ricorrente ha chiesto al Comune in data 14 gennaio 2025 di avviare il procedimento per l'apposizione*



del vincolo espropriativo sulla superficie occupata dalla stazione radio base, nonché per la costituzione delle servitù di cavidotto e di accesso all'impianto, ai sensi degli art. 51 e 53 del Dlgs. 1 agosto 2003 n. 259 e dell'art. 44 del DPR 8 giugno 2001 n. 327.

4. Il Comune, con determinazione del dirigente dello Sportello Unico per le Imprese e i Cittadini - UO Edilizia e Territorio di data 13 febbraio 2025, ha respinto la richiesta della ricorrente, affermando, in sintesi, che una volta persa la disponibilità del terreno la stazione radio base dovrebbe essere ricollocata in uno dei siti individuati dalla mappa delle localizzazioni di cui al Regolamento per l'installazione degli impianti di telefonia mobile e tecnologie assimilabili, approvato con deliberazione consiliare n. 37 di data 3 luglio 2024. Secondo la tesi del Comune, la procedura espropriativa sarebbe praticabile solo nel caso in cui fosse dimostrato che l'attuale localizzazione è l'unica in grado di garantire la copertura di rete.

5. Impugnando il diniego, la ricorrente propone due argomenti: (i) vi sarebbe travisamento circa il riparto di competenze tra autorità espropriante, beneficiaria dell'espropriazione (l'operatore di telecomunicazioni), e autorità competente all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio (il Comune); (ii) l'impossibilità di individuare un sito sostitutivo non rientrerebbe tra i requisiti di ammissibilità della richiesta di attivazione della procedura esecutiva.

6. Sulla vicenda si possono formulare le seguenti considerazioni:

(a) la normativa vigente è improntata a un chiaro favore per il completamento e l'ammodernamento delle reti di telecomunicazioni, assimilate ad ogni effetto alle opere di urbanizzazione primaria pur restando di proprietà dei rispettivi operatori (v. art. 43 comma 4 del Dlgs. 259/2003);

(b) costituisce espressione di questo favore l'attribuzione agli operatori della possibilità di acquisire tramite espropriazione le aree da destinare agli impianti, previa apposizione del relativo vincolo da parte dell'autorità competente (v. art. 51 comma 3 del Dlgs. 259/2003). L'unica condizione posta dal legislatore opera sotto il profilo della procedibilità dell'esproprio, in quanto è necessaria la preventiva effettuazione di un tentativo di bonario componimento con i proprietari dei fondi sul prezzo di vendita offerto, sotto il controllo dei competenti uffici tecnici erariali.

Il potere espropriativo è esteso alla costituzione delle servitù di cavidotto e di accesso alle infrastrutture (v. rispettivamente art. 53 comma 3, e art. 52 comma 5 del Dlgs. 259/2003), e può essere esercitato anche quando gli impianti risultino già realizzati su beni immobili detenuti dagli operatori in base ad accordi di natura privatistica (v. art. 44 comma 1-bis del Dlgs. 259/2003);

(c) il Comune, svolgendo la funzione di autorità competente all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, non ha il potere di interferire nelle scelte tecniche degli operatori circa la collocazione degli impianti ai fini dell'ottimale copertura di rete. Queste sono valutazioni di natura tecnica, rimesse esclusivamente agli operatori;

(d) l'intervento del Comune si colloca invece a livello urbanistico, in quanto l'art. 8 comma 6 della legge 22 febbraio 2001 n. 36 prevede la possibilità di approvare regolamenti finalizzati ad assicurare il corretto insediamento degli impianti sul territorio. La norma contiene tuttavia stringenti precisazioni, che escludono sia l'esistenza di una funzione regolatoria sulle installazioni, sia, a maggior ragione, qualsiasi forma di cogestione dei siti con gli operatori. Ai regolamenti comunali è infatti inibita la modifica della procedura di autorizzazione degli impianti stabilita dagli art. 43, 44, 45, 46, 47 e 48 del Dlgs. 259/2003, e quanto alla localizzazione viene precisato che i regolamenti possono individuare, in negativo, i siti sensibili non idonei a ospitare gli impianti, ma non possono introdurre limitazioni all'installazione in aree generalizzate del territorio;

(e) appare quindi evidente che la mappa delle localizzazioni allegata al regolamento comunale non è vincolante né in fase di autorizzazione degli impianti né con riguardo alla procedura espropriativa avviata su impulso degli operatori. Se qualificata come vincolante,



*la mappa delle localizzazioni dovrebbe essere disapplicata, in quanto equivalente nella sostanza a un divieto generalizzato.*

*Inoltre, poiché la procedura di autorizzazione degli impianti non può essere aggravata rispetto alla disciplina stabilita direttamente dal legislatore nazionale, non sarebbe ammissibile far ricadere sugli operatori l'onere della prova circa l'impossibilità di trovare nella mappa delle localizzazioni un sito alternativo con le medesime caratteristiche. Incombe invece ai Comuni l'onere di dimostrare che l'installazione intercetta un sito sensibile;*

*(f) quando la procedura espropriativa riguardi il sedime di un impianto già autorizzato e realizzato, la posizione dell'operatore nei confronti dell'amministrazione si rafforza ulteriormente, perché risulta allineata all'interesse pubblico alla continuità del servizio. Il Comune non può quindi prospettare future interlocuzioni sulla nuova localizzazione dell'impianto senza tenere conto delle conseguenze immediate che la rimozione degli apparati potrebbe avere sulla copertura di rete. Una volta entrata in esercizio, l'infrastruttura acquista una specifica protezione giuridica, in quanto ricade sotto la tutela dei principi di disponibilità e integrità della rete (v. art. 2 comma 1-sss del Dlgs. 259/2003);*

*(g) per incidere sulla rete esistente in senso riduttivo, sia pure temporaneamente, è quindi necessario un interesse pubblico di pari livello, che il Comune non può individuare nel solo conflitto civilistico tra il proprietario e il locatario dell'area che ospita l'impianto.*

Sulla base dei principi dettati dal T.A.R. Brescia, a cui il Comune di Mantova deve attenersi, il 20 maggio 2025 è stato avviato il procedimento, richiesto da Inwit con l'istanza prot. n. 12364/2025 del 14.01.2025, di avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 13 della L.r. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., di variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del PGT vigente e relativo procedimento di verifica di valutazione ambientale, relativamente alla modifica di destinazione d'uso e all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sul foglio 44, mappali n. 76 e 218 parte, per una superficie complessiva di circa 125 mq in corrispondenza dell'area occupata dalla stazione radio base di Inwit spa (codice sito I142MN Angeli) e in ottemperanza all'ordinanza del Tar Brescia n. 169/2025.

La variante non comporta nuovo consumo di suolo in base ai disposti della L.r. n. 31/2014 e riguarda il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi.

## 2. ISTANZE E OSSERVAZIONI PERVENUTE

A seguito dell'avviso di avvio al procedimento sono giunte osservazioni dall'Avv. Beatrice Mantovani, delegata dal sig. Antonio Moccia, proprietario del terreno sito nel Comune di Mantova, via Circonvallazione sud ed identificato catastalmente al Fg. 44 Mapp. 76 e 218 (prot. n. 61166 del 03.06.2025) che si riportano sinteticamente di seguito:

- Mancanza di motivazione sulla necessità della localizzazione  
Non è stata fornita alcuna documentazione tecnico-scientifica in grado di dimostrare in modo inequivoco l'impossibilità di individuare alternative localizzative dell'impianto.
- Violazione dei principi di proporzionalità e buon andamento.  
La variante al PGT si configura come un atto sproporzionato rispetto all'interesse pubblico.
- Preesistenza di contenzioso giudiziale sull'area.  
L'area risulta già oggetto di procedimento di rilascio giudiziario da parte del Sig. Antonio Moccia nei confronti di Inwit S.p.a., che detiene l'immobile *sine titulo*.
- Incompatibilità urbanistica e ambientale.  
L'area interessata si trova in un contesto paesaggistico tutelato e soggetto a vincolo, con presenza di abitazioni civili nelle immediate vicinanze. L'imposizione del vincolo espropriativo per finalità tecnologiche snatura il contesto originario e genera impatti ambientali, visivi ed elettromagnetici che non risultano adeguatamente valutati.

Il procuratore del Sig. Antonio Moccia, Avv. Beatrice Mantovani, ha quindi formulato opposizione all'avvio del procedimento di variante urbanistica e apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e chiede all'Amministrazione comunale, al termine della fase partecipativa, di:

- archiviare il procedimento per difetto dei presupposti tecnico-giuridici e in assenza di effettiva necessità localizzativa;
- salvaguardare la destinazione urbanistica vigente, mantenendo la classificazione PA12;
- sospendere ogni ulteriore determinazione.

Circa le osservazioni del procuratore del Sig. Antonio Moccia, si richiamano, a controdeduzione, le considerazioni esposte dal T.A.R. Brescia nell'ordinanza n. 169/2025 (a cui il Comune è chiamato a ottemperare), ovvero:

*“(c.) il Comune, svolgendo la funzione di autorità competente all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, non ha il potere di interferire nelle scelte tecniche degli operatori circa la collocazione degli impianti ai fini dell'ottimale copertura di rete. Queste sono valutazioni di natura tecnica, rimesse esclusivamente agli operatori;*

[...]

*(e) la procedura di autorizzazione degli impianti non può essere aggravata rispetto alla disciplina stabilita direttamente dal legislatore nazionale, non sarebbe ammissibile far ricadere sugli operatori l'onere della prova circa l'impossibilità di trovare nella mappa delle localizzazioni un sito alternativo con le medesime caratteristiche;*

*(f) quando la procedura espropriativa riguardi il sedime di un impianto già autorizzato e realizzato, la posizione dell'operatore nei confronti dell'amministrazione si rafforza ulteriormente, perché risulta allineata all'interesse pubblico alla continuità del servizio. Il*



*Comune non può quindi prospettare future interlocuzioni sulla nuova localizzazione dell'impianto senza tenere conto delle conseguenze immediate che la rimozione degli apparati potrebbe avere sulla copertura di rete. Una volta entrata in esercizio, l'infrastruttura acquista una specifica protezione giuridica, in quanto ricade sotto la tutela dei principi di disponibilità e integrità della rete (v. art. 2 comma 1-sss del Dlgs. 259/2003); (g) per incidere sulla rete esistente in senso riduttivo, sia pure temporaneamente, è quindi necessario un interesse pubblico di pari livello, che il Comune non può individuare nel solo conflitto civilistico tra il proprietario e il locatario dell'area che ospita l'impianto."*

Per altro, il medesimo Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia – sezione di Brescia ha ritenuto sussistenti *"i presupposti per concedere una misura cautelare sospensiva e propulsiva, sospendendo il provvedimento di diniego, e vincolando l'amministrazione a riesaminare l'istanza della ricorrente nel rispetto delle indicazioni contenute nella presente ordinanza. Tenendo conto della causa pendente tra la ricorrente e il controinteressato davanti al giudice ordinario, il nuovo provvedimento del Comune dovrà intervenire entro il 26 maggio 2025"*.

Pertanto, il Comune procede con la variante urbanistica, rimandando comunque al tribunale eventuali ulteriori valutazioni di merito.

Si evidenzia inoltre che ai sensi dell'art. 43, comma 4, del Dlgs. 259/2003 e s.m.i, le reti di comunicazione elettronica sono assimilate ad ogni effetto alle opere di urbanizzazione primaria.

La realizzazione dell'impianto di cui si discute è stata autorizzata con provvedimento autorizzativo comunale ai sensi del D. Lgs. 1° agosto 2003, n. 259 *"Codice delle Comunicazioni Elettroniche"* n.29/13 del 21.03.2013, data in cui lo stesso Antonio Moccia aveva già concesso in locazione le aree di cui si tratta proprio per l'installazione e il mantenimento dell'impianto stesso.

L'area del vigente PGT in cui si colloca la stazione radio base di Inwit è all'interno dell'"Ambito consolidato di sud-ovest della città" a cui è assegnata una classe di sensibilità "Alta" (4.3). Tuttavia, nell'ambito, non sono presenti tutele sovraordinate, ed è costituito da aree edificate di recente costruzione costituite in prevalenza da tessuti misti residenziali e produttivi. Inoltre, nella relativa scheda del PGT, come elemento caratterizzante l'ambito è elencato, tra gli altri, la mancanza di ordine e di regole morfologiche chiare, con fenomeni di sfrangiamento sia lungo i bordi degli ambiti edificati che al suo interno e con presenza di numerosi ambiti in trasformazione non conclusi. Da tutti questi elementi si può dedurre che l'area interessata non si trova in un contesto paesaggistico tutelato e soggetto a vincolo come sostenuto invece nell'ultimo punto delle osservazioni. Si desume quindi che l'impianto tecnologico già esistente non sembra snaturare troppo il contesto originario.

È previsto inoltre dalla normativa vigente che la procedura di verifica di VAS approfondisca i rischi e gli impatti ambientali, visivi, ed elettromagnetici legati, in questo caso specifico, alla stazione radio base Inwit.

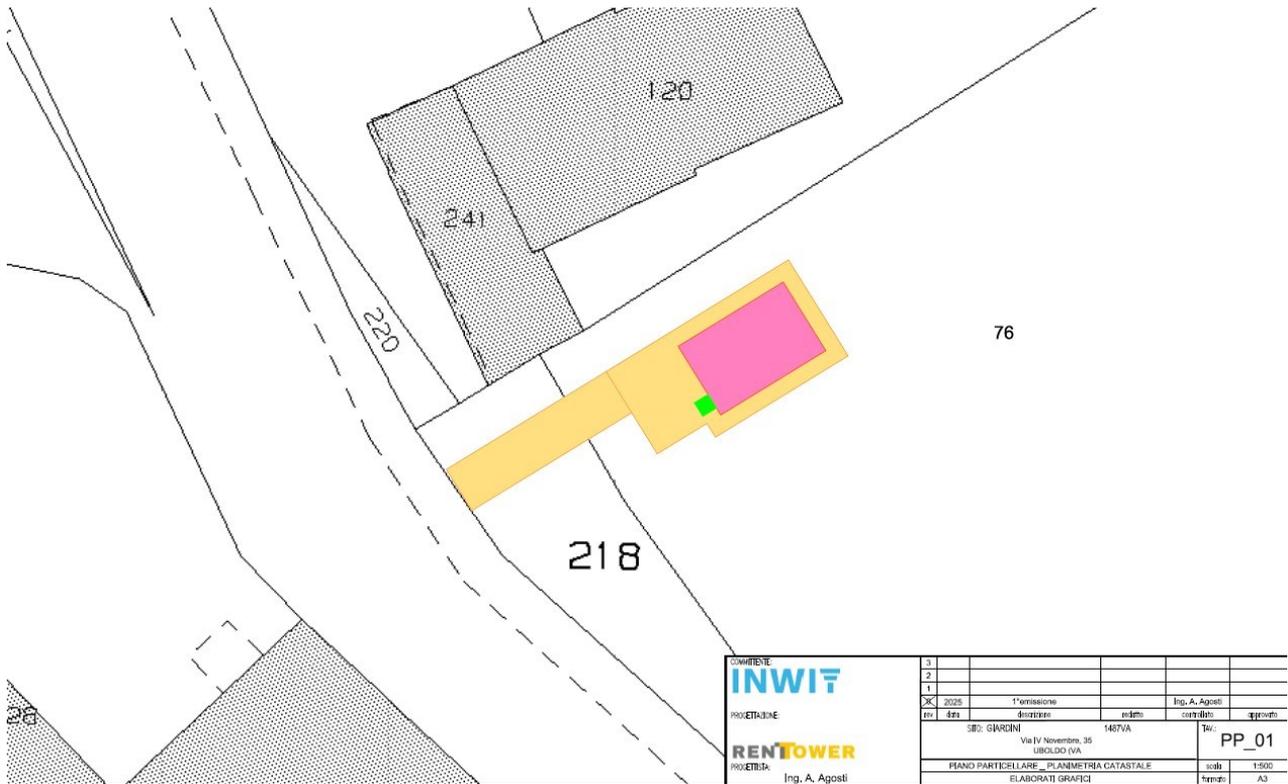
### 3. PROPOSTA DI VARIANTE

Per ottemperare all'ordinanza del TAR Brescia n. 169/2025 il Comune è tenuto a procedere con la variante di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio al fine di consentire l'acquisizione, da parte della soc. Inwit spa, delle aree di proprietà privata su cui insiste l'impianto, nel rispetto delle procedure di cui al DPR 8/06/2001 n.327 e s.m.i.. Tali aree sono così identificate:

FOGLIO	MAPPALE	SUP. DA ESPROPRIARE (mq)	INTESTATARIO
44	76	40 mq	Sig. Antonio Moccia
TOTALI		40 mq	

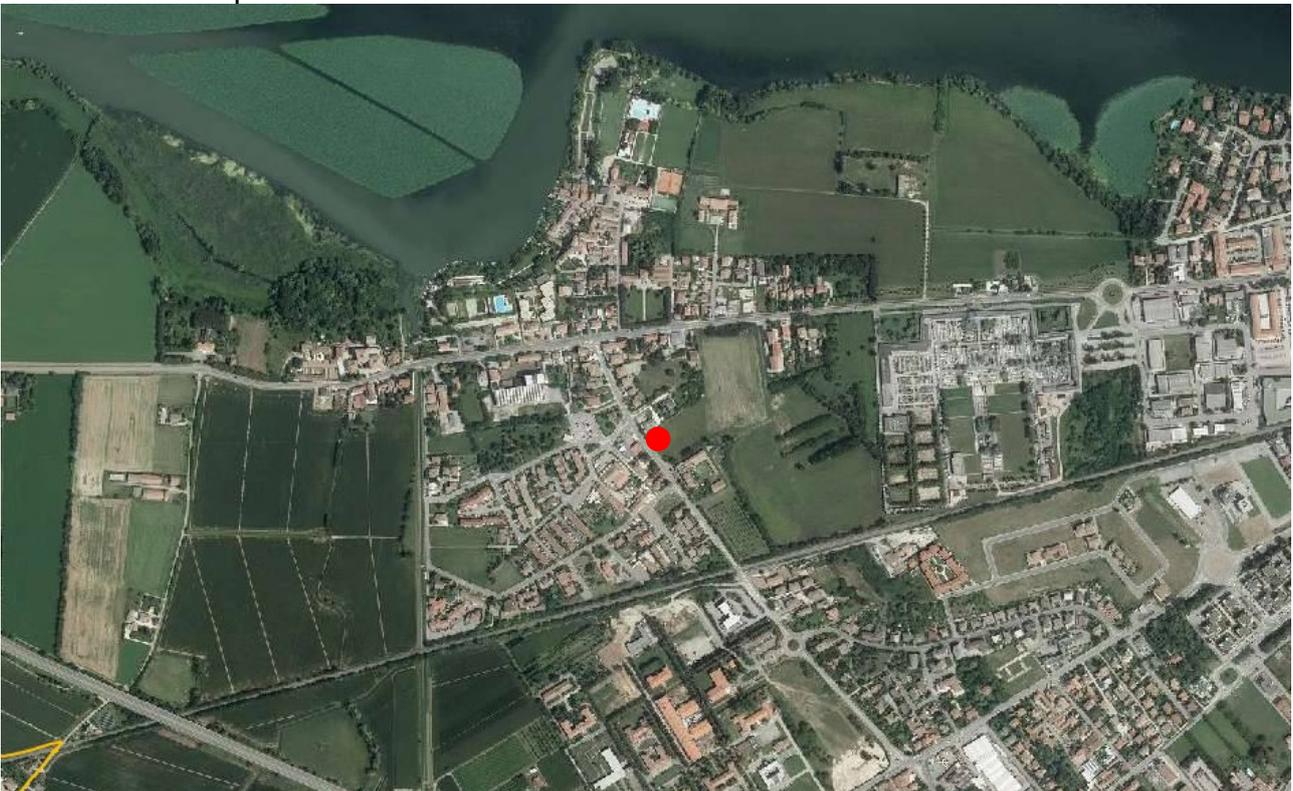


*Individuazione mappali oggetto di variante su base catastale*



*Estratto dal Piano Particellare PP\_01 presentato da Inwit Spa – Ing. Agosti (allegato all’istanza prot. 12364/2025)*

L’impianto esistente è stato realizzato con provvedimento autorizzativo comunale ai sensi del D. Lgs. 1 agosto 2003, n. 259 “Codice delle Comunicazioni Elettroniche” n.29/13 del 21.03.2013 ed è posto su via Circonvallazione sud.



## RILIEVO FOTOGRAFICO ANTENNA ESISTENTE



Fotografia 1.



Fotografia 2.



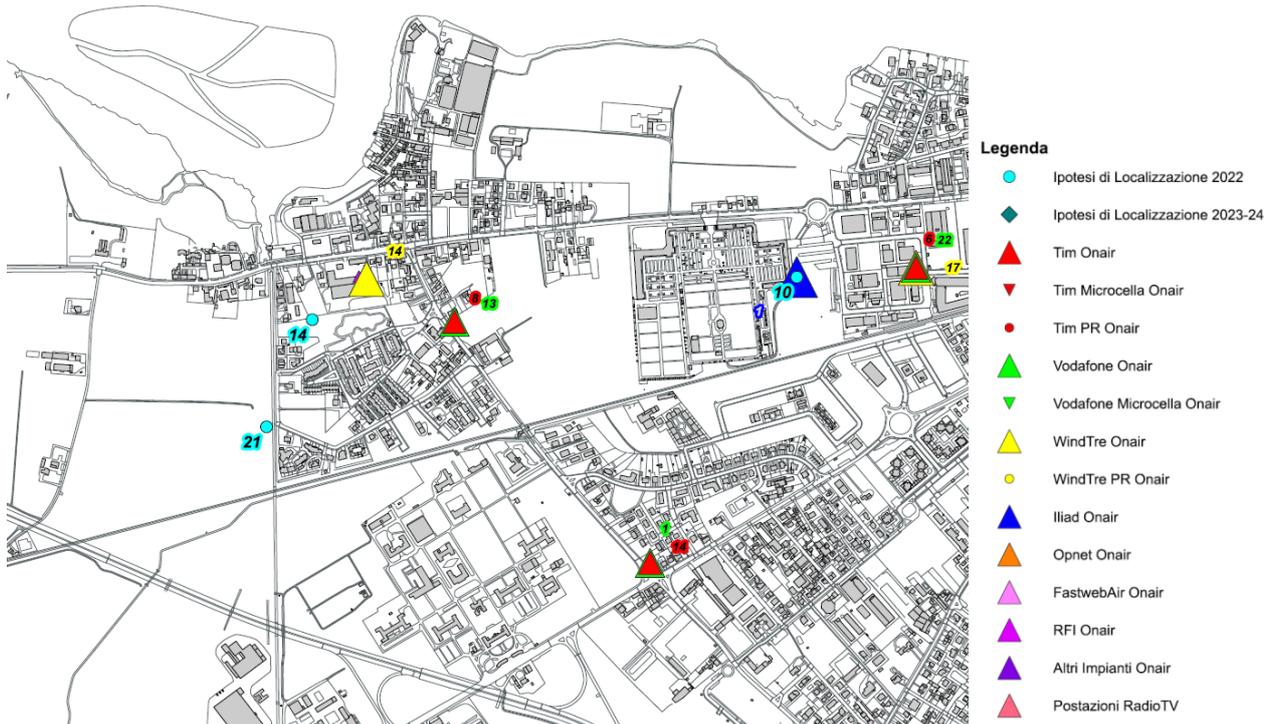
Fotografia 3.



Fotografia 4.

Tale impianto è censito tra gli impianti di telecomunicazioni esistenti nella “mappa della localizzazione” allegata alla DCC n. 10 del 2025. Nella stessa postazione sono presenti i seguenti due impianti di telecomunicazione:

- N. 8 Stazione Radio Base TIM codice MN2E – MN ANGELI
- N. 13 Stazione Radio Base VODAFONE codice MN3654B - MN ANGELI



Estratto “mappa delle localizzazioni” – Allegato A Piano Territoriale per l’installazione di stazioni radio base per la telefonia mobile e assimilabili – approvata con DCC n. 10 del 25.02.2025

L’impianto attualmente è compatibile ai sensi dell’art. C10 comma 2 delle Norme del Piano dei Servizi che recita: *“Tali infrastrutture possono essere localizzate, oltre che nelle specifiche aree individuate nelle tavole del Piano dei Servizi, anche in tutte le zone del territorio comunale in base a necessità espresse dagli enti gestori dei servizi, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza”*. Tale infrastruttura si colloca all’interno dell’area classificata dal PGT quale comparto da assoggettare a pianificazione attuativa, previsti dall’art. D24 delle norme del Piano delle Regole.

Per tale ambito, identificato come PA 12, è attualmente previsto obbligo di presentazione di piano attuativo con i seguenti parametri (Allegato 4: Schede normative per i comparti di pianificazione attuativa):

**“Interventi ammessi e relative modalità:** nuova costruzione previa pianificazione attuativa estesa all’intero singolo comparto.

**Destinazioni d’uso:** destinazione principale è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente gli esercizi di vicinato; attività agricole (AG). Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

**Parametri edilizi:**

It = 0,50 mq./mq.

H max = 3 piani fuori terra

Rc max = 50 %;

Ro max = 50%.

**Prescrizioni particolari:** Ai fini del reperimento delle aree per servizi, il piano attuativo potrà prevedere il ricorso integrale alla monetizzazione.

La pianificazione deve prevedere le seguenti mitigazioni ambientali:

- la presenza di filari arborei e siepi arboreo-arbustive lungo i margini dei comparti;



- un disegno di qualità degli elementi edilizi, attraverso un ordinamento volumetrico che rispetti il sistema insediativo esistente, unitamente all'integrazione con la gamma cromatica propria del luogo attraverso un adeguato utilizzo di materiali di rivestimento, colori e recinzioni;
- la realizzazione di sistemi per l'utilizzo razionale e la conservazione delle acque meteoriche, integrati dal punto di vista paesaggistico e con funzione ecologica;
- la definizione, ove necessario per la tutela e la valorizzazione degli elementi di importanza storico-testimoniale esistenti, di arretramenti o aree di inedificabilità."

La proposta di Variante ha l'obiettivo di variare lo strumento di pianificazione urbanistica per ottemperare all'ordinanza del TAR Brescia n. 169/2025 e, nello specifico, di apporre il vincolo preordinato all'esproprio sull'area identificata al catasto del comune di Mantova di circa sul foglio 44, mappale n. 76 parte, in corrispondenza dell'area occupata dalla stazione radio base di Inwit spa (codice sito I142MN Angeli) esistente, per una superficie di 40 mq e imporre la servitù sulle aree di accesso all'impianto e sulle aree occupate dai cavidotti identificate al foglio 44, mappale 76 parte (59 mq) e 218 parte (27 mq).

Coerentemente con l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, la variante propone la modifica della destinazione d'uso da *Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa* – PA12 ai sensi dell'art. D24 delle norme del Piano delle Regole a *Infrastrutture tecnologiche di interesse comune* ai sensi dell'art. C10 delle norme del Piano dei Servizi per l'area identificata al foglio 44, mappale n. 76 parte per una superficie di 40 mq.

Pertanto, sul mappale:

- Fg.44 mapp. 76/parte (superficie di 40 mq)

è apposto il vincolo preordinato all'esproprio oltre a prevedere la modifica della destinazione urbanistica da *Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa* – PA12 (art. D24 del Piano delle Regole) a *Infrastrutture tecnologiche di interesse comune* (art. C10 del Piano dei Servizi).

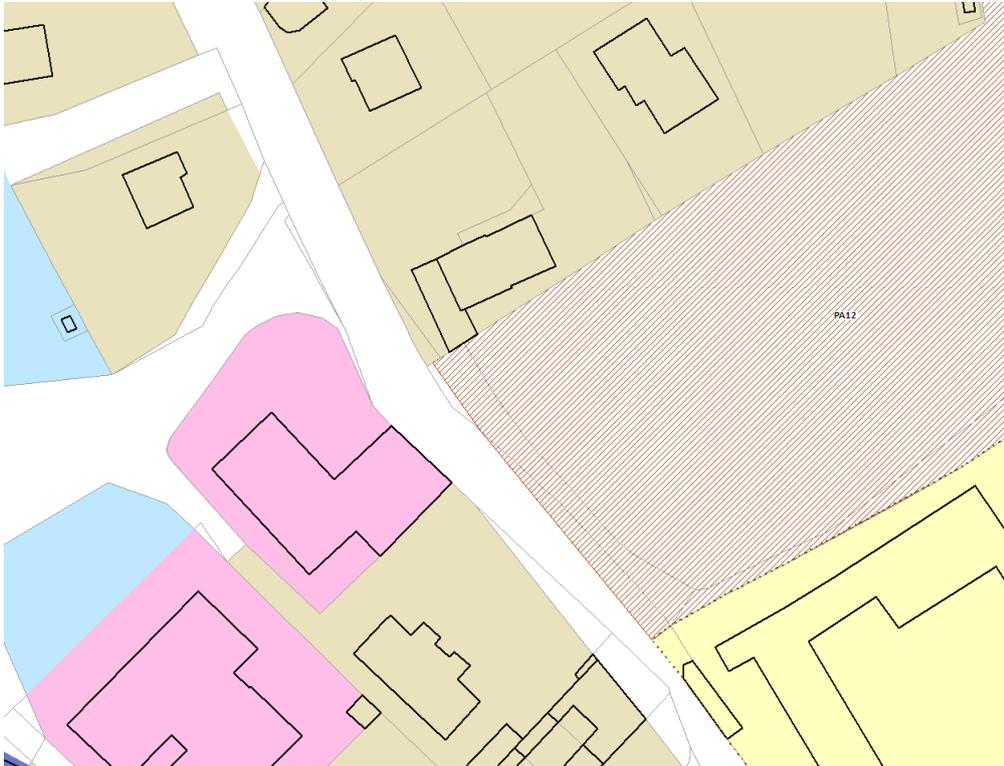
Mentre, sui mappali:

- Fg.44 mapp. 76/parte (superficie di 59 mq)
- Fg.44 mapp. 218/parte (superficie di 27 mq)

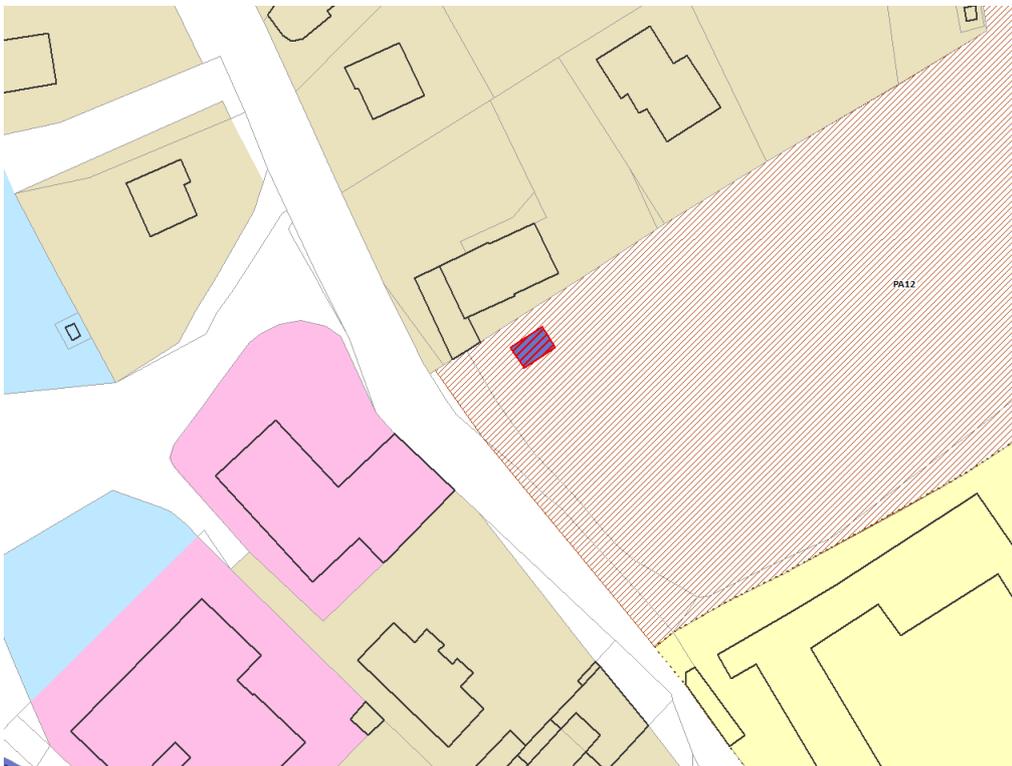
è apposta servitù, ai sensi degli artt. 52 e 53 del D.Lgs. n. 259/2003 e dell'art. 44 del DPR 327/2001, in quanto aree di accesso all'impianto e aree occupate da cavidotti della stazione radio base Inwit SpA – cod. sito "I142MN Angeli".

#### 4. TAV. PR1: Destinazioni d'uso

##### VIGENTE



##### VARIANTE



## SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO

Perimetro del tessuto urbano consolidato  
PRINCIPALE DESTINAZIONE FUNZIONALE\_1

### Nucleo di antica formazione e relative aree di continuità

	Perimetri dei nuclei di antica formazione	
	A1 : "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI-XII sec.)	(artt. D 13, D14)
	A2 : Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.)	(artt. D 13, D15)
	A3 : Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco	(artt. D 13, D16)
	A4 : Borgo Angeli	(artt. D 13, D17)
	Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione	

### Tessuti consolidati esterni ai nuclei di antica formazione

	Aree residenziali di Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento	(art. D 18)
	Aree residenziali	(art. D 19)
	Aree per attività economiche	(art. D 20)
	Aree per attività economiche prevalentemente commerciali	(art. D 20 bis)
	Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale	(art. D 21)

### Trasformazioni del tessuto consolidato

	Comparti assoggettati a strumento attuativo adottato/approvato o a titolo edilizio convenzionato	(Art. D23)
	Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa :	
	Piani di completamento in ambito urbano	(art. D24 e all. 4 PR)
	Ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione	(art. D24 e all. 4 PR)
	Piano a destinazione produttiva prevalente	(art. D24 e all. 4 PR)
	Immobili da assoggettare a titolo edilizio convenzionato :	
	Edifici produttivi da riconvertire	(art. D25)

### Porto di Valdarò

	Aree logistiche e portuali a gestione pubblica	(art. D26)
	Aree logistiche e portuali soggette a pianificazione attuativa	(art. D26)
	Aree produttive private a servizio del porto	(art. D26)
	Conca di navigazione	(art. D26)
	Centro intermodale di Valdarò	

### TERRITORIO AGRICOLO

	Aree agricole di valenza paesaggistica	(Artt. D27, D28, D29)
	Aree agricole di valenza produttiva	(Artt. D27, D28, D30)
	Aree agricole di interazione	(Artt. D27, D28, D31)
	Aree agricole soggette a trasformazione	(Artt. D32, B5)

### AREE DI NON TRASFORMAZIONE

	Laghi di Mantova e principali corsi d'acqua	(Art. D33)
	Habitat naturali e seminaturali	(Art. D33)
	Verde di mitigazione ambientale	(Art. D33)
	Punti di approdo turistici	(Art. D33)

### SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

	Aree per la viabilità	(Artt. C6, D9)
	Infrastrutture ferroviarie	(Art. D34)
	Distributori di carburante	(Art. D35)

### SISTEMA DEI SERVIZI E DEL VERDE DIFFUSO

	Servizi di interesse pubblico o generale	(Art. C8)
	Aree per attrezzature private	(Art. C9)
	Infrastrutture tecnologiche di interesse comune	(Art. C10)

### TUTELE PAESAGGISTICHE SOVRAORDINATE

	Zona di tutela Unesco	
	Buffer zone Unesco	
	Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova: PTR art. 19 comma 2	(Art. D2, D41)
	Parco regionale del Mincio	(Art. D2)
	Zone di protezione speciale	(Art. D2, D39)
	Siti di interesse comunitario	(Art. D2, D39)

### ALTRE TUTELE

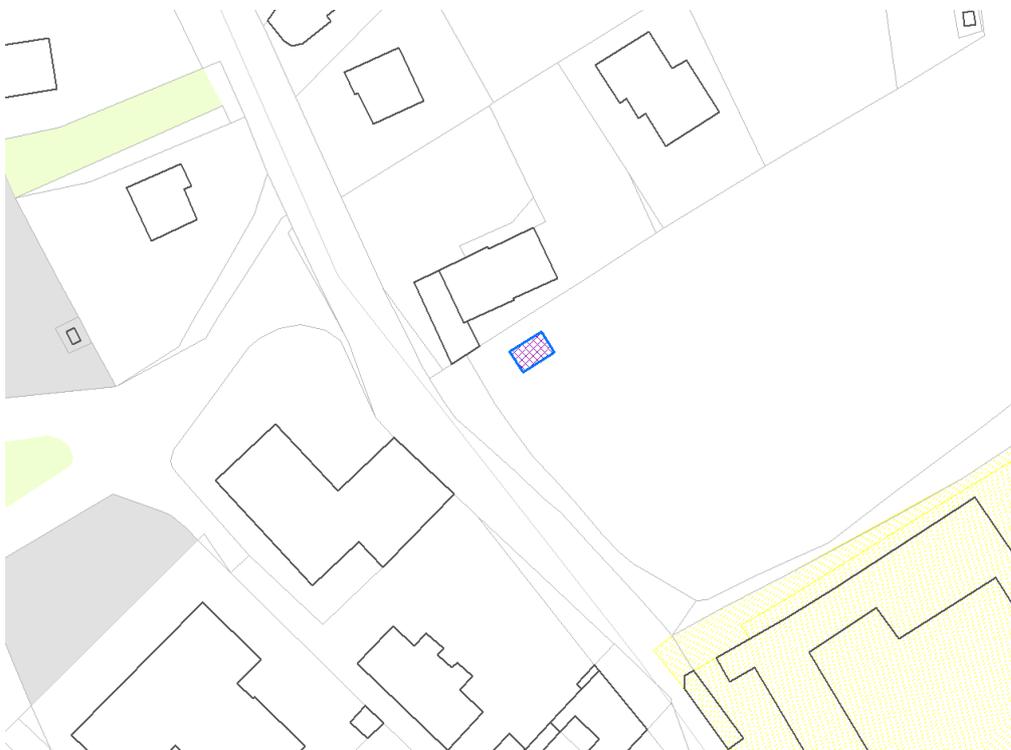
	Fascia di rispetto del depuratore	(Art. D10)
	Fascia di rispetto del cimitero	(Art. D11)
	Area di rispetto assoluto dei pozzi	(Art. D10)
	Area di rispetto dei pozzi	(Art. D10)
	Salvaguardia variante S.S. 10 (opera connessa alla Mantova Cremona)	(Art. D9)
	Vincolo preordinato all'esproprio	

## 5. TAV. PS2: Sistema dei servizi

### VIGENTE



### VARIANTE



**AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (ARTT. C7, C8, C9)**

*Servizi per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione obbligatoria*

-  Scuole per l'infanzia
-  Scuole primarie

*Servizi per l'istruzione superiore, universitaria e la ricerca scientifica*

-  Scuole superiori di primo grado
-  Scuole superiori di secondo grado
-  Tutti i gradi scolastici
-  Università
-  Servizi per la ricerca scientifica e Centri di ricerca
-  Servizi per lo sviluppo, formazione, innovazione e creazione di una nuova impresa

*Presidi per la sicurezza pubblica*

-  Servizi per la sicurezza

*Servizi pubblici o di interesse generale quali uffici e altre strutture da destinare a enti pubblici e parapubblici*

-  Istituzioni e servizi amministrativi e giudiziari
-  Altri uffici pubblici o di interesse pubblico

*Servizi per lo sport, lo spettacolo, la cultura, la persona e il tempo libero*

-  Servizi per la cultura
-  Musei
-  Teatri
-  Biblioteche e archivi
-  Servizi per il tempo libero e il turismo
-  Attrezzature sportive

*Servizi per l'alloggio e l'ospitalità*

-  Edilizia residenziale pubblica
-  Studentato

*Servizi per la salute e attrezzature sanitarie*

-  Presidi ospedalieri o sanitari sovramunicipali
-  Presidi, distretti e servizi ASL
-  Residenze sanitarie per anziani
-  Altri servizi sanitari e sociali

*Rete ferroviaria*

- ★ Stazioni di livello provinciale
- ☆ Stazioni di livello sovralocale
- ★ Stazioni di livello metropolitano in progetto

*Trasporto pubblico locale*

- ✚ Fermate sovralocali esistenti
- ✚ Fermate sovralocali di progetto

*Navigazione*

-  Porti commerciali
-  Porti turistici

**SERVIZI PER LE IMPRESE**

-  Centro intermodale di Valdarò
- Viali alberati

**CORRIDOI ECOLOGICI**

-  Laghi e corsi d'acqua
-  Aree rurali e naturali di valenza paesaggistica ed ecologica
-  Aree agricole di interazione

**SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

-  Autostrade esistenti
-  Viabilità di connessione infraregionale
-  Viabilità di connessione infraprovinciale
-  Autostrade programmate
-  Viabilità regionale e provinciale di progetto
-  Interventi di riqualificazione di livello infraregionale o infraprovinciale (da PTCP)
-  Salvaguardia della variante alla S.S. 10 nei comuni di Curtatone e Montanara (opera connessa alla Mantova Cremona)
-  Rotatorie
-  Linee ferroviarie

**FASCE DI RISPETTO**

-  Fasce di rispetto dei cimiteri
-  Fasce di rispetto per impianti tecnologici
-  Area di rispetto assoluto dei pozzi
-  Area di rispetto dei pozzi

*Verde pubblico naturale ed attrezzato*

-  Verde urbano
-  Verde territoriale: parco periurbano e verde dei laghi
-  Verde di quartiere

*Verde diffuso*

-  Verde di arredo stradale
-  Verde di mitigazione ambientale

*Mercati su area pubblica*

-  Mercato

*Servizi per la mobilità*

-  Piazze, percorsi e camminamenti
-  Parcheggi e aree di sosta
-  Servizi per il trasporto pubblico
-  Eliporto

*Attrezzature religiose*

-  Attrezzature religiose

*Altri servizi e impianti di interesse pubblico*

-  Infrastrutture tecnologiche
-  Opere idrauliche
-  Cimiteri
-  Cimiteri - area sacra ex cimitero ebraico
-  Aree pubbliche di riserva

-  Aree per attrezzature private

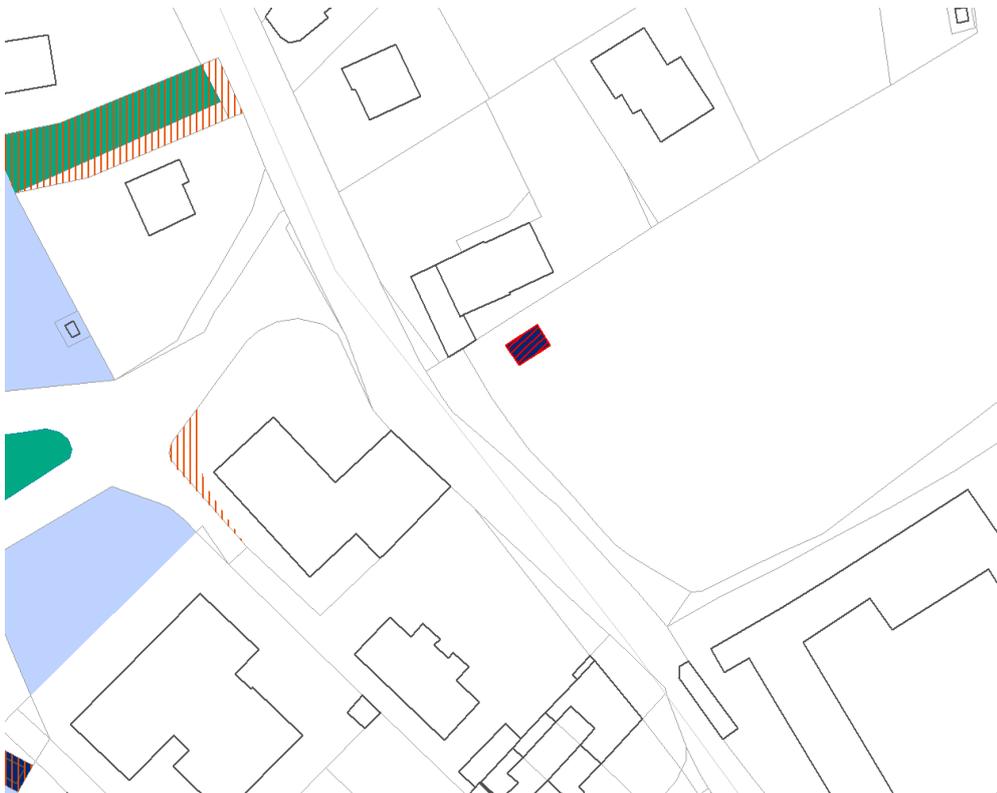
-  Servizi pubblici esistenti in immobili disciplinati nel PR

## 6. TAV. PS1: Aree per attrezzature pubbliche

### VIGENTE



### VARIANTE



## SISTEMA DEI SERVIZI

*Servizi di interesse pubblico o generale*

-  Esistenti
-  In attuazione
-  In progetto
-  Dismessi o in dismissione

*Servizi in ambiti disciplinati dal Piano delle Regole*

-  Esistenti
-  In attuazione
-  Dismessi o in dismissione

*Aree per attrezzature private*

-  Esistenti
-  In attuazione
-  In progetto
-  Dismesse o in dismissione

*Impianti tecnologici*

-  Esistenti
-  In progetto

*Verde diffuso*

-  Verde di mitigazione ambientale
-  Verde di arredo stradale

## PROPRIETA'

-  Proprietà del Demanio dello Stato
-  Proprietà della Provincia di Mantova
-  Proprietà del Comune di Mantova

*di cui:*

-  - in diritto di superficie
-  - in condominio

## ESPROPRI

-  Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio

## SISTEMA INFRASTRUTTURALE

-  Autostrade esistenti
-  Viabilità di connessione infraregionale
-  Viabilità di connessione infraprovinciale
-  Autostrade programmate
-  Viabilità regionale e provinciale di progetto
-  Interventi di riqualificazione di livello infraregionale o infraprovinciale (da PTCP)
-  Interventi di riqualificazione di nodi viabilistici di livello comunale
-  Linee ferroviarie
-  Porto di Valdarò: aree logistiche e portuali a gestione pubblica (art. D26)
-  Piazze, percorsi e camminamenti storici

*Salvaguardie infrastrutturali*

-  Salvaguardia della variante alla S.S. 10 (opera connessa alla Mantova Cremona)
-  Salvaguardia diretta come individuata nel PTCP vigente
-  Salvaguardia indiretta come individuata nel PTCP vigente