

Osservazioni pervenute variante puntuale al PdR e PdS - PGT prima AVVISO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO (e dopo dell'efficacia del vigente PGT)								
ID	n prot	Data	Tema PGT della modifica	Richiedente	Sintesi dell'osservazione	Controdeduzioni		Note
1	19924	18/11/2014	Eliminazione di Ambito di Trasformazione e ritorno ad area agricola	Cirla Elisabetta	L'ambito di espansione produttiva individuato nel vigente PGT come AT_014 venga riportato ad area agricola ed in particolare individuato come "Area agricola di interazione"	NON ACCOLTA	La presente variante, puntuale e relativa al solo Piano delle Regole e Piano dei Servizi, non consente di modificare gli ambiti di espansione individuati nel Documento di Piano in quanto, sino alla revisione generale del vigente PGT in adeguamento alle soglie del consumo di suolo dettate dal PCT Provinciale, sono consentite solo varianti che non incidono sul consumo di suolo e soprattutto che non variano le previsioni del Documento di Piano e soprattutto gli Ambiti di Trasformazione (AT) in esso contenuti.	
2	23568	15/12/2016	Eliminazione di un'area da Ambito di Trasformazione e trasformazione della stessa in Ambito produttivo di completamento	F.Ili Gugolati Renzo & Ivano snc	Si chiede che la parte dell'ambito di espansione produttiva di proprietà individuata nel vigente PGT come AT_011 venga stralciata dal perimetro dell'ambito di espansione e venga destinata ad "Ambito Produttivo Consolidato"	NON ACCOLTA	La presente variante, puntuale e relativa al solo Piano delle Regole e Piano dei Servizi, non consente di modificare gli ambiti di espansione individuati nel Documento di Piano in quanto, sino alla revisione generale del vigente PGT in adeguamento alle soglie del consumo di suolo dettate dal PCT Provinciale, sono consentite solo varianti che non incidono sul consumo di suolo e soprattutto che non variano le previsioni del Documento di Piano e soprattutto gli Ambiti di Trasformazione (AT) in esso contenuti.	
3	23570	15/12/2016	Eliminazione di un'area da Ambito di Trasformazione e trasformazione della stessa in Ambito produttivo di completamento	SOVECO spa	Si chiede che la parte dell'ambito di espansione produttiva di proprietà individuata nel vigente PGT come AT_011 venga stralciata dal perimetro dell'ambito di espansione e venga destinata ad "Ambito Produttivo Consolidato"	NON ACCOLTA	La presente variante, puntuale e relativa al solo Piano delle Regole e Piano dei Servizi, non consente di modificare gli ambiti di espansione individuati nel Documento di Piano in quanto, sino alla revisione generale del vigente PGT in adeguamento alle soglie del consumo di suolo dettate dal PCT Provinciale, sono consentite solo varianti che non incidono sul consumo di suolo e soprattutto che non variano le previsioni del Documento di Piano e soprattutto gli Ambiti di Trasformazione (AT) in esso contenuti.	
4	8827	03/05/2017	Eliminazione dell'Ambito di Trasformazione e ritorno della stessa ad Area Agricola Esterna al Parco del Mincio	Bonora Adriano, Bonora Angelo, Bonora Giuseppe	Si chiede che parte dell'ambito di espansione produttiva di proprietà individuata nel vigente PGT come AT_011 venga riportata ad "Area della produzione agricola esterna al Parco del Mincio"	NON ACCOLTA	La presente variante, puntuale e relativa al solo Piano delle Regole e Piano dei Servizi, non consente di modificare gli ambiti di espansione individuati nel Documento di Piano in quanto, sino alla revisione generale del vigente PGT in adeguamento alle soglie del consumo di suolo dettate dal PCT Provinciale, sono consentite solo varianti che non incidono sul consumo di suolo e soprattutto che non variano le previsioni del Documento di Piano e soprattutto gli Ambiti di Trasformazione (AT) in esso contenuti.	
5	6050	16/03/2019	Cambio di destinazione da Area Agricola Esterna al Parco del Mincio a Area edificabile di tipo residenziale	Tonelli Mauro	Si chiede che un'area agricola di proprietà venga individuata nel vigente PGT come area edificabile di tipo residenziale	NON ACCOLTA	La presente variante, puntuale e relativa al solo Piano delle Regole e Piano dei Servizi, non consente di introdurre ambiti che prevedano consumo di suolo delle aree agricole nello stato di fatto in quanto, sino alla revisione generale del vigente PGT in adeguamento alle soglie del consumo di suolo dettate dal PCT Provinciale, sono consentite solo varianti che non incidono sul consumo di suolo e soprattutto che non variano le previsioni del Documento di Piano vigente	
6	8042	03/04/2021	Modifica dell'attuale azzonamento nel vigente PGT	Giovannini Giuseppe Giovannini Alessio Busi Gabriella	Si chiede che l'area e gli immobili di proprietà individuati nel vigente PGT come "Aree verdi di pertinenza asservite" e "Nuclei di vecchia formazione" venga azzonato come "Ambito di completamento a bassa densità" ovvero, in subordine, venga modificata la norma relativa ai nuclei di vecchia formazione consentendo che gli interventi di ristrutturazione edilizia non siano più assoggettati alla preventiva approvazione del "piano delle demolizioni" da parte della Giunta Comunale come ogni previsto dal relativo	NON ACCOLTA	La norma, così come formulata durante la stesura del vigente PGT, consente di attenzionate e supervisionare, da parte dell'amministrazione, gli interventi su tutti quegli immobili che vengono riconosciuti dallo stesso PGT come di valenza storica ancorché non assoggettati a vincoli di natura paesaggistica apposti da decreti ministeriali. Tale norma si ritiene che debba essere mantenuta quale tutela degli immobili stessi che, in assenza di una supervisione, potrebbero essere trasformati e snaturati nel loro contesto e valenza.	
7	7320	24/03/2022	Modifica dell'attuale azzonamento nel vigente PGT	Azienda Agricola Lucchini snc	Si chiede che l'area di proprietà individuata nel vigente PGT in parte come "Ambito E.E.P. (Edilizia Sociale) " ed in parte come "Ambito residenziale di espansione a bassa densità" venga riportato ad "Area della produzione agricola interna al Parco del Mincio"	NON ACCOLTA	La presente variante, puntuale e relativa al solo Piano delle Regole e Piano dei Servizi, non consente di modificare gli ambiti di espansione individuati nel Documento di Piano in quanto, sino alla revisione generale del vigente PGT in adeguamento alle soglie del consumo di suolo dettate dal PCT Provinciale, sono consentite solo varianti che non incidono sul consumo di suolo e soprattutto che non variano le previsioni del Documento di Piano.	

ID	n prot	Data	Tema PGT della modifica	Richiedente	Sintesi dell'osservazione	Controdeduzioni		Note
8	14452	08/06/2025	Manifestazione di interesse per acquisizione ti porzione di terreno di poprietà Comunale	Soc. Santa Maddalena di Bovi Maurizio & C. snc	Si chiede l'acquisizione del terreno di proprietà comunale censito catastalmente al Fg. 5 particella 478 da annettere alla confinante proprietà posta a SUD di detta area e quindi la conseguente trasformazione da attuale area per servizi residenziali ad altra destinazione	ACCOLTA	La presente richiesta è la formalizzazione di una volontà più volte manifestata di annettere detta area di proprietà comunale a quella di proprietà. Tuttavia si precisa che l'area per essere alienata, una volta modificata la sua destinazione urbanistica, dovrà essere inserita nel Piano delle Valorizzazioni ed Alienazioni Comunali (allegato del Bilancio) ed essere sottoposta a procedura di alienazione ad evidenza pubblica (bando)	
9	14452	08/06/2025	Manifestazione di interesse per acquisizione ti porzione di terreno di poprietà Comunale	La Quercia - Società Cooperativa Sociale di Solidarietà onlus	Si chiede l'acquisizione del terreno di proprietà comunale censito catastalmente al Fg. 5 particella 478 da annettere alla confinante proprietà posta a NORD di detta area e quindi la conseguente trasformazione da attuale area per servizi residenziali ad altra destinazione	ACCOLTA	La presente richiesta è la formalizzazione di una volontà più volte manifestata di annettere detta area di proprietà comunale a quella di proprietà. Tuttavia si precisa che l'area per essere alienata, una volta modificata la sua destinazione urbanistica, dovrà essere inserita nel Piano delle Valorizzazioni ed Alienazioni Comunali (allegato del Bilancio) ed essere sottoposta a procedura di alienazione ad evidenza pubblica (bando)	
10	24501	09/10/2025	Manifestazione di interesse per acquisizione ti porzione di terreno di poprietà Comunale	Battista Antonio	Si chiede l'acquisizione del terreno di proprietà comunale censito catastalmente al Fg. 4 particelle 1028-1029-1030 di complessivi mq 4.438 per avviare un'attività non meglio precisata nell'istanza	NON ACCOLTA	La presente istanza non contiene specifiche circa l'attività che si vuole insediare e quindi senza conoscere la sua compatibilità/ammissibilità con l'ambito residenziale posto nelle immediate vicinanze e quindi senza la conseguente necessaria contezza della trasformazione di detta area attualmente azzonata in parte come "Area per servizi alla residenza" ed in parte come "Ambito per magazzino e depositi"	
11	1123	15/01/2026	Cambio di destinazione da Area Agricola Esterna al Parco del Mincio a Area edificabile di tipo residenziale	Dalboni Massimiliano	Si chiede che un'area agricola di proprietà venga individuata nel vigente PGT come area edificabile di tipo residenziale	NON ACCOLTA	La presente variante, puntuale e relativa al solo Piano delle Regole e Piano dei Servizi, non consente di introdurre ambiti che prevedano consumo di suolo delle aree agricole nello stato di fatto in quanto, sino alla revisione generale del vigente PGT in adeguamento alle soglie del consumo di suolo dettate dal PCT Provinciale, sono consentite solo varianti che non incidono sul consumo di suolo e soprattutto che non variano le previsioni del Documento di Piano vigente	

Osservazioni pervenute variante puntuale al PdR e PdS - PGT **dopo AVVISO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

ID	n prot	Data	Tema PGT della modifica	Richiedente	Sintesi dell'osservazione	Controdeduzioni		Note
12	8246	03/04/2026	Modifica dell'articolato normativo del PR_01 del PGT (in particolare art. 6.9.2 "Aree verdi di pertinenza asservite"	Geom. Vivian Stefano per conto di Giovannini Giuseppe Giovannini Alessio Busi Gabriella	Si chiede che l'articolo 6.9.2 delle Norme di PGT che disciplina gli interventi nelle "Aree verdi di pertinenza asservite" venga riformulato eliminando la prescrizione che recita "Non sono ammessi interventi di ricostruzione dopo la demolizione" ovvero, in subordine, che nello stesso articolo, al secondo capoverso, oltre agli interventi di "demolizione, manutenzione ordinaria, straordinaria" venga inserita anche la "ristrutturazione edilizia"	ACCOLTA	La richiesta è pertinente e va a correggere un elenco incompleto degli interventi edilizi possibili sugli immobili ricadenti in tale ambito, consentendo di ristrutturare e quindi riqualificare il patrimonio edilizio esistente.	

ID	n prot	Data	Tema PGT della modifica	Richiedente	Sintesi dell'osservazione	Controdeduzioni		Note
13	8673	09/04/2026	Manifestazione di interesse per acquisizione ti porzione di terreno di poprietà Comunale	Soc. Etikmar srl	Si chiede l'acquisizione di una porzione di terreno di proprietà comunale censita catastalmente al Fg. 5 particelle 429-435 da annettere alla confinante azienda di proprietà posta a sud e quindi la conseguente trasformazione da attuale area per servizi produttivi ad "Ambito produttivo consolidato"	ACCOLTA	La presente richiesta è la formalizzazione di una volontà manifestata dalla società confinante di annettere una porzione di area di proprietà comunale di circa mq 1.500 alla propria in cui ha sede l'azienda con lo scopo di espandere l'attività di quest'ultima. L'istanza è accoglibile in quanto il deficit di area standard non compromette l'equilibrio degli standard urbanistici del comaprto produttivo che rimane soddisfatto (vedasi tabelle aree per servizi produttivi). L'area verde attualmente azzonata come standard è sostanzialmente compromessa dal passaggio della linea di metanodotto SNAM RETE GAS e dalla relativa servitù e questo non consente al Comune di valorizzarla in alcun modo come proposta di fruizione per il cittadino (impossibilità di opere a verde e arredo urbano) . Pertanto la stessa si traduce unicamente in un onere manutentivo (pulizia del verde e abbandono rifiuti). Si ritiene che l'accoglimento della richiesta si traduca in una corretta valorizzazione del cespite comunale nel rispetto dell programma di valorizzazione e alienazione del patrimonio immobiliare comunale. Si precisa che l'area per essere alienata, una volta modificata la sua destinazione urbanistica, dovrà essere appunto inserita nel Piano delle Valorizzazioni ed Alienazioni Comunali (allegato del Bilancio) ed essere sottoposta a procedura di alienazione ad evidenza pubblica (bando)	
14	8924	13/04/2026	Eliminazione della fascia di arretramento edificatorio del depuratore di Soave	Arch. Trivimi Bellini Serena	Si chiede la rimozione della fascia di arretramento edificatorio in quanto il manufatto ha perso la funzione di impianto di depurazione ed è diventato stazione di sollevamento dei reflui della frazione di Soave che vengono convogliati nel depuratore di Mantovanella eliminando così la necessità di arretramento edificatorio venendo meno la presenza di agenti patogeni per i quali a suo tempo era stato inserito tale limite di edificabilità	ACCOLTA	La richiesta è pertinente in quanto prevede l'aggiornamento di una condizione non più presente da un decennio e che limita quindi l'edificabilità dei lotti ricompresi in tale perimetro oltre a ridurre il valore IMU delle aree stesse	
15	9158	15/04/2026	Inserimento dell'azzonamento "Nucleo di vecchia formazione" per gli immobili di proprietà costituenti la corte di proprietà di cui al Fg. 9 particelle 39-40-41-42-43-44	Nobis Giuseppe	Si chiede che tutti gli immobili di proprietà del richiedente (Fg. 9 particelle 39-40-41-42-43-44) costituenti la corte risalente alla metà del 1700 vengano azzonati oltre che come "Ambito paesaggistico e di tutela ambientale" anche come "Nucleo di vecchia formazione"	ACCOLTA	La richiesta è pertinente in quanto prevede la correzione di un probabile refuso nell'apposizione dei retini costituenti gli ambiti urbanistici consentendo così il recupero edilizio degli edifici presenti nella corte mediante la precisa qualificazione giuridica dell'intervento da attuare mentre al momento la norma che disciplina l' "ambito paesaggistico di tutela ambientale" consente solo " <i>modesti interventi e finalizzati esclusivamente al buon funzionamento delle attività presenti negli edifici a cui sono asservite</i> "	
16	9159	15/04/2026	Trasformazione di area da "Ambito attività commerciali, terziarie direzionali consolidato" ad "Ambito residenziale saturo o di completamento a bassa densità"	Pedrazzoli Ennio	Si richiede che tutti gli immobili di proprità del richiedente (Fg. 28 particelle 74 e 75) costituenti l'ex opificio denominato "Spolettini" vengano azzonati come "Ambito residenziale saturo o di completamento a bassa densità"	ACCOLTA	La richiesta è pertinente in quanto è funzionale alla rigenerazione urbana dell'intero complesso di dimensioni rilevanti, posto nelle immediate vicinanze di contesti già residenziali, obsoleto e già da qualche anno abbandonato in seguito al fallimento dell'azienda stessa. La richiesta è finalizzata a realizzare residenze e/o comunque attività compatibili con la residenza stessa.	
17	9479	17/04/2026	Manifestazione di interesse per acquisizione ti porzione di terreno di poprietà Comunale	Zaninelli Alessandro	Si richiede di acquisire una piccola porzione di area consistente in un reliquato stradale dismesso (Str. Raffaina) e risultato intercluso a seguito della costruzione della rampa di accesso al ponte sul Diversivo del Mincio per annetterla alla proprietà antistante (fg. 20 mappali 227-229)	ACCOLTA	La richiesta è pertinente in quanto è aderente alla situazione in loco, e consente così una più corretta individuazione e gestione (privata) dell'area stessa che è a tutti gli effetti un reliquato stradale.	

ID	n prot	Data	Tema PGT della modifica	Richiedente	Sintesi dell'osservazione	Controdeduzioni		Note
18	9485	17/04/2026	Richiesta di stralciare le aree di proprietà della società attualmente ricomprese nel perimetro dell'AT_003 soggetto a P.I.I. unitamente alla vicina Pioggia Carnevali srl	Magazzini Formaggi VE.MA. Srl	Richiesta di stralciare le aree di proprietà della società dall'AT_003 soggetto a P.I.I. azzonando le aree come come "Ambito commerciale, terziario direzionale consolidato" ovvero in subordine come "Ambito residenziale di completamente" o "Ambito residenziale di Espansione"	ACCOLTA PARzialmente	La richiesta di stralciare le aree di proprietà della società Magazzini Formaggi VE.MA. srl dall'ambito non è attuabile in quanto comporterebbe modifica al Documento di Piano, anche per il legame che l'ambito stesso ha con la previsione dell'ATI_008 (F) relativo alla viabilità connessa al sottopasso ferroviario, anch'essa contenuta nel DdP. Si prevede quindi che il piano attuativo AT_003 soggetto a P.I.I. rimanga in previsione ma che venga suddiviso in 3 porzioni (unità minime d'intervento U.M.I.) al fine di poter gestire con schede di piano separate (fascicolo PR_02) le tre unità d'intervento e dare attuazione alle stesse in tempi diversi.	

VARIAZIONI D'UFFICIO

ID	n prot	Data	Tema PGT della modifica	Richiedente	Sintesi dell'osservazione	Controdeduzioni		Note
19			Modifica della fascia di rispetto cimiteriale	Comune di Porto Mantovano	Modifica della fascia di rispetto cimiteriale in adeguamento alla nuova fascia approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n°78 del 31/07/2020	RECEPITA		
20			Apposizione vincolo preordinato all'esproprio dell'area individuata come ampliamento del cimitero di Santa Maddalena	Comune di Porto Mantovano	Apposizione vincolo preordinato all'esproprio dell'area individuata come ampliamento del cimitero di Santa Maddalena in adeguamento alla porzione di cimitero prevista in ampliamento a sud ed approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n°77 del 31/07/2020 e la previsione di futura espansione a nord approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n°78 del 31/07/2020	RECEPITA		
21			Modifica del percorso ciclopedonale e della posizione del ponte ciclopedonale di collegamento tra Soave e Rivalta S/M	Comune di Porto Mantovano	Modifica dell'attuale percorso ciclopedonale e della relativa posizione attuale del ponte ciclopedonale di collegamento tra Soave e Rivalta S/M a seguito della nuova individuazione concordata tra gli enti Provincia di Mantova, Parco del Mincio, Comune di Porto Mantovano e Comune di Rodigo	RECEPITA		