



COMUNE DI PORTO MANTOVANO

PROVINCIA DI MANTOVA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Adunanza di prima convocazione.

Deliberazione n. 41 del 12/06/2023

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI AREA A VOCAZIONE PRODUTTIVA DENOMINATO "MALPENSATA-GOMBETTO 2" IN VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DELLE REGOLE ED AL PIANO DEI SERVIZI DEL PGT - ESAME E ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 14 CO. 5 DELLA L.R. 12/2005 E SECONDO LA PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 13 COMMI DA 4 A 12 DELLA MEDESIMA LEGGE

L'anno **duemilaventitre**, il giorno **dodici** del mese di **giugno** alle ore **20:30** nella sala delle adunanze consiliari

All'appello risultano:

SALVARANI MASSIMO	Presente
TOMIROTTI VALENTINA	Assente
LICON ANDREA	Presente
ANDRETTI ANGELO	Presente
MARI ROBERTO	Presente
RESCIGNO VITTORIO	Assente
DORINI MORENO	Presente
MANCINI ALESSANDRO	Presente
SCIRPOLI PASQUALINO	Presente
BONORA GUIDO	Presente
VANELLA MARA	Presente
BUOLI MONICA	Presente
BINDINI ANDREA	Presente
LUPPI MARIO	Presente
BASTIANINI MARCO	Presente
BETTONI GIANFRANCO	Presente
FACCHINI RENATA	Presente

PRESENTI N. 15

ASSENTI N. 2

Risultano presenti gli Assessori: Ghizzi Pier Claudio, Massara Rosario Alberto, Ciribanti Vanessa, Della Casa Barbara.

Partecipa all'adunanza **Il Segretario Generale MELI BIANCA**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Sig. **MARI ROBERTO** – nella sua qualità di **Presidente**, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento posto al n. **10** dell'ordine del giorno

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la seguente proposta di deliberazione:

PREMESSO:

- che con Delibera di C.C. n° 27 del 06/05/2002 e successiva n° 72 del 26/08/2002 pubblicata sul BURL serie inserzioni n° 38 del 18/09/2002 veniva rispettivamente adottato e approvato il Piano di Lottizzazione per area produttiva denominato “Malpensata-Gombetto 2”;
- che con atto Notaio A. Chizzini in data 22/11/2002 (Rep. 4105 – Racc. 1323) veniva stata stipulata la convenzione urbanistica del suindicato comparto tra il Comune di Porto Mantovano e le ditte lottizzanti: Impresa Edile Pedrazzoli Ennio e Imm.re Quattro Strade srl;
- che in data 16/05/2003 è stato rilasciato alle società Impresa Edile Pedrazzoli Ennio e Imm.re Quattro Strade srl il Permesso di Costruire n°2003/002/5 relativo alle opere di urbanizzazione del P.A. medesimo;
- che all’art. 3 della Convenzione Urbanistica stipulata presso lo studio del Notaio Chizzini di Porto Mantovano in data 22/11/2002 (Rep. 4105 - Racc. 1323) venivano stabiliti, concordemente con le Ditte Lottizzanti, i termini per gli adempimenti e in particolare fissati i termini entro i quali eseguire le opere di urbanizzazione;
- che a seguito di richieste dei Lottizzanti che nel tempo si sono succedute, si sono rideterminati più volte, per varie ragioni e da ultimo in conseguenza della stagnazione del mercato produttivo, i termini stabiliti nella Convenzione Urbanistica del 22/11/2002 arrivando, con l’ultima Deliberazione di G.C. n° 47 del 21/09/2011, a stabilire il termine per gli adempimenti alla data del 18 settembre 2012;
- che il suddetto piano attuativo è, pertanto, decaduto per decorrenza del termine decennale di cui all’art. 16 della L. 1150/42 a far data dal 18/09/2012;
- che nel frattempo, il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con Delibera di C.C. n° 3 del 31/01/2011, definitivamente approvato con Delibera di C.C. n° 56 del 18/07/2011 ed efficace dal 31/08/2011 (data di pubblicazione dell’avviso sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n° 35), nel prevedere un ampliamento dell’area produttiva in adiacenza alla porzione Nord del Piano di Lottizzazione in oggetto, ha inglobato in un unico Comparto, contraddistinto con la sigla “AT-025”, sia l’ampliamento introdotto, che la porzione di Piano di Lottizzazione “Malpensata-Gombetto 2” posta a Nord della nuova strada “S.P. ex S.S. n° 62A” (ex-Lotto “ZERO”), con ciò operando una suddivisione/ripartizione, del suddetto Piano Attuativo in essere, in due ambiti (porzioni a Nord e a Sud della predetta strada) e ciò in accoglimento di specifiche richieste condivise da parte dei proprietari Lottizzanti, riconoscendo quindi autonomia di gestione delle opere di urbanizzazione interne ai due comparti, per essere stati oggetto di diverso interesse economico ed attuativo;

PRESO ATTO che la crisi economica, che ha interessato il settore produttivo negli ultimi anni, ha rallentato l’operatività della ditta lottizzante impedendo di fatto una nuova programmazione delle attività inerenti il comparto di piano produttivo in esame sino ai giorni nostri;

CONSIDERATO:

- che il predetto piano di lottizzazione è scaduto dal settembre 2012;
- che al fine di completare le opere di urbanizzazione e proseguire nell’attività edilizia all’interno del comparto è necessario predisporre un nuovo Piano di lottizzazione;
- che la progettazione del nuovo piano di lottizzazione deve tener conto delle previsioni del Piano di Governo del Territorio limitando l’ambito di intervento alla porzione a sud della tangenziale lotto zero che rimane compresa nel perimetro di comparto;
- che il nuovo progetto del comparto di lottizzazione produttivo viene proposto in variante allo stesso PGT per la dotazione di servizi da cedere al Comune che viene in parte modificata nella dimensione, nella localizzazione e nella tipologia;

- che, a tale proposito, in data 30/01/2023 prot. 2180, la ditta lottizzante ha presentato istanza finalizzata all'approvazione del nuovo piano di lottizzazione a completamento del precedente ed in variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del PGT;
- che il nuovo progetto di piano attuativo come formulato, fornisce un adeguato riscontro alle esigenze dell'amministrazione comunale riguardo al reperimento di aree per servizi necessarie ad ospitare il futuro nuovo centro di raccolta e centro del riuso e nel rispettare i quantitativi minimi di aree standard richiesti dal Piano dei Servizi stesso; riscontra anche alle esigenze manifestate dalla ditta lottizzante di trasformare la superficie dell'area standard a nord destinata a parcheggio in superficie fondiaria;

RITENUTO che le modifiche proposte, rispetto al PL precedente e al PGT vigente, comportano la predisposizione di una variante al vigente Piano di Governo del Territorio che riguarda il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi;

PRECISATO che il piano in esame è in variante al PGT (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) perché modifica la localizzazione delle aree per servizi come prevista nel precedente PL e nel vigente strumento urbanistico; in tali strumenti infatti è individuata un'area per servizi di complessivi mq 18.201 destinata a parcheggio e localizzata a nord del comparto in fregio alla tangenziale lotto zero. Il progetto di piano attuativo modifica questa area nel seguente modo:

- riduce l'area a nord a mq 1.195 per area di impianti tecnologici (cabina Enel e stazione di sollevamento acque reflue)
- sposta una superficie di mq 9.690 sul lato est del comparto da destinare a nuovo centro di raccolta comunale e centro del riuso e relativo parcheggio
- trasforma in superficie fondiaria la porzione residua di mq 7.316

RITENUTO che, ai sensi della DGR Territorio e Urbanistica n. IX/3836 del 25.07.2012, la presente variante è esclusa dalla verifica di assoggettabilità alla VAS poiché ricorrono i punti a) comma 3 e c) comma 2 del paragrafo 2.3 dell'Allegato 1U della suddetta DGR. Ovvero le modifiche al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi sono finalizzate:

“al perfezionamento dell'originaria previsione localizzativa di aree per servizi e attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale, e per garantire la cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale”.

VISTO il progetto di piano presentato dalla ditta lottizzante IMPRESA EDILE PEDRAZZOLI ENNIO in data 30/01/2023 al n. 2180 di prot. e successiva integrazione documentale, a seguito dell'istruttoria tecnica, prodotta, in data 6/6/2023 al n. 12358 di prot. a firma dell'Ing. Gianluca Ferrari e del geom. Francesco Rosa e redatto in Variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del PGT e costituito dai seguenti elaborati:

Documenti:

DOC. A	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'
DOC. B	QUADRO ECONOMICO
DOC. C	CONVENZIONE URBANISTICA VIGENTE
DOC. D	CONVENZIONE URBANISTICA DEL NUOVO P.L.
DOC. E	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE INTERNE AL P.L. ANCORA DA ESEGUIRE
DOC. F	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DA ESEGUIRE SULLA STRADA DI COLLEGAMENTO "LOTTO ZERO"
DOC. G	PRESCRIZIONI NORMATIVE

Elaborati grafici:

TAV. 1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE: ESTRATTO CATASTALE - scala 1:2000
TAV. 2	PLANIVOLUMETRICO PREVIGENTE - scala 1:2000
TAV. 3	PLANIVOLUMETRICO E DATI DIMENSIONALI DEL NUOVO P.L. - scala 1:2000
TAV. 4	PLANIMETRIA STATO DI ATTUAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE - scala 1:2000

TAV. 5	PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALE - scala 1:1000
TAV. 6	SEZIONI STRADALI TIPO - scala 1:50
TAV. 7	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VISTI inoltre gli elaborati del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del P.G.T., variati a seguito del presente progetto di piano attuativo "MALPENSATA GOMBETTO 2" e qui di seguito elencati:

Piano delle Regole

PR_04a VIGENTE

UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO

Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R. 1:5.000

PR_04a VARIATO

UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO

Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R. 1:5.000

PR_05b VIGENTE

UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO

Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO R. 1:2.000

PR_05b VARIATO

UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO

Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO R. 1:2.000

PR_05c VIGENTE

UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO

Territorio di: MANTOVANELLA R. 1:2.000

PR_05c VARIATO

UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO

Territorio di: MANTOVANELLA R. 1:2.000

Piano dei Servizi

PS_01 VIGENTE **RELAZIONE E NORME GENERALI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI**

PS_01 VARIATO **RELAZIONE E NORME GENERALI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI**

PS_03a VIGENTE **ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE**

Individuazione dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA

Suddivisi per TIPOLOGIA DI SERVIZIO

Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R. 1:5.000

PS_03a VARIATO **ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE**

Individuazione dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA

Suddivisi per TIPOLOGIA DI SERVIZIO

Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R. 1:5.000

PS_04a VIGENTE **ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE**

Individuazione dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA

Suddivisi per STATO DI ATTUAZIONE

Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R. 1:5.000

PS_04a VARIATO **ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE**

Individuazione dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA

Suddivisi per STATO DI ATTUAZIONE

Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R. 1:5.000

PS_05a VIGENTE **ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE**

Individuazione dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA

Suddivisi per TIPOLOGIA DI PROPRIETÀ

Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R. 1:5.000

PS_05a VARIATO **ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE**

Individuazione dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA

Suddivisi per TIPOLOGIA DI PROPRIETÀ

PS_06 VIGENTE **ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE**
Tabelle riassuntive dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA
suddivisi per TIPOLOGIA DI SERVIZIO

PS_06 VARIATO **ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE**
Tabelle riassuntive dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA
suddivisi per TIPOLOGIA DI SERVIZIO

RITENUTO di sintetizzare di seguito i contenuti essenziali del nuovo progetto di Piano Attuativo:

- Adeguamento del piano attuativo alle nuove previsioni dettate dallo strumento urbanistico generale (P.G.T.) efficace dal 31/08/2011 che ha operato una distinzione e ripartizione in due Ambiti (a nord e sud del tratto di tangenziale lotto 0) dell'originario comparto di piano di lottizzazione riportato nella tavola 2;
- Individuazione di una nuova area per servizi che risponde all'esigenza dell'Amministrazione Comunale di realizzare in futuro un nuovo centro di raccolta e centro del riuso a servizio di tutto il territorio comunale in posizione diversa rispetto all'ubicazione dello standard previgente con contestuale riduzione della superficie e conseguente variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del P.G.T. vigente;
- Con riferimento al precedente punto b), contestuale trasformazione della residua area per servizi (parcheggio) in superficie fondiaria;
- Opere di completamento e sistemazione del tratto di Tangenziale "Lotto 0" per la futura cessione alla Provincia di Mantova;
- Riattivazione dei termini convenzionali per il completamento delle opere di urbanizzazione esterne ed interne al comparto;

STABILITO in particolare:

- che la stipula della convenzione dovrà essere effettuata entro 1 (uno) mese dall'approvazione definitiva della variante al Piano Attuativo e dalla sua efficacia;
- che, come stabilito nello schema di convenzione urbanistica (DOC. D), l'area per servizi destinata al nuovo centro di raccolta e centro del riuso e la piccola porzione di area standard mantenuta e posta a nord del comparto su cui insistono la stazione di sollevamento delle acque reflue e la cabina di trasformazione elettrica, verranno cedute al Comune di Porto Mantovano contestualmente alla stipula della nuova convenzione urbanistica, mentre le restanti aree per servizi ed opere di urbanizzazione verranno cedute con successivo atto nel rispetto dei termini stabiliti dalla convenzione medesima;

VISTI i dati plano volumetrici del PL previgente e di quello proposto in adozione che si riportano di seguito:

DESTINAZIONE	P.L. VIGENTE CONVENZIONATO	NUOVO P.L. IN VARIANTE AL PGT
Zona produttiva -SF	mq. 165.318	mq. 121.805
Viabilità	mq. 39.990	mq. 27.344
Attrezzature pubbliche e parcheggi compreso cabina enel a sud	mq. 18.967	mq. 12.162
Viabilità esterna al comparto	mq. 6.610	mq. 6.116
Sommano	mq. 230.878	mq. 167.427

DATO ATTO che la norma sul dimensionamento dei servizi è stata modificata rispetto a quella vigente al tempo del PL originario e pertanto nel presente piano attuativo si è tenuto conto che la dotazione di servizi dovuta è pari al 10 % della SLP (ai sensi del vigente PGT) e non più il 20 della SF; nella tabella che segue si riportano i dati di confronto tra il PL previgente e quello nuovo in adozione:

DESTINAZIONE	P.L. PRE VIGENTE	NUOVO P.L. IN VARIANTE AL PGT
Aree da cedere previste dal P.R.G.C. e dal P.G.T.	Sup. Fond. mq. 165.318 x 20% (P.R.G.C.) = mq. 33.064	Sup. Fond. mq. 121.805 x 0,8 % = mq. 97.444 x 10% (P.G.T.) = mq. 9.744,4
Area servizi prevista in progetto da cedere	mq. 18.967	mq. 12.162
Area già monetizzata	mq. 14.110	mq. 14.110
Aree cedute e monetizzate	mq. 33.077	mq. 26.272

VISTI i pareri sull'acquisizione in gestione delle reti rilasciate dagli enti gestori dei sottoservizi e precisamente:

- SEI per gasdotto – favorevole con alcune prescrizioni – prot. 8798 del 19/4/2023
- AQUA per acquedotto e rete fognatura– favorevole con alcune prescrizioni – prot. 9048 del 21/4/2023
- TEA RETE LUCE per rete illuminazione pubblica– favorevole con prescrizioni – prot. 9080 del 21/4/2023

VISTO il collaudo tecnico parziale delle opere di urbanizzazione acquisito dal collaudatore ing. Paroli prot. 12197 del 1/6/2023;

ACCERTATO che il progetto del piano di lottizzazione contempla l'esecuzione di tutte le opere richieste dagli enti gestori nei relativi pareri e come indicato anche dal collaudatore nell'atto di collaudo parziale prot. 12197/2023;

PRECISATO inoltre che la ditta lottizzante si obbliga ad eseguire le opere di sistemazione del tratto di tangenziale lotto zero come descritte nel computo metrico estimativo del piano di lottizzazione e a cederle entro il 31 dicembre 2023;

DATO ATTO:

- che il nuovo piano oggetto del presente atto deliberativo prevede l'esecuzione di opere i cui costi sono a totale carico della Ditta lottizzante IMPRESA EDILE PEDRAZZOLI ENNIO;
- che l'originaria polizza di € 2.900.140,00 a garanzia degli obblighi convenzionali, già ridotta ad € 919.925,00 con Appendici alla polizza n°380/71/03000271, verrà mantenuta a copertura delle opere residue ancora da eseguire e a copertura del valore del 20 % delle opere già concluse compreso i relativi oneri accessori e l'IVA di legge;
- che la suddetta polizza dovrà essere aggiornata, prima della stipula della nuova convenzione urbanistica, con l'inserimento dei nuovi riferimenti di approvazione del presente piano di lottizzazione;

RITENUTO di procedere con l'adozione del piano attuativo a vocazione produttiva denominato "MALPENSATA GOMBETTO 2", in variante puntuale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del P.G.T.;

RITENUTA competenza del Consiglio Comunale l'adozione della presente proposta di Piano Attuativo denominato "MALPENSATA GOMBETTO 2" in variante puntuale al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del PGT ai sensi dell'art. 14 comma 5 della legge regionale n°12/2005;

DATO ATTO che il presente Piano Attuativo, redatto in variante al P.G.T., seguirà la procedura di approvazione di cui all'art. 13, commi da 4 a 12 della L.R. 12/2005;

RICHIAMATO l'art. 28 della Legge 17/08/1942 n°1150 e s.m.i., l'art. 14 della legge regionale 11 marzo 2005 n°1 e s.m.i.,

DELIBERA

1. **DI APPROVARE** e fare proprie tutte le premesse, considerazioni, prese d'atto precedentemente citate;
2. **DI ADOTTARE** ai sensi dell'art. 14 c. 5 e dell'art. 13 c. 1 della L.R. 12/2005 il nuovo Piano Attuativo a vocazione produttiva denominato "MALPENSATA GOMBETTO 2" in variante puntuale al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del vigente PGT, così come presentato dalla Ditta lottizzante IMPRESA EDILE PEDRAZZOLI ENNIO in data 30/01/2023 prot. 2180 e successiva integrazione documentale prodotta in data 6/6/2023 al n. 12358 di prot. a firma dell'Ing. Gianluca Ferrari e del geom. Francesco Rosa, composto dagli elaborati di seguito elencati:

Documenti:

- | | |
|--------|--|
| DOC. A | RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA' |
| DOC. B | QUADRO ECONOMICO |
| DOC. C | CONVENZIONE URBANISTICA VIGENTE |
| DOC. D | CONVENZIONE URBANISTICA DEL NUOVO P.L. |
| DOC. E | COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE INTERNE AL P.L. ANCORA DA ESEGUIRE |
| DOC. F | COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DA ESEGUIRE SULLA STRADA DI COLLEGAMENTO "LOTTO ZERO" |
| DOC. G | PRESCRIZIONI NORMATIVE |

Elaborati grafici:

- | | |
|--------|--|
| TAV. 1 | INQUADRAMENTO TERRITORIALE: ESTRATTO CATASTALE - scala 1:2000 |
| TAV. 2 | PLANIVOLUMETRICO PREVIGENTE - scala 1:2000 |
| TAV. 3 | PLANIVOLUMETRICO E DATI DIMENSIONALI DEL NUOVO P.L. - scala 1:2000 |
| TAV. 4 | PLANIMETRIA STATO DI ATTUAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE - scala 1:2000 |
| TAV. 5 | PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALE - scala 1:1000 |
| TAV. 6 | SEZIONI STRADALI TIPO - scala 1:50 |
| TAV. 7 | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA |

3. **DI ADOTTARE** altresì ai sensi dell'art. 14 co. 5 della L.R. 12/2005 gli elaborati del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del P.G.T., variati a seguito del presente progetto di piano attuativo "MALPENSATA GOMBETTO 2" e qui di seguito elencati:

Piano delle Regole

PR_04a VIGENTE

UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO

Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R.	1:5.000
PR_04a VARIATO	
UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO	
Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R.	1:5.000
PR_05b VIGENTE	
UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO	
Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO	R. 1:2.000
PR_05b VARIATO	
UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO	
Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO	R. 1:2.000
PR_05c VIGENTE	
UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO	
Territorio di: MANTOVANELLA	R. 1:2.000
PR_05c VARIATO	
UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO	
Territorio di: MANTOVANELLA	R. 1:2.000

Piano dei Servizi

PS_01 VIGENTE	RELAZIONE E NORME GENERALI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI
PS_01 VARIATO	RELAZIONE E NORME GENERALI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI
PS_03a VIGENTE	ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE <i>Individuazione dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA</i> <i>Suddivisi per TIPOLOGIA DI SERVIZIO</i> Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R. 1:5.000
PS_03a VARIATO	ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE <i>Individuazione dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA</i> <i>Suddivisi per TIPOLOGIA DI SERVIZIO</i> Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R. 1:5.000
PS_04a VIGENTE	ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE <i>Individuazione dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA</i> <i>Suddivisi per STATO DI ATTUAZIONE</i> Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R. 1:5.000
PS_04a VARIATO	ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE <i>Individuazione dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA</i> <i>Suddivisi per STATO DI ATTUAZIONE</i> Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R. 1:5.000
PS_05a VIGENTE	ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE <i>Individuazione dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA</i> <i>Suddivisi per TIPOLOGIA DI PROPRIETÀ</i> Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R. 1:5.000
PS_05a VARIATO	ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE <i>Individuazione dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA</i> <i>Suddivisi per TIPOLOGIA DI PROPRIETÀ</i> Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO – MANTOVANELLA – M. CARRA R. 1:5.000
PS_06 VIGENTE	ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE Tabelle riassuntive dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA suddivisi per TIPOLOGIA DI SERVIZIO
PS_06 VARIATO	ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE Tabelle riassuntive dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA suddivisi per TIPOLOGIA DI SERVIZIO

4. **DI PRECISARE** che gli elaborati del PdR e del PdS del P.G.T. , così come modificati dalla presente variante, s'integreranno con quelli vigenti incidendo solo per le modifiche inerenti l'ambito interessato;

5. **DI RIBADIRE** i contenuti principali del nuovo progetto di Piano Attuativo a vocazione produttiva denominato “MALPENSATA GOMBETTO 2” nella seguente sintesi:
- a) Adeguamento del piano attuativo alle nuove previsioni dettate dallo strumento urbanistico generale (P.G.T.) efficace dal 31/08/2011 che ha operato una distinzione e ripartizione in due Ambiti (a nord e sud del tratto di tangenziale lotto 0) dell’originario comparto di piano di lottizzazione riportato nella tavola 2;
 - b) Individuazione di una nuova area per servizi che risponde all’esigenza dell’Amministrazione Comunale di realizzare in futuro un nuovo centro di raccolta e centro del riuso a servizio di tutto il territorio comunale in posizione diversa rispetto all’ubicazione dello standard previgente con contestuale riduzione della superficie e conseguente variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del P.G.T. vigente;
 - c) Con riferimento al precedente punto b), contestuale trasformazione della residua area per servizi (parcheggio) in superficie fondiaria;
 - d) Opere di completamento e sistemazione del tratto di Tangenziale “Lotto 0” per la futura cessione alla Provincia di Mantova;
 - e) Riattivazione dei termini convenzionali per il completamento delle opere di urbanizzazione esterne ed interne al comparto;
6. **DI STABILIRE** in particolare che:
- a. non è da considerarsi variante (ed è ammessa la stipula della convenzione senza particolari ulteriori procedure di approvazione), la variazione dei valori dimensionali riportati negli elaborati progettuali (in quanto derivati da misurazione grafico-strumentale), accertata a seguito di frazionamento delle aree di cui al successivo punto 2, purché siano contenute entro il 2% di quanto originariamente previsto;
 - b. le aree per opere di urbanizzazione primaria e standard, dovranno essere frazionate entro 20 (venti) giorni dall’approvazione definitiva del piano di lottizzazione e dalla sua efficacia e prima della stipula della convenzione e posati dei capisaldi di riferimento con termini inamovibili, rappresentati anche su apposita planimetria, con finalità di delimitare le aree edificabili, di uso pubblico e per la viabilità;
 - c. la stipula della convenzione dovrà essere effettuata entro 1 (uno) mese dall’approvazione definitiva del presente piano di lottizzazione redatto in variante al piano delle Regole e al piano dei Servizi del PGT e dalla sua efficacia;
 - d. che, come stabilito nello schema di convenzione urbanistica (DOC. D), l’area per servizi destinata al nuovo centro di raccolta e centro del riuso e la piccola porzione di area standard mantenuta e posta a nord del comparto su cui insiste la stazione di sollevamento delle acque reflue e la cabina di trasformazione elettrica verranno cedute al Comune di Porto Mantovano contestualmente alla stipula della nuova convenzione urbanistica, mentre le restanti aree per servizi ed opere di urbanizzazione verranno cedute con successivo atto nel rispetto dei termini stabiliti dalla convenzione medesima;
7. **DI DARE ATTO** che il progetto del piano di lottizzazione contempla l’esecuzione di tutte le opere richieste dagli enti gestori nei relativi pareri e come indicato anche dal collaudatore nell’atto di collaudo parziale prot. 12197/2023;
8. **DI PRECISARE** inoltre che la ditta lottizzante si obbliga ad eseguire le opere di sistemazione del tratto di tangenziale lotto zero come descritte nel computo metrico estimativo del piano di lottizzazione e a cederle entro il 31 dicembre 2023;
9. **DI PRECISARE:**
- a. che l’originaria polizza di € 2.900.140,00 a garanzia degli obblighi convenzionali, già ridotta ad € 919.925,00 con Appendici alla polizza n°380/71/03000271, verrà mantenuta a copertura delle opere residue ancora da eseguire e a copertura del valore del 20 % delle opere già concluse compreso i relativi oneri accessori e l’IVA di legge;

- b. che la stessa dovrà essere aggiornata, prima della stipula della nuova convenzione urbanistica, con l'inserimento dei nuovi riferimenti di approvazione del presente piano di lottizzazione;

10. DI DARE ATTO:

- che essendo il Piano proposto in variante puntuale al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del P.G.T. la presente deliberazione, divenuta esecutiva, sarà soggetta alla procedura di cui ai commi da 4 a 12 dell'articolo 13 della L.R. 12/2005 medesima;
- che copia della presente delibera di adozione unitamente a tutti gli allegati verrà depositata nella segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi trenta giorni; gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale nella sezione amministrazione trasparente;
- del deposito degli atti nella segreteria comunale e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è fatta, a cura del comune, pubblicità sul Bollettino Ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale;

11. DI RISERVARSI di procedere con successivo atto deliberativo, in relazione ad eventuali osservazioni e pareri che perverranno nei riguardi degli atti adottati;

Visti i seguenti pareri richiesti ed espressi sulla suindicata proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000 :

1. *Responsabile del servizio interessato;*
2. *Responsabile servizio ragioneria;*

Verbalizzazione:

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MARI: “ La parola all'assessore Ghizzi”.

ASSESSORE GHIZZI: “Grazie Presidente. Buonasera a tutti. Di questa cosa, in qualche modo, avevamo già parlato negli ultimi Consigli Comunali e ne abbiamo parlato in relazione alla problematica legata a Via Siviglia, cioè alla bretellina, precisamente la tangenziale lotto zero, che era arrivata agli onori della cronaca per la questione legata ai problemi del manto stradale. Come vi avevo in qualche modo annunciato, da tempo stavamo lavorando per cercare di riconvenzionare il Piano di lottizzazione, in modo tale da poter inserire la sistemazione di quel tratto di strada all'interno del piano stesso e fare in modo che la strada venisse sistemata per la cessione alla Provincia, quindi non solamente nel manto stradale, ma anche negli altri lavori che ancora mancavano, in modo che non pesasse sul Bilancio comunale, ma fosse il frutto del lavoro della ditta lottizzante. Questo è il primo passaggio che, in qualche modo, viene portato alla attenzione del Consiglio per cercare di arrivare a quell'obiettivo, per cercare cioè di riconvenzionare il Piano Urbanistico. Ovviamente si tratta della adozione. Siccome il Piano è in variante al PGT, avrà delle tempistiche precise, cioè 30 giorni di deposito e 30 giorni per le osservazioni, per cui l'approvazione definitiva di questo piano non avverrà prima di 60 giorni, se non qualcuno in più. Le tempistiche sono queste, ma si tratta di un passo fondamentale.

I tratti salienti di questo piano sono descritti in delibera e ve li vado a presentare in maniera molto veloce. Il primo è l'adeguamento del Piano attuativo, cioè le previsioni dettate dallo strumento urbanistico generale, efficace dal 31 agosto 2011, che ha operato una distinzione e ripartizione in due ambiti, a nord e a sud del tratto di tangenziale lotto zero dell'originario comparto di piano di lottizzazione riportato nella tavola 2. Vi è arrivata una corposa documentazione, che non so se siate riusciti a leggere completamente. Cosa significa ciò? In premessa la cosa è spiegata. Il vecchio Piano urbanistico, scaduto nel 2012, era più esteso e comprendeva un tratto a sud della tangenziale e una parte a nord. I lottizzanti erano più di uno e avevano anche chiesto di aumentare la superficie del piano. In fase di redazione del PGT questo mega piano è stato diviso in due: la parte nord è confluita in un Piano attuativo a parte, quindi c'è la parte a sud della tangenziale e quello che convenzioniamo

oggi. Il piano è quindi più piccolo rispetto a quello originario, ma all'interno di questo confluisce anche la questione legata alla tangenziale. In questo piano, come probabilmente avrete visto, viene individuata anche una nuova area per servizi, che riprende le esigenze della Amministrazione Comunale di realizzare in futuro un nuovo centro di raccolta nel Centro del riuso, quindi in quell'ambito l'Amministrazione colloca il nuovo centro di raccolta connesso al Centro del riuso. Sostanzialmente cosa fa in soldoni? Rinuncia a buona parte del mega parcheggio, in quanto la parte legata ai servizi tecnologici (cabina Enel piuttosto che pompe di sollevamento ecc.) viene mantenuta, quindi è da cedere al Comune al momento della stipula della convenzione. La restante parte del parcheggio, dove erano collocati i cassonetti, viene ritenuta non più di interesse della Amministrazione a favore di un lotto inedito di 10.000 metri su cui, in futuro, potrà sorgere il nuovo Centro di raccolta e il Centro del riuso. Come sapete, noi avevamo già predisposto e presentato un progetto di realizzazione del Centro di raccolta che teneva conto di questa ubicazione in quanto, come vi dicevo, il lavoro su questa convenzione viene da molto lontano, quindi nella previsione di dove collocarlo avevamo tenuto conto di questa eventualità, che poi abbiamo continuato a perseguire. Occorre dire che il finanziamento legato al PNRR non è arrivato. Lo Studio di Fattibilità è ovviamente ancora a disposizione dell'Ente, che potrà presentarlo su altri bandi e comunque, con il riconvenzionamento di questo piano, noi avremo anche la proprietà dell'area, che insieme alla cabina elettrica verrà ceduta immediatamente alla stipula della convenzione. Il Comune entrerà quindi in possesso di quell'area da subito.

Un altro tratto distintivo del piano è quello che dicevo prima, cioè il completamento del tratto di tangenziale lotto zero, con tutte le opere che ancora mancavano e che non erano mai state fatte dal 2009, oltre al rifacimento stradale che, così come da prescrizione della Provincia, saranno a carico della ditta lottizzante. Le tempistiche imposte alla ditta consistono nell'arrivare al trasferimento al Comune, che poi la girerà alla Provincia, del tratto di tangenziale entro il 31.12.2023. Tutto il resto, cioè le urbanizzazioni interne e le altre cose non già cedute al momento della stipula o entro il 31.12.2023, verrà ceduto alla fine della convenzione, che ha durata decennale. Occorre quindi dire che per la viabilità interna, cioè quella che ancora non è stata fatta ecc., la cessione sarà più lunga. Relativamente invece alla tangenziale lotto zero, per l'area della nuova piazzola e del Centro del riuso e agli spazi tecnici, le cessioni saranno molto più nel breve periodo. Chiaramente nel piano c'è la riattivazione dei termini convenzionali per il riconvenzionamento delle opere di urbanizzazione esterne ed esterne.

Come avrete visto dalla documentazione, non tutte le opere di urbanizzazione interne erano state fatte, infatti alla scadenza del piano mancavano ancora delle cose; sono quindi state reinserite le cose che mancavano in termini di completamento di opere di urbanizzazione di questo piano. Io credo che questo, in termini molto semplici, sia il contenuto del Piano di lottizzazione. Ritengo sia stato fatto un lavoro enorme, che ha richiesto molto tempo e molta dedizione, visto che per arrivare a riconvenzionare il piano non ci vuole solo la volontà dell'Ente, ma ci vuole anche la disponibilità del lottizzante. In questi anni è stato molto complicato per il lottizzante rimettersi in pista e ciò a causa un po' della crisi arrivata nel 2009 e un po' per le note vicende del Covid, dell'aumento prezzi legato alla guerra ecc.. È stato quindi difficilissimo, ma il risultato che abbiamo ottenuto va assolutamente ascritto all'Ufficio. È presente la responsabile dell'Ufficio, l'architetto Moffa. Oltre all'architetto Moffa cito anche il geometra Bombana, che questa sera non c'è, ma che si occupa di urbanistica insieme alla responsabile dell'Ufficio. Il lavoro fatto è quindi di notevole importanza, in quanto – lo ribadisco – riuscire a riprendere le fila di un discorso così complesso, in un piano così complesso, è stato complicato. Io mi auguro che alla firma della convenzione non ci siano ulteriori intoppi, di qualsiasi natura, in modo che ciò che avevo promesso e anticipato nei Consigli precedenti si realizzi, cioè che quella strada venga messa a posto senza che l'Ente sborsi dei soldi – questo è importante – e che si completi l'esperimento alla Provincia, in modo che anche la manutenzione ordinaria non ricada di nuovo sul Comune di Porto Mantovano, in quanto mantenere un tratto di strada di quel tipo significa spendere tanti soldi tutti gli anni. Questo è importante. Rimango a disposizione per ciò che posso, ma sicuramente l'architetto Moffa potrà esserlo per questioni più tecniche. Vi ringrazio e sono a disposizione per domande”.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MARI: “La parola al consigliere Buoli”.

BUOLI: “Faccio subito una domanda. Visto che ero stata io a presentare quella mozione, chiedendo lumi su Via Siviglia, ma anche su Strada Tezze. Mi era stato detto che per Strada Tezze bisognava aspettare il Bilancio di previsione e si pensava di metterla a posto – se non ricordo male – stanziando una somma di 5.000 euro per ripianare lo “sbalzo” tra il terreno e l’asfalto. Purtroppo adesso è ulteriormente aumentato, in quanto lì fanno l’indianapolis, poi vanno fuori strada con le ruote, per cui continuano a portare via terreno sul ciglio della strada. Strada Tezze – si parla di Via Siviglia – sarà quindi a carico del Comune di Porto Mantovano”.

ASSESSORE GHIZZI: “Relativamente a Strada Tezze occorre fare una distinzione. Nel punto in cui si allarga e diventa simile alla tangenziale è in gran parte ricompresa nel perimetro di questo comparto. Il tratto a cui fa riferimento a lei è invece quello più stretto, che in parte è ancora sterrato sulla banchina. Come avevo detto, riguardo a quel tratto avevamo bisogno del Bilancio, visto che in assenza del Bilancio gli Enti vanno per dodicesimi e gli investimenti sono sostanzialmente impossibili. Quello è un piccolo investimento, anche se di “manutenzione straordinaria”, per cui avevamo bisogno del Bilancio. Chiaramente noi la cifra la abbiamo a disposizione, per cui adesso ci metteremo a lavorare per mettere in sicurezza quel pezzettino lì. È chiaro che in futuro, ma già nel 2009, quando io sono arrivato, era previsto, a carico di un’altra lottizzazione, l’allargamento di quel tratto di strada lì, con la tombatura del fosso ecc.. Successivamente quella lottizzazione aveva dichiarato la non volontà di continuare, quindi la non disponibilità, per cui quel tratto di strada è rimasto così. È chiaro che in futuro sarà necessario pensare ad una riqualificazione anche di quel tratto di strada lì, cioè quello più stretto, con la tombatura del fosso, in quanto diventa pericoloso, soprattutto se il traffico sulla tangenziale crea opportunità di arrivo di veicoli anche da quella parte”.

ASSESSORE GHIZZI: “Certo, questo è vero. È quindi chiaro che anche per questi motivi sarà opportuno ragionare su una ripresa di quei ragionamenti là, per vedere se magari il Comune in proprio può fare questo lavoro, che comunque è molto oneroso. Anche se il tratto di strada non è lunghissimo, il fatto di tombare il fosso, allargare e riasfaltare, fa sì che diventi un’opera costosa, soprattutto di questi tempi, però è giusto ragionarci”.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MARI: “Ci sono altri interventi? Poiché nessun altro chiede di intervenire, pongo ai voti il punto n. 10”.

Consiglieri presenti in aula al momento del voto n. 15.

Risultano assenti i consiglieri Tomirotti, Rescigno.

Voti favorevoli n. 10 (Salvarani, Licon, Andreotti, Dorini, Mancini, Scirpoli, Bonora, Vanella, Bettoni, Mari), contrari nessuno, astenuti n. 5 (Buoli, Bindini, Luppi, Bastianini, Facchini)

IL CONSIGLIO COMUNALE DELIBERA

Di approvare la suindicata deliberazione.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MARI: “Pongo in votazione l’immediata eseguibilità della delibera”.

E SUCCESSIVAMENTE

**IL CONSIGLIO COMUNALE
DELIBERA**

Di dichiarare, con separata votazione riportante voti favorevoli n. 10 (Salvarani, Licon, Andreetti, Dorini, Mancini, Scirpoli, Bonora, Vanella, Bettoni, Mari), contrari nessuno, astenuti n. 5 (Buoli, Bindini, Luppi, Bastianini, Facchini), immediatamente eseguibile il presente atto, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto

IL Presidente
MARI ROBERTO

(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21
D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

IL Segretario Generale
MELI BIANCA

(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21
D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)