



COMUNE DI PORTO MANTOVANO

PROVINCIA DI MANTOVA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 161 del 21/11/2020

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO DENOMINATO "CORTE SPINOSA" - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 14 COMMA 1 LR 12/2005

L'anno **duemilaventi** addì **ventuno** del mese di **novembre** alle ore **08:30** nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale in modalità telematica

All'appello risultano:

SALVARANI MASSIMO	Sindaco	Presente
GHIZZI PIER CLAUDIO	Vice Sindaco	Presente
MASSARA ROSARIO ALBERTO	Assessore	Presente
CIRIBANTI VANESSA	Assessore	Presente
DELLA CASA BARBARA	Assessore	Presente
BOLLANI DAVIDE	Assessore	Presente

Presenti n. 6

Assenti n. 0

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

Essendo legale il numero degli intervenuti, il sig. **SALVARANI MASSIMO** nella sua qualità di **Sindaco** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la seguente proposta di deliberazione:

Premesso

- che dal 31/08/2011 il Comune di Porto Mantovano è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n°3 del 31/01/2011, approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n°56 del 18/07/2011 ed efficace dal 31/08/2011 quale data di pubblicazione dell'avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.) avvenuta sul bollettino n°35 - Serie Avvisi e Concorsi del 31/08/2011;
- che con Deliberazione di G.C. n. 20 dell'8/3/2019 è stata approvata la "Fase preliminare" del progetto di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE OPERE DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI N. 2 PORCILAIE FACENTI PARTE DELLA CORTE SPINOSA – foglio 6 mappali 49 e 50 e presentato in data 19/02/2019 prot. 3636 dalla Società AGRICOLA FONDO SPINOSA di Lugli Walter & C. snc;
- che nei mesi successivi la società agricola ha manifestato la volontà di non voler procedere alla semplice demolizione e ricostruzione tal quale dei due manufatti come previsto nella suddetta Fase Preliminare - Piano delle Demolizioni" ma di voler progettare una nuova distribuzione e organizzazione degli spazi e degli edifici interni alla corte;
- che essendo tutta corte Spinosa individuata nel vigente P.G.T. come "Nucleo di Vecchia Formazione" l'intervento di riorganizzazione è possibile attraverso la presentazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 6.3 delle Norme di Piano PR_01 del Piano delle Regole che al paragrafo Prescrizioni generali recita: *"con piano di recupero (PdR) è consentito l'intervento riorganizzativo di ambiti estesi o anche di singole unità tipologiche, con l'obiettivo del recupero urbanistico, architettonico ed ambientale, con possibilità di incremento volumetrico fino ad un massimo del 20%"*;

Tutto quanto premesso e,

VISTO il Piano di Recupero presentato in data 17/04/2020 prot. 7753 dalla società agricola FONDO SPINOSA di Lugli Walter & C. snc finalizzato ad un riordino dei fabbricati aziendali, prevedendo in particolare la demolizione di n. 2 edifici esistenti (porcilaie) in cattivo stato conservativo (mappali 49/50) senza alcun interesse architettonico e recuperando la potenzialità edificatoria per la creazione di un nuovo fabbricato in struttura prefabbricata uso deposito mezzi/attrezzi, da erigere parallelamente all'attuale edificio destinato ad officina;

DATO ATTO che il progetto di Piano di Recupero presentato in data 17/04/2020 prot. 7753 è stato istruito dall'ufficio tecnico comunale ed integrato in data 29/4/2020 prot. 8262, 15/09/2020 prot. 17745, 22/10/2020 prot. 21374 ed in ultimo 17/11/2020 prot. 23773;

VISTI gli atti ed elaborati costituenti il suddetto progetto di piano di recupero Corte Spinosa – redatto in conformità al Piano delle Regole del P.G.T. ed in base alle indicazioni espresse in corso di stesura dall'ufficio tecnico e dalla Commissione Comunale del Paesaggio e costituito dai seguenti elaborati, così come integrati e modificati a seguito dell'istruttoria:

- ✓ D_01 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- ✓ D_02 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO (N.T.A.)
- ✓ D_03 SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
- ✓ TAVOLE: 01 INQUADRAMENTO TERRITORIALE - URBANISTICO
- ✓ TAVOLA 02 FOTOGRAFIE CON PUNTI DI VISTA PRESE FOTOGRAFICHE
- ✓ TAVOLA 03A DESTINAZIONI D'USO - RILIEVO ESSENZE ARBOREE - PROGETTO MITIGAZIONI
- ✓ TAVOLA 03B RILIEVO EDIFICI DISMESSI OGGETTO DI DEMOLIZIONE MAPPALE 50
- ✓ TAVOLA 03C RILIEVO EDIFICI DISMESSI OGGETTO DI DEMOLIZIONE MAPPALE 49
- ✓ TAVOLA 04 AZZONAMENTO E RAFFRONTO PLANIVOLUMETRICO
- ✓ TAVOLA 05 PROGETTO URBANISTICO ARCHITETTONICO - CALCOLO VOLUME MAX

- ✓ RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA
- ✓ VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO
- ✓ RELAZIONE TECNICA AGRONOMICA PIANTUMAZIONE

VISTO che l'area interessata dal presente piano di recupero è identificata catastalmente al foglio 6 mappali 37, 49 e 50;

RITENUTO di descrivere sinteticamente il progetto del piano di recupero, rimandando per il dettaglio, alla Relazione Tecnica Illustrativa dell'intervento:

Il progetto di Piano di Recupero prevede "un riordino del cuore aziendale", intervenendo in modo radicale su due fabbricati "recenti" (mappali 49/50), attualmente in pessimo stato conservativo nonché in condizioni statiche precarie. Tali immobili, costruiti ad uso porcilaie negli anni 30/40 del secolo scorso, sono da ritenersi privi di interesse architettonico essendo nati come edifici strumentali annessi al caseificio posto al tempo all'ingresso dell'azienda. La prima ipotesi valutata di un adeguamento sismico degli stessi avrebbe snaturato una struttura già povera dal punto di vista architettonico, elevati costi non ripagati nella funzionalità delle strutture e neppure nell'estetica del fabbricato restaurato, povero già nella sua matrice originaria. Pertanto, con il Piano di Recupero si prevede la demolizione di tali strutture e la creazione di un nuovo fabbricato in struttura prefabbricata ad uso deposito mezzi\attrezzi, posto parallelamente all'attuale officina esistente ed allineato sul fronte di Strada Spinosa. La demolizione dei due manufatti dismessi libera i con visivi all'interno della corte e consente la visione della corte di stile giuliesco come documentato dalle fotografie.

VISTI i dati volumetrici che si riportano:

Volume esistente e da demolire

(edificio mapp. 49)	mc	1.978,50
(edificio mapp. 50)	mc	1.362,00
<u>Tot.</u>	mc	<u>3.340,50 +</u>

Ampliamento consentito (art. 6.3 PR_01)

20% del Volume esistente (20 % di mc 3.340,50)	=	mc	668,10
Massimo volume consentito (mc 3.340,50 + mc 668,10)	=	mc	4.008,60
Volume nuovo edificio in progetto	mc	4.001,60	< mc. 4.008,60

Calcolo dotazione servizi

Ampliamento consentito (art. 6.3 PR_01)

20% del Volume esistente	mc	668,10
SLP derivata (mc 668,10/h 3,00)	mq	222,70
Dotazione per servizi dovuta (assimilando l'attività agricola all'attività produttiva)		
10% SLP (art. 5.3.1 PS_01)	mq	22,27

PRECISATO che, in merito alle aree per servizi derivanti dall'incremento volumetrico del 20 % ai sensi del Piano dei Servizi PS_01 e dell'art. 46 comma 1, lettera a) della LR 12/2005 nel presente piano di recupero è prevista la monetizzazione della quota di servizi non individuata e pari a mq 22,27;

STABILITO il prezzo di monetizzazione in € 40,00 al mq per totali € 890,80 che si approssimano ad € 900,00 salvo conguaglio;

DATO ATTO:

- ✓ che sulla proposta di Piano di Recupero, ancorché l'ambito non risulti sottoposto ad alcun vincolo di natura paesaggistica e/o monumentale, è stato acquisito il parere della Commissione Comunale del

Paesaggio ai sensi dell'art. 2, comma 2, lett. h) del vigente Regolamento Comunale che disciplina la Commissione stessa;

- ✓ che la Commissione Comunale del Paesaggio, a seguito di un primo esame avvenuto nel mese di giugno, nella seduta del 20/10/2020 con Verbale n° 3 ha espresso il seguente parere: *“FAVOREVOLE in quanto le integrazioni presentate rispecchiano le osservazioni del precedente parere. Si accolgono le motivazioni che giustificano la scelta delle piantumazioni. Rispetto al filare di pioppi cipressini esistente e posto a sud si chiede che venga mantenuta la mitigazione arborea anche qualora i pioppi decadessero con la messa a dimora di ippocastani. Si chiede di valutare, di concerto con la scrivente Commissione, una campionatura del colore delle facciate prima della sua esecuzione, che si ricorda dovrà essere ricompresa nella gamma delle terre”*

VISTO che sul piano di recupero risulta già acquisito da parte di ARPA Lombardia sede di Mantova, prot. 8603 del 06/05/2020, il parere favorevole inerente i soli aspetti acustici;

PRECISATO che le prescrizioni impartite nel suddetto parere della Commissione Comunale del Paesaggio, verranno verificate e rispettate in fase di presentazione del successivo titolo abilitativo all'esecuzione delle opere, nonché durante il corso delle opere stesse;

RITENUTO pertanto ad oggi di adottare il piano di recupero “Corte Spinosa” in località Spinosa a Porto Mantovano sensi dell'art. 14 della LR 12/2005;

RITENUTA competenza della Giunta Comunale l'adozione del presente atto deliberativo ai sensi del comma 1 dell'art. 14 della L.R. 11 marzo 2005 n°12 e s.m.i.;

RICHIAMATO l'art. 28 della Legge 17/08/1942 n°1150 e s.m.i., l'articolo 14 comma 1 della legge regionale 11 marzo 2005 n°12 e s.m.i.,

SENTITO il parere del Segretario Comunale nell'ambito delle funzioni di assistenza giuridico-amministrativa;

DELIBERA

1. **DI APPROVARE** e fare proprie tutte le premesse, considerazioni, prese d'atto precedentemente citate;
2. **DI ADOTTARE** il Piano di Recupero denominato “CORTE SPINOSA” situato in località Spinosa di Porto Mantovano così come presentato e integrato dalla Società Agricola Fondo Spinosa di Lugli Walter & C.snc con sede in strada Spinosa, 18 a Porto Mantovano conforme agli atti del P.G.T. ai sensi dell'art. 14 comma 1 della L.R. 12/2005 e composto dagli elaborati di seguito elencati:

- ✓ D_01 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- ✓ D_02 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO (N.T.A.)
- ✓ D_03 SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
- ✓ TAVOLE: 01 INQUADRAMENTO TERRITORIALE - URBANISTICO
- ✓ TAVOLA 02 FOTOGRAFIE CON PUNTI DI VISTA PRESE FOTOGRAFICHE
- ✓ TAVOLA 03A DESTINAZIONI D'USO - RILIEVO ESSENZE ARBOREE - PROGETTO MITIGAZIONI
- ✓ TAVOLA 03B RILIEVO EDIFICI DISMESSI OGGETTO DI DEMOLIZIONE MAPPALE 50
- ✓ TAVOLA 03C RILIEVO EDIFICI DISMESSI OGGETTO DI DEMOLIZIONE MAPPALE 49
- ✓ TAVOLA 04 AZZONAMENTO E RAFFRONTO PLANIVOLUMETRICO
- ✓ TAVOLA 05 PROGETTO URBANISTICO ARCHITETTONICO - CALCOLO VOLUME MAX
- ✓ RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA
- ✓ VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO
- ✓ RELAZIONE TECNICA AGRONOMICA PIANTUMAZIONE

3. **DI STABILIRE** in particolare che:

- a. La stipula della convenzione dovrà essere effettuata entro 3 (tre) mesi dall'approvazione definitiva del Piano Attuativo e dalla sua efficacia.
- b. Il soggetto attuatore verserà l'importo quantificato di € 900,00 a titolo di monetizzazione delle aree per servizi non cedute e determinate a seguito dell'incremento del carico urbanistico dovuto per effetto dell'ampliamento di volume prima della stipula della convenzione urbanistica del P.d.R.;
- c. non è prevista la prestazione di garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali stante la natura del Piano di Recupero e delle opere ed interventi in esso previsti;

4. DI DARE ATTO:

- che essendo il Piano proposto in conformità agli atti del P.G.T., ai sensi del comma 2 dell'art. 14 della L.R. 12/2005, la presente deliberazione divenuta esecutiva, è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'A.C. è data comunicazione al pubblico mediante avviso pubblicato all'albo web;
- che, ai sensi del comma 3 dell'art. 14 della stessa LR 12/2005, durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati ed entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni;

5. 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 del servizio finanziario ;*

Con voti unanimi

DELIBERA

Di approvare la suindicata deliberazione.

Di dichiarare, con separata unanime votazione, immediatamente eseguibile il presente atto, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto

IL Sindaco
SALVARANI MASSIMO
(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.)