



# COMUNE DI PORTO MANTOVANO

## PROVINCIA DI MANTOVA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE  
Adunanza di prima convocazione.

**Deliberazione n. 54 del 26/09/2023**

**OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI AREA A VOCAZIONE PRODUTTIVA DENOMINATO "MALPENSATA-GOMBETTO 2" IN VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI DEL PGT - APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART. 13 E 14 DELLA LR 12/2005**

L'anno **duemilaventitre**, il giorno **ventisei** del mese di **settembre** 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	Presente
DORINI MORENO	Presente
MANCINI ALESSANDRO	Presente
SCIRPOLI PASQUALINO	Presente
BONORA GUIDO	Presente
VANELLA MARA	Presente
BUOLI MONICA	Presente
BINDINI ANDREA	Assente
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, Bollani Davide.

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. **4** 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 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;

VISTA e RICHIAMATA la precedente deliberazione n. 41 del 12.06.2023 di adozione del 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, 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 prot. 12358 a firma dell'Ing. Gianluca Ferrari e del geom. Francesco Rosa;

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”.*

DATO ATTO che la deliberazione di adozione è stata depositata nella Segreteria comunale insieme con gli elaborati prescritti per 30 giorni consecutivi e precisamente dal 20/06/2023 al 20/7/2023 e che del relativo deposito è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso pubblicato all'albo web, sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 27 del 05/07/2023 e sul quotidiano locale “La Gazzetta di Mantova” il giorno 25/06/2023;

CONSIDERATO che nei successivi 30 giorni e pertanto dal 21/7/2023 e fino al 19/08/2023 non è pervenuta alcuna osservazione;

DATO ATTO altresì che per i contenuti del nuovo PL non si è ritenuto di richiedere pareri di competenza ad Enti quali ATS Val Padana e A.R.P.A. Dipartimento di Mantova, e pertanto non risulta necessario controdedurre ad alcun parere e/o osservazioni, né tantomeno provvedere ad una modifica degli elaborati già adottati con Delibera di CC n°41 del 12/06/2023;

RICHIAMATI i contenuti essenziali del nuovo progetto di Piano Attuativo, di seguito elencati:

- 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;

PRESO ATTO 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;

RICHIAMATI i dati plano volumetrici del PL previgente e di quello proposto in approvazione definitiva 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
<b>Sommano</b>	<b>mq. 230.878</b>	<b>mq. 167.427</b>

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 approvazione:

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
- AQA 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 parere favorevole della Polizia Locale prot. 18831 del 1/9/2023;

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, a seguito dell'approvazione, il Piano di Lottizzazione in oggetto, in variante puntuale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, avrà efficacia a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURL della presente Deliberazione;

RITENUTO pertanto ad oggi di approvare definitivamente il piano attuativo come descritto e in variante puntuale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi 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

Oltre agli 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, <b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI</b> 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, <b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI</b> 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, <b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI</b> PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO <b>VIGENTE</b> Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO R. 1:2.000
PR_05b VARIATO	UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, <b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI</b> PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO <b>VARIATO</b> Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO R. 1:2.000
PR_05c VIGENTE	UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, <b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI</b> PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO <b>VIGENTE</b> Territorio di: MANTOVANELLA R. 1:2.000
PR_05c VARIATO	UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, <b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI</b> PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO Territorio di: MANTOVANELLA R. 1:2.000

#### Piano dei Servizi

PS_01 VIGENTE	<b>RELAZIONE E NORME GENERALI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI</b>
PS_01 VARIATO	<b>RELAZIONE E NORME GENERALI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI</b>
PS_03a VIGENTE	<b>ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE</b> <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	<b>ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE</b> <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	<b>ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE</b> <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	<b>ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE</b> <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	<b>ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE</b> <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**  
*Individuazione dei SERVIZI ALLA RESIDENZA e all' ATTIVITÀ PRODUTTIVA*  
*Suddivisi per TIPOLOGIA DI PROPRIETA'*  
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

RITENUTA competenza del Consiglio Comunale l'approvazione del presente atto deliberativo ai sensi del comma 5 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., gli articoli 13 e 14 della legge regionale 11 marzo 2005 n°12 e s.m.i.,

VISTO il parere reso ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs 18/08/2000 n° 267 dal Responsabile del Settore Gestione Territorio;

VISTI:

- la Legge 17/08/1942, n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge Regionale 11 marzo 2005 n°12
- Il D.Lgs 18/08/2000, n°267;

### **DELIBERA**

1. **DI APPROVARE** e fare proprie tutte le premesse e considerazioni contenute nel presente atto e le indicazioni e scelte contenute negli elaborati che, allegati al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale;
2. **DI APPROVARE**, come in effetti si approva con il presente atto 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 APPROVARE** altresì 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, <b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI</b> 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, <b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI</b> 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, <b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI</b> PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO <b>VIGENTE</b> Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO	R. 1:2.000
PR_05b VARIATO	UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, <b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI</b> PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO <b>VARIATO</b> Territorio di: BANCOLE – S. ANTONIO	R. 1:2.000
PR_05c VIGENTE	UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, <b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI</b> PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO <b>VIGENTE</b> Territorio di: MANTOVANELLA	R. 1:2.000
PR_05c VARIATO	UNITA' URBANISTICHE E DI PAESAGGIO, <b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI</b> PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO Territorio di: MANTOVANELLA	R. 1:2.000

#### Piano dei Servizi

PS_01 VIGENTE	<b>RELAZIONE E NORME GENERALI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI</b>	
PS_01 VARIATO	<b>RELAZIONE E NORME GENERALI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI</b>	
PS_03a VIGENTE	<b>ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE</b> <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	<b>ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE</b> <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	<b>ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE</b> <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	<b>ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE</b> <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	<b>ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE</b> <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	<b>ANALISI DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE</b> <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 dal presente piano attuativo in 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 la presente deliberazione con i relativi elaborati verrà depositata nella segreteria comunale e all'albo pretorio on line, dandone pubblico avviso e l'efficacia del piano medesimo decorrerà dalla pubblicazione dell'avviso di deposito sul B.U.R.L., da effettuarsi a cura del Comune;

*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 al Vicesindaco, assessore Ghizzi”.

**ASSESSORE GHIZZI:** “Buonasera a tutti! Anch'io sarò veloce, nel senso che questo atto segue quello che abbiamo già adottato il 12 giugno in Consiglio Comunale, quindi l'adozione del Piano denominato “Malpensata - Gombetto 2”. Durante i 30 giorni di deposito non sono arrivate osservazioni, quindi sostanzialmente l'atto ricalca fedelmente quanto già adottato a giugno, senza variazioni di nessun tipo. Ricordo velocemente quali sono i contenuti essenziali di questo nuovo Piano Attuativo, cioè l'adeguamento del Piano alle nuove previsioni dettate dallo strumento urbanistico generale, praticamente l'adeguamento al PRG vigente e l'individuazione di una nuova area per servizi, che risponde alle esigenze della Amministrazione Comunale di realizzare in futuro un Centro di raccolta e di riuso. Come ricorderete, nel Piano è previsto che il Comune di Porto Mantovano trattenga per sé un'area di circa 10.000 metri quadrati nella quale realizzare la nuova piazzola ecologica, il Centro del riuso e i parcheggi di servizio. Sempre contestualmente all'area che in qualche modo il Comune acquisirà all'atto della stipula della convenzione, l'enorme parcheggio inutilizzato, già presente nell'area, verrà in parte trasformato in superficie fondiaria, mentre la parte di parcheggio che include la cabina Enel e le pompe di sollevamento verrà trasferita al Comune. Un'altra cosa importante è relativa all'opera di completamento e sistemazione del tratto di tangenziale lotto zero. In questo Piano, come ricorderete, la bretellina che va dalla rotonda di Via Progresso a quella di Strada Tezze, denominata “bretellina”, che fa parte del lotto zero della tangenziale, dovrà essere riqualificata dal lottizzante a sue spese e ceduta al Comune temporaneamente e definitivamente poi alla Provincia. Tutto questo nel nuovo Piano è da attuarsi entro la fine dell'anno. Ovviamente saremo flessibili e useremo il buonsenso nel caso in cui le temperature non consentano di fare un buon lavoro sull'asfalto, però ciò che è importante è che il Piano fissa questi obblighi al lottizzante nel riqualificare la strada.

L'ultima cosa è la riattivazione dei termini convenzionali per l'espletamento delle opere di urbanizzazione esterne ed interne al comparto. Questo comparto, che era stato convenzionato nel 2002, è scaduto, per cui adesso bisogna riconvenzionarlo come nuovo Piano. In questo comparto ci sono ancora delle strade – sia interne che esterne al comparto – che debbono essere ancora sistemate per la cessione al Comune, per cui anche qua vengono inseriti gli obblighi per la ditta lottizzante di concludere questi lavori.

Significativi sono i due punti di cui abbiamo appena parlato, cioè la riqualificazione del tratto di tangenziale lotto zero e, una volta stipulata la convenzione, la cessione al Comune dell'area che sarà sede – quando sarà possibile – della nuova piazzola ecologica del Centro del riuso. Credo si tratti di due cose importanti, che in qualche modo danno valore a questo Piano, indipendentemente dal punto di vista degli insediamenti produttivi che potrà portare in futuro. La convenzione dovrà essere stipulata entro trenta giorni dalla approvazione dell'atto che stiamo approvando oggi. Mi auguro quindi, come già detto la volta scorsa, che l'iter proceda senza intoppi riguardo a questo secondo tassello. Speriamo poi di mettere il terzo e di avere indicazioni precise sugli interventi che dovranno essere fatti da parte del lottizzante. Grazie! Sono a disposizione”.

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

**CONSIGLIERE FACCHINI:** “Chiedo di non partecipare alla votazione”.

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MARI:** “Va bene. Mettiamo a verbale. La parola al consigliere Buoli”.

**CONSIGLIERE BUOLI:** “Premesso che noi abbiamo fatto una mozione, presentata il 3 aprile, nella quale chiedevamo sia la situazione di Strada Tezze e di Via Siviglia – io l'ho chiamata così – che la risistemazione della strada, in quanto è molto pericolosa. Nella prima delibera, discussa il 12 giugno, noi ci siamo astenuti, in quanto avevamo fatto una specifica domanda – non solo noi, ma anche la collega Tomirotti, che questa sera è assente –, chiedendo come mai in un Piano di lottizzazione già approvato nel 2012 e scaduto, con una strada già sistemata da parte del lottizzante, l'iter non sia stato chiuso all'epoca. Non abbiamo avuto le risposte che volevano e quindi, sia per questo motivo, ma anche perché riguardo a questa zona, come Centro del riuso e come nuova piazzola ecologica – come voi ben ricordate –, avevamo già avuto delle perplessità durante la discussione del Consiglio Comunale lo scorso anno, il nostro voto sarà contrario. Grazie!”.

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MARI:** “Ci sono altri interventi? La parola al consigliere Bettoni”.

**BETTONI:** “Più che un intervento, la mia è una domanda sull'area a standard, cioè su quella che diventa area produttiva. Vorrei sapere se riguardo l'attività che si svolge su quest'area a standard – almeno da come si legge sulla Gazzetta e se ho interpretato bene – è già stata data una autorizzazione oppure se è in corso una autorizzazione – con più probabilità – e, qualora fosse autorizzata, se anche la Commissione Ambiente, vista la tipologia di attività, potesse essere coinvolta in questa disamina ma soprattutto, sapendo che è consuntiva, per informare sull'attività che verrà svolta all'interno di quel comparto, semmai la Conferenza dei servizi rilevasse qualche criticità. Questo è chiaro, visto che non siamo tecnici e quindi dobbiamo avere prima il parere dei tecnici. Grazie!”.

**GHIZZI:** “L’area a standard che viene trasformata non c’entra niente con la nuova attività. La nuova attività si insedia da un’altra parte e in un altro lotto, che è già nella disponibilità della Società. Questo non ha quindi nulla a che fare con l’intervento legato al vecchio parcheggio. Chiaramente la ditta deve fornire tutta una serie di documentazione alla Provincia per superare i dettati normativi e il Comune ha chiesto alla ditta di approfondire tutta una serie di questioni, a cominciare da eventuali “emissioni di origine” che dovessero prodursi alla lavorazione. Occorre dire che non è il primo impianto che la ditta apre, ma ha già altri impianti in altre città. Sono stati fatti dei sopralluoghi e la lavorazione di questo genere di prodotto dà ampie garanzie rispetto al fatto che possa essere in qualche modo insediabile. Ciò che però tengo a ribadire è che il Comune non ha lasciato nulla di intentato. Tutti i documenti normativi previsti in questo caso dovranno essere forniti dalla ditta e ovviamente dovrà ottenere il parere della Provincia. È chiaro che quando avremo i risultati di questa procedura informeremo – nel caso in cui sia necessario – la Commissione Ambiente, ma sicuramente una informativa verrà data. Adesso ancora tutti gli elementi non ci sono, quindi non è possibile.

Per quanto riguarda invece la considerazione fatta dal consigliere Buoli, io penso di aver dato nella seduta del 12 giugno delle motivazioni e delle spiegazioni sul perché in questi anni le cose non sono andate avanti, nonostante io non fossi direttamente coinvolto nella questione. Ho dato delle argomentazioni, che sono rintracciabili nei documenti e nelle vicende che sono successe, dopodiché se queste argomentazioni non sono ritenute sufficienti mi spiace, ma non credo sia giusto dire che non sono state date. Chiaramente sono accadute delle vicende. Secondo la mia modesta opinione ci sono delle responsabilità riguardo a degli errori che sono stati nel momento in cui si è deciso di prendersi in carico la strada senza averne la proprietà. Questa cosa la ribadisco, in quanto il Comune non ha la proprietà della strada, dal momento che il percorso per arrivare all’area della proprietà non è mai stato concluso, però ugualmente a fine maggio 2009, a pochi giorni dalle elezioni, il Comune decise di farsi carico della strada. Secondo me questa è stata una decisione poco accorta – la ritengo tuttora poco accorta –, che ha generato una serie di obblighi in capo al Comune, che sarebbe stato meglio il Comune non avesse.

Ciò detto, in questi mesi si è lavorato – per la verità è già più di un anno – per cercare di arrivare ad una proposta – è quella che abbiamo votato il 12 giugno e che rivotiamo oggi – che potesse far sì che il lottizzante si facesse carico di sistemare la strada per la cessione, in quanto è chiaro che gli Enti coinvolti non hanno nessuna intenzione di prendersi una strada che non è a posto. Il fatto poi che non sia a posto perché nel tempo l’usura l’ha danneggiata o perché non erano ancora conclusi tutti i lavori che dovevano essere fatti, è un altro discorso, ma è chiaro che per poter arrivare alla cessione al Comune e alla Provincia – il Comune la cederà poi alla Provincia – bisogna che la strada sia messa a posto.

Io credo che il lavoro che abbiamo fatto per far sì che non fosse il Comune a doversi fare carico di questa cosa, sia un lavoro importante e che vada in qualche modo sottolineato. Ovviamente ciò è stato possibile grazie alla collaborazione del lottizzante e quindi la cosa va segnalata. Io sono quindi contento che le diplomazie abbiano portato ad un risultato, che spero si concretizzi velocemente”.

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MARI:** “Ci sono altri interventi? Poiché nessun altro chiede di intervenire, pongo ai voti il punto n. 4”.

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

Risultano assenti i consiglieri Tomirotti, Bindini.

Il consigliere Facchini non partecipa alla votazione.

Voti favorevoli n. 9 (Salvarani, Licon, Andreetti, Dorini, Mancini, Scirpoli, Bonora, Vanella, Bettoni), contrari n. 3 (Buoli, Luppi, Bastianini), astenuti n. 2 (Mari, Rescigno).

**IL CONSIGLIO COMUNALE  
DELIBERA**

Di approvare la suindicata deliberazione.

**PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MARI:** “Metto al voto l’immediata eseguibilità della delibera”.

E SUCCESSIVAMENTE

**IL CONSIGLIO COMUNALE  
DELIBERA**

Di dichiarare, con separata votazione riportante voti favorevoli n. 9 (Salvarani, Licon, Andreetti, Dorini, Mancini, Scirpoli, Bonora, Vanella, Bettoni), contrari n. 3 (Buoli, Luppi, Bastianini), astenuti n. 2 (Mari, Rescigno), 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.)