



## COMUNE DI MANTOVA

SEGRETERIA GENERALE

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SESSIONE STRAORDINARIA

Prima Convocazione Seduta Pubblica

N. 76 Reg. Deliberazioni  
N. 7 dell'o.d.g.

N. 22327.22327/2022 di Prot. G.

**OGGETTO: CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "EX COMPARTO 2" IN VARIANTE AL PGT CON CONTESTUALE MODIFICA DELLA CLASSIFICAZIONE DELLE AREE NON PIÙ INCLUSE NEL PERIMETRO DEL PIANO ATTUATIVO**

L'anno duemilaventidue (2022) – in Mantova, in questo giorno trenta (30) del mese di Novembre alle ore 17:30, convocato nei modi e nei termini di legge con avvisi scritti, notificati agli interessati tramite PEC (Posta Elettronica Certificata), in atti, si è riunito il Consiglio Comunale, in seduta pubblica, per trattare in sessione straordinaria, in prima convocazione, delle materie scritte all'ordine del giorno che è stato, ai termini di legge, pubblicato il giorno 24.11.2022 all'albo pretorio.

Si sono riuniti nella grande aula Consiliare e rispondono all'appello nominale, fatto dal Presidente MASSIMO ALLEGRETTI, il Sig. Sindaco MATTIA PALAZZI e gli Onn. Consiglieri:

1	PALAZZI MATTIA		18	GRASSI MADDALENA	A
2	ALLEGRETTI MASSIMO		19	GRAZIOLI ENRICO	
3	ANCESCHI EUGENIO		20	MADELLA FABIO	A
4	BASCHIERI PIER-LUIGI		21	MARTINELLI GIULIA	
5	BASSI GIORGIO		22	NICOLINI SARA	
6	BENASI PATRIZIA		23	PAROGNI PIERPAOLO	
7	BERTELLINI LIDIA		24	PAVESI MARIANNA	A
8	BONAFFINI LAURA	A	25	PROVENZANO DAVIDE	
9	BONFA' RICCARDO		26	ROSIGNOLI LUIGI	
10	BOTTARDI SABRINA		27	ROSSI FRANCESCO	
11	CAMPISI MATTEO		28	ROSSI STEFANO	
12	CANTARELLI ANDREA		29	RUOCCO MARIANGELA	A
13	COSTANI GLORIA		30	SQUASSABIA GABRIELE	
14	DE MARCHI LUCA	AG	31	TONELLI TOMMASO	A
15	FERRO LAURA		32	VEZZANI ALESSANDRO	
16	GEROLA BARBARA		33	VIOLA FRANCESCO	
17	GORGATI ANDREA	AG			

Partecipa all'adunanza il Segretario Generale del Comune ROBERTA FIORINI.

L'On. Presidente, riconosciuto legale il numero dei presenti per validamente deliberare, apre la seduta

Il Presidente sottopone al Consiglio comunale, per l'approvazione, la seguente proposta di deliberazione:

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**PREMESSO** che:

- a seguito di istanza presentata in data 02.03.2022 (in atti 22327/2022) dalla società Sansedoni S.p.a, con Deliberazione n. 56 del 12.09.2022, il Consiglio Comunale ha adottato il PA denominato "Ex comparto 2" in variante al PGT, in località Borgochiesanuova, con contestuale modifica della classificazione delle aree non più incluse nell'originario perimetro del Piano Attuativo "PRU Chiesanuova";
- le aree interessate dal PA in oggetto, nonché le aree di cui si è proposta la modifica di classificazione urbanistica, erano comprese nei comparti 2 e 3 del Programma di Recupero Urbano (PRU) ex art. 11 legge 4 Dicembre 1993 n. 493, denominato "Chiesanuova", il cui Accordo di Programma, approvato con D.G.R. n. 8057 del 15.02.2002, è stato dichiarato concluso dal Collegio di Vigilanza nella seduta del 21.05.2019;
- la proposta di variante adottata in sintesi prevede variante al Piano delle Regole (PR) e al Piano dei Servizi (PS) vigenti per due differenti aspetti:
  - modifica della classificazione delle aree originariamente incluse nei comparti 2 e 3 del PRU "Chiesanuova";
  - modifica dei contenuti di pianificazione del PA "Ex comparto 2 Chiesanuova" (parte dell'ex comparto 2 del PRU "Chiesanuova") prevedendo un nuovo Piano Attuativo, come previsto dall'art. D24 del Piano delle Regole;

**RICORDATO** che, per quanto riguarda il primo aspetto di variante, la modifica di classificazione delle aree originariamente incluse nei comparti 2 e 3 del PRU "Chiesanuova" prevede la conformazione dei suoli allo stato dei luoghi e alle funzioni ivi insediate per le aree i cui interventi sono stati realizzati, nonché la classificazione in ragione della proprietà pubblica o privata per le aree ancora libere e con residua capacità edificatoria. Nello specifico, come da elaborato B.1 - Relazione tecnico illustrativa (prot. n.75916 del 01.08.2022) ed elaborato TAV. 6: Estratto P.G.T. – Stato attuale, stato futuro (prot. 75999 del 01.08.2022), sono classificate:

- "*aree residenziali*" (art. D19 del PR), le aree ove insistono gli immobili prevalentemente residenziali e compatibili, per una superficie complessiva di 19.594 mq;
- "*aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale*" (art. D21 del PR) le aree ove insistono gli immobili prevalentemente commerciali, per una superficie complessiva di 5.155 mq;
- "*infrastrutture tecnologiche di interesse comune*" (art. C10 del PS), l'area edificata interessata da una centrale del teleriscaldamento di proprietà di TEA spa, per una superficie complessiva di 1.114 mq;

- *“verde di mitigazione ambientale”* (art. D33 del PR) le aree di mitigazione a verde realizzate nell’ambito degli interventi edificatori, per una superficie complessiva 16.743 mq;
- *“aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale”* (art. C8 del PS) le aree cedute come standard al Comune di Mantova (superficie complessiva di 89.042 mq) e le aree di proprietà dell’Amministrazione Provinciale (superficie complessiva di 53.280 mq). Per quanto riguarda le tipologie di servizio (tavola PS2) la variante riconosce la tipologia presente o quella prevista, ovvero:
  - *“verde di quartiere”* per il giardino esistente in via Rino Gaetano;
  - *“attrezzature sportive”* per il Palasport Marco Sguaitzer;
  - *“servizi per il tempo libero ed il turismo”* per l’Arci Tom (di cui si riconosce la tipologia a servizio pur non essendo un immobile disciplinato nel PS in ragione della commistione di funzioni);
  - *“parcheggi ed aree di sosta”*;
  - *“servizi per l’istruzione superiore, universitaria e la ricerca scientifica”* per le aree di proprietà della Provincia su cui tale Ente ha previsto l’insediamento di un complesso scolastico di secondo grado;
- *“aree stradali”* le strade esistenti già di proprietà del Comune di Mantova;
- *“interventi per i quali è prevista la preventiva pianificazione attuativa”* (art. D22 del PR), per una superficie complessiva di 44.511 mq, per le aree libere dell’ex comparto 2 del PRU di proprietà di Sansedoni S.p.A.;

**RICORDATO** altresì che, per quanto riguarda il secondo aspetto di variante, ovvero la disciplina e lo sviluppo del PA “Ex comparto 2 Chiesanuova”, il piano attuativo si configura come nuovo atto di pianificazione e prevede:

- la residenza come destinazione principale; come funzioni incompatibili il commerciale eccedente gli esercizi di vicinato e le attività agricole; le altre funzioni, ammesse in via accessoria. Sono inoltre inserite specifiche limitazioni per la destinazione produttiva industriale/artigianale al fine di garantirne la compatibilità con le funzioni residenziali;
- indice territoriale pari a 0.31 mq/mq, per una SL massima pari a 13.900 mq, con una riduzione della capacità edificatoria massima rispetto a quella residua del previgente comparto 2;
- altezza massima di 3 piani fuori terra per tutte le funzioni ammesse, fatta eccezione per la funzione produttiva industriale/artigianale per la quale l’altezza massima è fissata in 10 m e rapporto di copertura e rapporto di occupazione del sottosuolo pari al 50%;
- la cessione di circa 6.029 mq di area verde, di cui una parte a filtro tra le aree oggetto del piano e i condomini residenziali realizzati in forza della previgente pianificazione; la restante area a verde ceduta, è distribuita lungo via Circonvallazione sud. Su tale ultima area, si propone la realizzazione a carico del soggetto attuatore, di un percorso ciclopedonale volto a connettere il comparto già realizzato e le aree di rigenerazione oggetto del Progetto PINQUA, con i servizi di prossimità già presenti a nord del comparto stesso (es. giardini di via Spiller);

- la realizzazione, in un contesto urbanizzato in forza dell'attuazione del previgente PRU, di alcuni interventi migliorativi delle urbanizzazioni esistenti, ovvero l'eliminazione della rotatoria oggi esistente in via Gaber e la realizzazione di un incrocio di innesto dalla stessa via su via Circonvallazione sud, nonché la realizzazione di collegamenti pedonali di attraversamento di tale asse principale;
- il pagamento degli oneri indotti dall'intervento (stimati in euro 465.800,00) salvo lo scomputo degli importi necessari per i citati miglioramenti delle opere di urbanizzazione che ammontano a euro 107.751,74;
- l'impegno, a carico del soggetto attuatore, ad attuare la sistemazione a verde delle aree cedute per un importo lavori pari a 32.325,73 € prevedendo la posa di n. 80 piante a pronto effetto;
- l'articolazione in due ulteriori sub compartimenti: il comparto 1 a sud della viabilità interna esistente (via Gaber) nel quale è collocato un insediamento con destinazione principale produttiva e direzionale per una superficie lorda massima realizzabile di 10.900 mq e il comparto 2 a nord di via Gaber con destinazione principale residenziale e superficie lorda massima di 3.000 mq;
- l'acquisizione da parte del soggetto attuatore di piccole aree oggi di proprietà del Comune di Mantova e in particolare di due cabine elettriche (Fg. 45 Mappali 319 e 333) per una superficie di mq. 30,00 e di due porzioni stradali di via Gaber, della superficie complessiva di 148,00 mq, destinate in origine ad ospitare gli accessi carrai ai lotti individuati con i mappali 356 e 358, non più necessari a seguito della nuova destinazione/utilizzazione delle aree; per un importo unitario di 25,00 €/mq ed un valore complessivo di 4.450,00 € (mq 178 x 25,00 €/mq);

**EVIDENZIATO** che:

- in data 16.09.2022, gli atti della variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi sono stati depositati presso gli uffici e sul sito web di questo Comune per trenta giorni ai fini della presentazione delle osservazioni nei successivi trenta giorni;
- della pubblicazione e del deposito degli atti è stata inviata comunicazione ai soggetti direttamente interessati, ad ATS e ad ARPA, nonché è stata effettuata la pubblicità prevista dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- in data 19.09.2022 (prot. n. 91792), è pervenuta nota di ARPA Lombardia nella quale si comunica che la stessa ha già espresso parere relativamente al piano in oggetto;
- entro i termini per la presentazione delle osservazioni è pervenuta osservazione d'ufficio presentata dal Settore Territorio e Ambiente del Comune di Mantova (prot. 115247/2022) volta a riconoscere la destinazione "Infrastrutture tecnologiche di interesse comune" a norma dell'Art. C10 di PGT all'area di cui al foglio 79 mappale 266 di mq 64 (anziché "Aree residenziali" a norma dell'art. D19 del PR) essendo tale piccola area interessata dalla presenza di un "Gruppo di riduzione finale" a servizio della rete gas;

**RITENUTO** che l'osservazione presentata dal Settore Territorio e Ambiente sia accoglibile in quanto volta a riconoscere anche nella classificazione d'uso un impianto tecnologico esistente;

**RITENUTO** che:

- la proposta di piano attuativo e contestuale variante urbanistica concorra congiuntamente alle progettualità avviate da Provincia e Comune, alla risoluzione di situazioni di degrado in cui versa da anni il comparto e sia, di conseguenza, opportuno procedere con l'approvazione definitiva del Piano Attuativo "Ex Comparto 2" e della conseguente variante del PGT;
- la suddetta proposta sia coerente con le linee di mandato amministrativo che individuano tra gli obiettivi strategici "Proseguire con le azioni volte ad attrarre investimenti sul territorio per creare ricchezza e occupazione" (Obiettivo Strategico 1D) e "Difesa del suolo: investire nel recupero e nella trasformazione del costruito recuperando gli immobili degradati, senza ulteriore consumo di suolo" (Obiettivo Strategico 5A);
- per un uso sostenibile ed efficiente del territorio, sia necessario soddisfare gli obiettivi di sviluppo connessi ai fabbisogni insediativi espressi attraverso la rifunzionalizzazione e il recupero (qualora possibile) degli ambiti consolidati e dei vuoti urbani, garantendo un adeguato livello di accessibilità in funzione della tipologia e della strategicità delle funzioni da insediare, e che la proposta in oggetto rispetti tali criteri;
- la cessione delle aree verdi previste dal Piano Attuativo, nonché la realizzazione delle opere sopra descritte consentano di attuare una ricucitura minuta del comparto con il contesto urbanizzato in cui lo stesso è inserito;
- l'osservazione presentata dal Settore Territorio sia da accogliere in quanto la proposta di modifica è ritenuta coerente con lo stato dei luoghi;

**VISTI:**

- gli elaborati del Piano Attuativo denominato "Ex comparto 2" come integrati in data 15.07.2022 (prot. n. 71458 e 71477 del 18.07.2022) e il 28.07.2022 (prot. n. 75916, 75942, 75999, 76009 e 76193 del 01.08.2022), parte integrante della D.C.C. n. 56 del 12.09.2022, presentati dalla società Sansedoni s.p.a.;
- il Provvedimento di non assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica (prot.42765 del 02.05.2022);

**VISTI** inoltre:

- i pareri acquisiti nell'ambito del procedimento (in atti di P.G. 22327/2022);
- il vigente Piano di Governo del Territorio e le relative Norme Tecniche di Attuazione;
- la L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- la L.R. 31/2014 e s.m.i.;
- la L.R. 15/2017;

**VISTI** i pareri favorevoli espressi dai Dirigenti del Settore Territorio e Ambiente e del Settore Gestione Risorse Finanziarie, Tributi e Demanio in ordine alla regolarità tecnica e il parere favorevole espresso dal Dirigente del Settore Gestione Risorse Finanziarie, Tributi e Demanio sulla regolarità contabile del presente atto ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 "Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali";

**DELIBERA**

**di CONTRODEDURRE** all'osservazione di cui al protocollo 115247 del 15.11.2022 presentata dal Settore Territorio e Ambiente, accogliendo la proposta di modifica della destinazione del mappale identificato al foglio 79 mappale 266 per una superficie di 64 mq per cui si propone l'azzonamento dall'attuale "*Aree residenziali*" a norma dell'art. D19 ad "*Infrastrutture tecnologiche ad interesse comune*" a norma dell'art.C10 del Piano dei Servizi in ragione dello stato reale dei luoghi;

**di APPROVARE**, per le motivazioni espresse in premessa, il Piano Attuativo "*Ex comparto 2*", e la conseguente variante al Piano di Governo del Territorio, presentato dalla società Sansedoni s.p.a. i cui elaborati sono parte integrante della D.C.C. n. 56/2022;

**di CONFERMARE** la vendita, al Soggetto Attuatore del Piano, dei beni immobili residuali di proprietà del Comune di Mantova inclusi nel piano attuativo, ed in particolare di due cabine elettriche (Fog. 45 mappali 319 e 333) per una superficie di mq. 30,00 e di due porzioni stradali di via Gaber, della superficie complessiva di 148,00 mq, destinate in origine ad ospitare gli accessi carrai ai lotti individuati con i mappali 356 e 358, non più necessari a seguito della nuova destinazione/utilizzazione delle aree; per un importo unitario di 25,00 €/mq ed un valore complessivo di 4.450,00 € (mq 178 x 25,00 €/mq);

**di DARE ATTO** che le procedure di adozione/approvazione del presente P.A. sono quelle previste dalla L.R. 12/2005 e ss.mm.ii per i piani attuativi e loro varianti non conformi allo strumento urbanistico vigente;

**di DARE MANDATO** agli uffici per gli adempimenti conseguenti comprensivi di adeguamento degli elaborati di PGT a seguito dell'accoglimento dell'osservazione;

**di DARE**, per l'urgenza, immediata esecuzione alla presente delibera, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs 18.8.2000, n.267.

\*\*\*\*\*

Il Presidente del Consiglio Comunale concede la parola all'Assessore Andrea Murari e al Dirigente Arch. Giovanna Michielin, che illustrano la proposta deliberativa ad oggetto "*Controdeduzione alle osservazioni e approvazione del Piano attuativo denominato "Ex Comparto 2" in variante al PGT con contestuale modifica della classificazione delle aree non più incluse nel perimetro del Piano attuativo*".

Non essendoci interventi da parte dei Consiglieri, il Presidente Allegretti passa alle dichiarazioni di voto.

Non ci sono interventi dei Consiglieri.

Tutti gli interventi, ai sensi dell'art. 65 del Regolamento del Consiglio Comunale, sono riportati nella videoregistrazione integrale della seduta, acquisita agli atti della Presidenza del Consiglio Comunale.

La proposta, posta ai voti, è approvata a maggioranza di voti espressi palesemente con votazione elettronica:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto n. 25

Consiglieri votanti n. 25

Voti Favorevoli: n. 25

Consiglieri: PALAZZI MATTIA, ALLEGRETTI MASSIMO, BENASI PATRIZIA, BERTELLINI LIDIA, BONAFFINI LAURA, BONFA' RICCARDO, BOTTARDI SABRINA, CAMPISI MATTEO, CANTARELLI ANDREA, FERRO LAURA, GEROLA BARBARA, GRASSI MADDALENA, GRAZIOLI ENRICO, MADELLA FABIO, MARTINELLI GIULIA, NICOLINI SARA, PAROGNI PIERPAOLO, PAVESI MARIANNA, PROVENZANO DAVIDE, ROSIGNOLI LUIGI, ROSSI FRANCESCO, RUOCCO MARIANGELA, SQUASSABIA GABRIELE, VEZZANI ALESSANDRO e VIOLA FRANCESCO

Voti Contrari: n. 0  
Consiglieri:

Astenuti: n. 0  
Consiglieri:

Risultano assenti i Consiglieri: ANCESCHI EUGENIO, BASCHIERI PIER LUIGI, BASSI GIORGIO, COSTANI GLORIA, DE MARCHI LUCA, GORGATI ANDREA, ROSSI STEFANO, TONELLI TOMMASO.

Con separata votazione viene pure approvata, a maggioranza di voti, espressi palesemente con votazione elettronica, la proposta di DARE, per l'urgenza, immediata eseguibilità alla presente Delibera, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 18.8.2000, n.267.

VOTI FAVOREVOLI N. 24

Consiglieri: [PALAZZI MATTIA, ALLEGRETTI MASSIMO, BENASI PATRIZIA, BERTELLINI LIDIA, BONAFFINI LAURA, BONFA' RICCARDO, BOTTARDI SABRINA, CAMPISI MATTEO, CANTARELLI ANDREA, FERRO LAURA, GEROLA BARBARA, GRASSI MADDALENA, MADELLA FABIO, MARTINELLI GIULIA, NICOLINI SARA, PAROGNI PIERPAOLO, PAVESI MARIANNA, PROVENZANO DAVIDE, ROSIGNOLI LUIGI, ROSSI FRANCESCO, RUOCCO MARIANGELA, SQUASSABIA GABRIELE, VEZZANI ALESSANDRO, VIOLA FRANCESCO]

VOTI CONTRARI N. 0 []

ASTENUTI N. 0 []

Risultano assenti i Consiglieri: ANCESCHI EUGENIO, BASCHIERI PIER LUIGI, BASSI GIORGIO, COSTANI GLORIA, DE MARCHI LUCA, GORGATI ANDREA, GRAZIOLI ENRICO, ROSSI STEFANO, TONELLI TOMMASO.

## **PARERI**

*(ai sensi dell'art. 49, D.L.vo n. 267/2000)*

Parere regolarità Tecnica	FAVOREVOLE	Michielin Giovanna	21/11/2022
Parere regolarità Contabile	FAVOREVOLE	Rebecchi Nicola	22/11/2022

---

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Roberta Fiorini

*Documento firmato digitalmente*  
*(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82)*

**IL PRESIDENTE**  
Massimo Allegretti

*Documento firmato digitalmente*  
*(ai sensi del D.Lgs 07/03/2005 n. 82)*