



COMUNE DI MANTOVA

SEGRETERIA GENERALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SESSIONE STRAORDINARIA

Prima Convocazione Seduta Pubblica

N. 21 Reg. Deliberazioni
N. 4 dell'o.d.g.

N. 24630.24630/2022 di Prot. G.

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA "VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO MONDADORI IN VARIANTE AL PGT" E MODIFICA DELLA CLASSIFICAZIONE DELLE AREE NON PIU' RICOMPRESSE NEL PIANO

L'anno duemilaventitre (2023) – in Mantova, in questo giorno diciannove (19) del mese di Aprile 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 14.04.2023 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 (assente) e gli Onn. Consiglieri:

1	PALAZZI MATTIA	A	18	GRASSI MADDALENA	A
2	ALLEGRETTI MASSIMO		19	GRAZIOLI ENRICO	
3	ANCESCHI EUGENIO		20	MADELLA FABIO	A
4	BASCHIERI PIER-LUIGI	A	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		25	PROVENZANO DAVIDE	
9	BONFA' RICCARDO	A	26	ROSIGNOLI LUIGI	
10	BOTTARDI SABRINA		27	ROSSI FRANCESCO	
11	CAMPISI MATTEO		28	ROSSI STEFANO	
12	CANTARELLI ANDREA		29	RUOCCO MARIANGELA	
13	COSTANI GLORIA	A	30	SQUASSABIA GABRIELE	
14	DE MARCHI LUCA		31	TONELLI TOMMASO	
15	FERRO LAURA	AG	32	VEZZANI ALESSANDRO	
16	GEROLA BARBARA		33	VIOLA FRANCESCO	AG
17	GORGATI ANDREA				

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

DCC N. 21 del 19/04/2023

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 21.11.2012 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova che ha individuato i "*Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato*", a norma dell'art. D23 delle Norme di PGT assumendo il PA denominato "Piano di interesse sovracomunale Mondadori" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 13.9.2004;
- con D.C.C. n. 49 del 17.09.2018 è stata approvata la "Variante al Piano Attuativo Mondadori in variante al Piano di Governo del Territorio" con convenzione stipulata in data 13.11.2018. Tale convenzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 *septies* del D.L. n. 21/2022, convertito con modificazioni dalla L. 20 maggio 2022, n. 51, scade il 21.12.2025;
- in data 10.03.2022 (prot. n. 24630 del 11.03.2022) Esselunga S.p.a. ha depositato presso il Comune di Mantova la Richiesta di adozione e approvazione di Variante al piano Attuativo Mondadori in variante al PGT;
- il piano attuativo, per gli aspetti di variante al PGT, è stato assoggettato a Valutazione ambientale strategica conclusasi con parere motivato del 09.09.2022 predisposto dall'autorità competente, sulla scorta delle risultanze della conferenza e dei pareri ricevuti (prot. 89414/2022 - allegato 1 alla delibera di adozione). L'autorità procedente ha predisposto dichiarazione di sintesi di VAS in data 15.11.2022 (prot. 115373/2022 - allegato 2 alla medesima delibera di adozione);
- a seguito di favorevole conclusione del procedimento istruttorio, il piano attuativo in variante è stato adottato con D.C.C. n. 79 del 6.12.2022;
- a seguito dell'adozione, con avviso pubblico (prot. 124289/2022) gli atti di cui alla D.C.C. n. 79/2022 sono stati depositati per trenta giorni, ai fini della presentazione delle osservazioni nei successivi trenta giorni;
- contestualmente, oltre alle pubblicazioni di legge, l'avvenuta adozione è stata comunicata ad Arpa e ATS per eventuali osservazioni ai sensi dell'art. 13 comma 6 della l.r. 12/2005 e a Regione Lombardia e Provincia di Mantova per l'espressione del parere di compatibilità rispetto ai relativi strumenti di governo del territorio ai sensi dell'art. 13 comma 8 della Legge regionale 12/2005 e s.m.i.;

RICORDATO che, come meglio esplicitato nella D.C.C. 79/2022 di adozione, la proposta di Variante al Piano Attuativo Mondadori:

- comporta variante al PGT per:
 - modifica della perimetrazione del Piano Attuativo vigente con esclusione dal perimetro delle aree cedute al Comune in forza della previgente convenzione e con modifica della classificazione urbanistica di tali aree;

- proposta di localizzazione di una Grande Struttura di Vendita (GSV) in corrispondenza dell'edificio commerciale esistente in variante al Documento di Piano che esclude nuove Grandi Strutture di Vendita;
 - deroga all'art. C3 delle NTA del Piano dei Servizi ovvero alla monetizzazione di quota delle aree a servizi in ragione della cessione già effettuata delle relative superfici;
- non prevede aumento della superficie lorda se non per mq 12 riconducibili al rilievo tecnico dell'edificio esistente dell'ex biglietteria autostazione corriere (Comparto B);
 - non prevede ulteriori opere di infrastrutturazione connesse ai potenziali impatti derivanti dalla trasformazione della MSV in GSV;
 - conferma gli scomputi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria connessi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria già realizzate, collaudate e cedute come da previgente pianificazione;
 - prevede il conferimento di un ulteriore contributo aggiuntivo pari a 240.000 €, finalizzato alla rigenerazione del centro storico della città di Mantova, che sarà versato al Comune di Mantova all'avvio dell'attività della GSV e non oltre il 31.12.2023;
 - prevede che il Soggetto attuatore, alla sottoscrizione della Convenzione, provvederà al versamento a favore del Comune della somma di 560.703,00 a titolo di anticipazione rispetto alla quota parte spettante al medesimo Comune in base alla normativa regionale per il successivo rilascio dell'autorizzazione commerciale per GSV in cui sarà trasformata la MSV di Piazza Mondadori; il relativo importo corrisponde all'85% del totale del contributo per l'autorizzazione commerciale che, sulla base delle relative disposizioni della Deliberazione di Giunta Regionale 20 dicembre 2013 n. X/1193, viene sin d'ora determinato in 197,50 per ogni metro quadro di Superficie di vendita;

VERIFICATO CHE:

- non sono giunte osservazioni al piano attuativo in variante al PGT;
- in data 2.03.2023 è pervenuta valutazione di compatibilità favorevole con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Mantova della variante al piano attuativo Mondadori in variante al Piano di Governo del Territorio del comune di Mantova (prot. 23996 in atti 24630/2022);
- in data 5.04.2023 (prot. 37698 in atti 24630/2022) è pervenuta la verifica tecnica di coerenza con il Piano Territoriale Regionale in riferimento al Documento di Piano ai sensi dell'art. 13 commi 5 e 8 della Legge regionale 12/2005 e s.m.i. Tale parere, formulato dal Gruppo di Lavoro Interdirezionale, vede l'espressione delle diverse Direzioni regionali e in conclusione recita *“Non si evidenziano elementi di incompatibilità rispetto agli obiettivi del Piano territoriale regionale e le considerazioni espresse sono indirizzate a perfezionare i contenuti della variante stessa per un puntuale adeguamento e/o rispetto alla normativa di settore richiamata, anche riguardante procedure successive all'approvazione della variante. Si ricorda che per gli effetti dell'art. 13, comma 7, della l.r. 12/05 il Consiglio Comunale in sede di approvazione deve provvedere ad assumere le definitive determinazioni in relazione alle considerazioni espresse nel parere”*. In particolare:

- le DG Agricoltura, Alimentazione e Sistemi Verdi, DG Casa e Housing sociale, Struttura Paesaggio della DG Territorio e Protezione civile non hanno formulato alcun rilievo né di carattere orientativo né di carattere prescrittivo;
- la Struttura Assetto Idrogeologico, Reticoli e Demanio Idrico della DG Territorio e Protezione civile, chiede l'aggiornamento dell'Asseverazione di congruità con la componente geologica del PGT – allegato 18 alla DCC n. 79 del 2022 secondo il nuovo schema dell'allegato n. 1 alla d.g.r. 26/04/2022, n 6314;
- la Struttura coordinamento del sistema del volontariato di protezione civile e pianificazione emergenza della DG Territorio e Protezione civile chiede di *“recepire i contenuti del piano di protezione civile comunale, approvato nel 2022, ponendo particolare attenzione agli scenari di rischio e alle eventuali aree di emergenza, che insistono sulla porzione di territorio sottoposta a variante.”* Al riguardo si conferma che non vi sono previsioni specifiche previste dal Piano protezione civile comunale nell'ambito interessato dalla variante, che è in corso l'aggiornamento del medesimo piano e che non ci sono sostanziali modifiche da introdurre nel piano di protezione civile comunale se non l'aggiornamento – una volta rilasciata l'autorizzazione commerciale – dell'elenco delle grandi strutture esistenti;
- la DG Sviluppo Economico - U.O. Commercio, Reti distributive e Fiere, nell'esprimere parere favorevole, precisa che la richiesta di autorizzazione alla grande struttura di vendita dovrà essere presentata conformemente all'art. 6 della l.r. 6/2010 e s.m.i.;
- la DG Infrastrutture, Trasporti e Mobilità Sostenibile indica che nell'ambito della successiva procedura di autorizzazione commerciale dovrà essere approfondita l'incidenza della trasformazione rispetto all'impatto generato sul sistema viario con:

“a) di una più completa ricostruzione delle condizioni di esercizio sulla rete a regime, mediante sviluppo di uno scenario di studio che comprenda anche i carichi aggiuntivi di traffico generato/attratto derivanti dall'attuazione di previsioni urbanistiche già inserite negli strumenti di pianificazione provinciale e locale del bacino di intervento, con riferimento, quantomeno, a quelle di più significativo impatto in tal senso per le quali sia già stato avviato, a qualsiasi livello, l'iter di approvazione/autorizzazione;

b) della conseguente identificazione di idonei interventi e/o misure (anche di natura eventualmente gestionale) finalizzati a mitigare l'impatto pro quota della proposta di ampliamento commerciale in esame rispetto – principalmente - alla funzionalità dell'itinerario della S.S. 10, evitando la possibilità di formazione 'nelle ore di punta del venerdì e sabato, [delle] condizioni di flusso potenzialmente instabile' evidenziate anche nello Studio viabilistico in questione.”

La medesima DG Infrastrutture, Trasporti e Mobilità Sostenibile, in tema di mobilità ciclistica, chiede:

- di realizzare un adeguato numero di parcheggi per le biciclette, sulla base dei modelli indicati al cap. 5 del Documento di Piano del Piano Regionale della Mobilità Ciclistica (PRMC) approvato con D.G.R n. X/1657 dell'11.4.2014, in corrispondenza dell'accesso alla struttura, che potrebbe favorire l'accesso all'unità commerciale con le biciclette;
- di prevedere, in corrispondenza dell'accesso al piazzale d'ingresso, l'installazione di cartelli che indichino la presenza dei parcheggi ciclabili, oltre

ad una segnaletica di indirizzamento verso i percorsi ciclabili esistenti utilizzabili;

- di prevedere il completamento in continuità e la messa in sicurezza dei collegamenti ciclabili di adduzione alla stazione ferroviaria (in particolare su Via Bettinelli) per l'efficientamento complessivo della rete ciclabile di adduzione al comparto e delle sue connessioni ai nodi di sistema.

e, rispetto ai servizi TPL, chiede che venga previsto il riposizionamento della fermata di Viale Piave lato ovest a fronte del civico 1A e alla realizzazione della banchina di fermata, della pensilina e della seduta. Tale riposizionamento deve prevedere, inoltre, il collegamento pedonale protetto - tramite la realizzazione di marciapiede - tra la banchina di fermata e il marciapiede esistente in prossimità della rotonda di Viale Piave/Viale Fiume, previo confronto con l'Agenzia del Bacino per il TPL di Cremona e Mantova;

- in data 13.04.2023 (prot. 40607/2023 in atti 24630/2022) è pervenuta la D.G.R. di approvazione della verifica tecnica di coerenza con il Piano Territoriale Regionale in riferimento al Documento di Piano ai sensi dell'art. 13 commi 5 e 8 della Legge regionale 12/2005 e s.m.i.

RILEVATO CHE, per quanto attiene le indicazioni di Regione Lombardia relative a via Bettinelli e viale Piave e in generale il sistema dei parcheggi delle biciclette, sono già programmati i seguenti interventi:

- è in fase di realizzazione da parte di RFI il tratto di collegamento tra il percorso ciclopedonale esistente di corso Vittorio Emanuele II e la stazione ferroviaria. Il progetto cofinanziato dal Comune di Mantova e approvato con D.G.C. 245 del 28.09.2022 prevede la realizzazione di un'area di drop off e kiss&ride in via Bettinelli, la riorganizzazione dello spazio urbano lato centro storico e conseguente realizzazione di un nuovo sistema di percorsi. Il tratto di pista ciclabile, previsto parallelo alla viabilità, si ricongiungerà con i percorsi esistenti Largo Pradella – corso Vittorio Emanuele II e consentirà così di raggiungere la stazione dal centro cittadino;
- il progetto di riqualificazione di viale Piave finanziato dal Comune di Mantova e approvato con D.G.C. n. 349 del 14.12.2022 prevede la realizzazione del percorso ciclopedonale che garantirà la percorrenza dei pedoni in sicurezza tra le 2 fermate autobus esistenti sul lato ovest della stessa via e garantirà il collegamento con il marciapiede esistente in corrispondenza della rotonda posta all'ingresso della struttura di vendita. Per tale intervento è previsto l'inizio lavori nel giugno 2023;
- l'Amministrazione ha provveduto ad adibire una porzione del parcheggio interrato Pradella (acquisito alla proprietà comunale nell'ambito del previgente piano attuativo) a parcheggio coperto delle biciclette.

DATO ATTO ALTRESÌ CHE in data 6.04.2023 (prot. 38529/2022) i pareri pervenuti sono stati trasmessi al soggetto attuatore e che questo ha restituito, con nota 40440/2023 la proposta di integrazione della documentazione già adottata relativamente alle considerazioni di Regione Lombardia, ovvero:

- l'aggiornamento dell'Asseverazione di congruità con la componente geologica del PGT – allegato 18 alla DCC n. 79 del 2022 secondo il nuovo schema dell'allegato n. 1 alla D.G.R. 26/04/2022, n 6314;

- l'integrazione delle NTA con ulteriore comma all'art. 8 "Prescrizioni specifiche" che dispone:

"In sede di procedura relativa alla richiesta di autorizzazione commerciale ex D. Lgs 114/98 per l'apertura della GSP, come da parere di Regione Lombardia (prot. Comune di Mantova n. 37698 del 5.04.2023) dovrà essere approfondito lo studio di impatto viabilistico agli effetti:

a) di una più completa ricostruzione delle condizioni di esercizio sulla rete a regime, mediante sviluppo di uno scenario di studio che comprenda anche i carichi aggiuntivi di traffico generato/attratto derivanti dall'attuazione di previsioni urbanistiche già inserite negli strumenti di pianificazione provinciale e locale del bacino di intervento, con riferimento, quantomeno, a quelle di più significativo impatto in tal senso per le quali sia già stato avviato, a qualsiasi livello, l'iter di approvazione/autorizzazione;

b) della conseguente identificazione di idonei interventi e/o misure (anche di natura eventualmente gestionale) finalizzati a mitigare l'impatto pro quota della proposta di ampliamento commerciale in esame rispetto – principalmente - alla funzionalità dell'itinerario della S.S. 10, evitando la possibilità di formazione 'nelle ore di punta del venerdì e sabato, [delle] condizioni di flusso potenzialmente instabile' evidenziate anche nello Studio viabilistico in questione.

Per quanto attiene i temi della mobilità ciclistica (come indicato nel su indicato parere di Regione Lombardia), in sede di autorizzazione commerciale devono essere:

- *verificati ed eventualmente integrati il numero di parcheggi per le biciclette, sulla base dei modelli indicati al cap. 5 del Documento di Piano del Piano Regionale della Mobilità Ciclistica (PRMC) approvato con D.G.R. n. X/1657 dell'11.4.2014;*
- *installati cartelli che indichino la presenza dei parcheggi ciclabili, oltre ad una segnaletica di indirizzamento verso i percorsi ciclabili esistenti utilizzabili.*

In relazione alle richieste di collegamento ciclopedonale del comparto con la stazione ferroviaria e con la stazione autobus posta sul lato ovest di Viale Piave, in sede autorizzazione commerciale, saranno realizzati eventuali lavori di ricucitura rispetto alle opere già in fase di realizzazione da parte del Comune di Mantova (ciclopedonale su viale Piave) e RFI (collegamento ciclopedonale tra la stazione e corso Vittorio Emanuele II - via Bettinelli), consistenti nell'implementazione della segnaletica verticale e orizzontale dei percorsi ciclopedonali."

SOTTOLINEATO CHE:

- il piano attuativo insiste su un ambito del Tessuto Urbano consolidato che, in forza delle previsioni già attuate del piano stesso, ha visto una sostanziale riqualificazione dell'ambito territoriale interessato portando a compimento il tessuto urbano con interventi conclusi di sistemazione di aree verdi e di aree a parcheggio, nonché con la demolizione degli immobili privati non finiti, sostituiti dall'immobile commerciale oggi esistente e la ristrutturazione, ormai in fase di cantierizzazione, dell'immobile dell'ex biglietteria;
- la richiesta di autorizzazione alla grande struttura di vendita sarà presentata, nelle forme previste dalla L.R. 6/2010 e s.m.i., successivamente alla conclusione del

presente procedimento e riguarderà l'immobile già esistente senza modifiche di sagoma o volumetria;

- le linee di mandato amministrativo individuano tra gli obiettivi strategici quello di "Proseguire con le azioni volte ad attrarre investimenti sul territorio per creare ricchezza e occupazione" (Obiettivo Strategico 1D) e la "Difesa del suolo" (Obiettivo Strategico 5A) e che la suddetta proposta, poiché offrirà posti di lavoro e non prevede nessun consumo di suolo, è coerente con le linee di mandato amministrativo;
- le proposte di integrazione presentate dalla società Esselunga S.p.a. tengono conto delle indicazioni di Regione Lombardia aggiornando l'asseverazione geologica ed esplicitando la necessità di effettuare in fase di autorizzazione commerciale gli approfondimenti sullo studio del traffico indicati da Regione stessa nonché le ulteriori verifiche finalizzate al rafforzamento della rete ciclabile, dei servizi alla mobilità dolce e di quelli di trasporto pubblico locale richieste in considerazione della verifica degli interventi infrastrutturali già in attuazione da parte del Comune di Mantova e di RFI;
- visti i pareri espressi e la non rilevanza degli stessi ai fini della Valutazione ambientale strategica, autorità competente e autorità procedente hanno confermato i contenuti del parere motivato e della dichiarazione di sintesi redigendo parere motivato finale e dichiarazione di sintesi finale (allegati 1 e 2)

RITENUTO pertanto opportuno, per quanto sopra, approvare la proposta di piano attuativo e contestuale variante urbanistica che concorre alle progettualità avviate dal Comune, creando nuova occupazione senza aumentare il consumo di suolo;

RICHIAMATI gli elaborati di variante al PGT e del Piano Attuativo denominato "Variante al Piano Attuativo Mondadori in variante al P.G.T." già adottati con D.C.C. n. 79 del 6.12.2022 e parte integrante della medesima delibera (allegati 3, 5-17, 19-22) presentati dalla società Esselunga S.p.a. a firma dei professionisti incaricati Arch. Paolo Vincenzi, nonché dott. Geol. Rosario Spagnolo,

- B.1: Relazione tecnico illustrativa
- B.5: Convenzione urbanistica (schema)
- TAV. 1: Inquadramento generale
- TAV. 2: Proposta di modifica di perimetro di Piano su base catastale
- TAV. 3: Estratti cartografici PGT Mantova vigente e proposta di Variante
- TAV. 4: Estratti cartografici piani sovraordinati – PTCP Provincia di Mantova, PTC Parco del Mincio, Vincoli da Documento di Piano
- TAV. 5: Mobilità, verde esistente e attrezzature di interesse pubblico
- TAV. 6: Carta morfologica e profili edifici esistenti
- TAV. 7: Planimetria opere urbanizzazione esistente: Strade, reti tecnologiche – allegato 12
- TAV. 8: Planimetria generale - Destinazioni d'uso
- TAV. 9: Planivolumetrico
- TAV. 10: Documentazione fotografica
- TAV. 11: Aree soggette a vincolo di uso pubblico
- Relazione Geologica

- Rapporto Ambientale
- Studio viabilistico
- Studio di impatto atmosferico
- Relazione acustica

VISTI gli elaborati integrati come da parere di Regione Lombardia:

- B.3: Norme tecniche di attuazione – allegato 3
- Asseverazione di congruità con la componente geologica del PGT – allegato 4

VISTI inoltre:

- i pareri pervenuti nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica: ARPA del 01/06/2022 (prot. 55214) e del 12/08/2022 (prot. 80239), ASTER del 08/06/2022 (prot. 56866), Società gruppo TEA del 08/06/2022 (prot. 56859) e del 28/07/2022 (prot. 75036), Regione Lombardia del 28/06/2022 (prot. 64031), Parco del Mincio del 28/06/2022 (prot. 64037), ATS del 06/07/2022 (prot. 66805) e del 26/08/2022 (prot. 83836), Provincia di Mantova – Area tutela e valorizzazione dell'ambiente del 12/07/2022 (prot. 69651), Provincia di Mantova – Area 3 Pianificazione territoriale e della navigazione - Edilizia del 10/08/2022 (prot. 79208);
- il parere della Soprintendenza del 16.11.2022 n. prot. 117171/2022;
- 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., D.Lgs.152/2006; il D.Lgs. 267/2000;
- Parere motivato relativo alla VAS emesso in data del 9/09/2022 (prot. n. 89414 del 12.09.2022) dall'autorità Competente per la VAS d'intesa con l'autorità Procedente;
- Dichiarazione di sintesi ai sensi dell'art.9, Direttiva 2001/42/CE e del punto 5.16, D.C.R. 0351/13 marzo 2007 (prot. n. 115373 del 15.11.2022).
- il parere della Provincia di Mantova del 2.03.2023 (prot. 23996/2023)
- il parere di Regione Lombardia (pervenuto in data 5.04.2023 prot. 37698/2023 – parere tecnico e pervenuta in data 13/04/2023 D.G.R. n. 140 del 12/04/2023 prot. 40607/2023)

VISTI i pareri favorevoli espressi dai Dirigenti del Settore Territorio e Ambiente in ordine alla regolarità tecnica e il parere favorevole espresso dal Dirigente del Settore Gestione Risorse Finanziarie, Tributi e Demanio sulla regolarità contabile;

DELIBERA

DI DARE ATTO di quanto sopra, e in particolare, che:

- la valutazione di compatibilità favorevole con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Mantova è favorevole, così come *“non si evidenziano elementi di incompatibilità rispetto agli obiettivi del Piano territoriale regionale e le considerazioni espresse sono indirizzate a perfezionare i contenuti della variante stessa per un puntuale adeguamento e/o rispetto alla normativa di settore richiamata, anche riguardante procedure successive all'approvazione della variante. Si ricorda che per gli effetti dell'art. 13, comma 7, della l.r. 12/05 il Consiglio Comunale in sede di*

approvazione deve provvedere ad assumere le definitive determinazioni in relazione alle considerazioni espresse nel parere”;

- l'autorità competente, sulla scorta delle risultanze della conferenza e dei pareri ricevuti, ha predisposto il parere motivato finale di VAS in data 13.04.2023 (prot. 40505/2023) (Allegato 1)
- l'autorità procedente ha predisposto la dichiarazione di sintesi finale di VAS in data 13.04.2023 (prot. 40507/2023); (Allegato 2)
- l'eccedenza di area ceduta nell'ambito dell'ex palazzetto pari a 7.315 mq, corrispondente a un valore di monetizzazione pari a 1.858.010 € (valore IMU del 2018, anno di cessione dell'area al Comune pari a 254 €/mq) il cui valore è maggiore del valore della monetizzazione indotta dall'intervento pari a 499.800 € (valore IMU del 2022 pari a 340 €/mq) e che la cessione di tale area è stata attività propedeutica alla realizzazione di un'infrastruttura finalizzata al miglioramento dell'accessibilità al Distretto Urbano del Commercio con particolare riferimento alla realizzazione del parcheggio nonché all'attivazione del bus navetta gratuito, coerentemente con l'articolo C3 delle NTA del Piano dei Servizi che finalizza i *relativi introiti economici allo sviluppo, al sostegno e al rilancio delle attività commerciali in specifici ambiti territoriali con prioritario riferimento al distretto del commercio.*

DI DETERMINARE in ordine alle considerazioni di Regione Lombardia integrando la documentazione di piano come segue:

- integrare l'elaborato B.3: Norme tecniche di attuazione inserendo ulteriore comma all'art. 8 “Prescrizioni specifiche” (allegato 3 alla presente delibera) che dispone:

“In sede di procedura relativa alla richiesta di autorizzazione commerciale ex D. Lgs 114/98 per l'apertura della GSP, come da parere di Regione Lombardia (prot. Comune di Mantova n. 37698 del 5.04.2023) dovrà essere approfondito lo studio di impatto viabilistico agli effetti:

a) di una più completa ricostruzione delle condizioni di esercizio sulla rete a regime, mediante sviluppo di uno scenario di studio che comprenda anche i carichi aggiuntivi di traffico generato/attratto derivanti dall'attuazione di previsioni urbanistiche già inserite negli strumenti di pianificazione provinciale e locale del bacino di intervento, con riferimento, quantomeno, a quelle di più significativo impatto in tal senso per le quali sia già stato avviato, a qualsiasi livello, l'iter di approvazione/autorizzazione;

b) della conseguente identificazione di idonei interventi e/o misure (anche di natura eventualmente gestionale) finalizzati a mitigare l'impatto pro quota della proposta di ampliamento commerciale in esame rispetto – principalmente - alla funzionalità dell'itinerario della S.S. 10, evitando la possibilità di formazione 'nelle ore di punta del venerdì e sabato, [delle] condizioni di flusso potenzialmente instabile' evidenziate anche nello Studio viabilistico in questione.

Per quanto attiene i temi della mobilità ciclistica (come indicato nel su indicato parere di Regione Lombardia), in sede di autorizzazione commerciale devono essere:

- verificati ed eventualmente integrati il numero di parcheggi per le biciclette, sulla base dei modelli indicati al cap. 5 del Documento di Piano del Piano Regionale della Mobilità Ciclistica (PRMC) approvato con D.G.R. n. X/1657 dell'11.4.2014;

- installati cartelli che indichino la presenza dei parcheggi ciclabili, oltre ad una segnaletica di indirizzamento verso i percorsi ciclabili esistenti utilizzabili.

In relazione alle richieste di collegamento ciclopedonale del comparto con la stazione ferroviaria e con la stazione autobus posta sul lato ovest di Viale Piave, in sede autorizzazione commerciale saranno realizzati eventuali lavori di ricucitura rispetto alle opere già in fase di realizzazione da parte del Comune di Mantova (ciclopedonale su viale Piave) e RFI (collegamento ciclopedonale tra la stazione e corso Vittorio Emanuele II - via Bettinelli), consistenti nell'implementazione della segnaletica verticale e orizzontale dei percorsi ciclopedonali.” – allegato 3

- aggiornare l'asseverazione di congruità con la componente geologica del PGT secondo il nuovo schema dell'allegato n. 1 alla D.G.R. 26/04/2022, n 6314 – allegato 4

DI APPROVARE la modifica della normativa del Piano delle Regole del PGT derivante dalla richiesta di adozione/approvazione della Variante al Piano Attuativo Mondadori in variante al PGT, in particolare dell'articolo D37 comma 7 aggiungendo le parole: **“o previste nei Piani Attuativi”**. L'articolo diviene pertanto: **“Su tutto il territorio comunale il PGT non individua aree per l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita. Sono confermate le grandi strutture di vendita esistenti alla data di entrata in vigore della variante al P.G.T., come rappresentate nella tavola DP1d La città e il commercio, o previste nei Piani Attuativi, nonché le grandi strutture di vendita di fatto di cui all'art. D20bis comma 4.”**

DI APPROVARE, per le motivazioni espresse in premessa, la “Variante al Piano Attuativo Mondadori in variante al P.G.T.” presentata dalla società Esselunga S.p.a. a firma dei professionisti incaricati Arch. Paolo Vincenzi, nonché dott. Geol. Rosario Spagnolo, costituito dai seguenti elaborati:

- elaborati adottati non modificati e già parte integrante della deliberazione consiliare n. 79 del 2022 (allegati 3, 5-17, 19-22):
 - B.1: Relazione tecnico illustrativa
 - B.5: Convenzione urbanistica (schema)
 - TAV. 1: Inquadramento generale
 - TAV. 2: Proposta di modifica di perimetro di Piano su base catastale
 - TAV. 3: Estratti cartografici PGT Mantova vigente e proposta di Variante
 - TAV. 4: Estratti cartografici piani sovraordinati – PTCP Provincia di Mantova, PTC Parco del Mincio, Vincoli da Documento di Piano
 - TAV. 5: Mobilità, verde esistente e attrezzature di interesse pubblico
 - TAV. 6: Carta morfologica e profili edifici esistenti
 - TAV. 7: Planimetria opere urbanizzazione esistente: Strade, reti tecnologiche – allegato 12
 - TAV. 8: Planimetria generale - Destinazioni d'uso

- TAV. 9: Planivolumetrico
- TAV. 10: Documentazione fotografica
- TAV. 11: Aree soggette a vincolo di uso pubblico
- Relazione Geologica
- Rapporto Ambientale
- Studio viabilistico
- Studio di impatto atmosferico
- Relazione acustica

- elaborati adottati e modificati parte integrante della presente deliberazione consiliare:

- B.3: Norme tecniche di attuazione – allegato 3
- Asseverazione di congruità con la componente geologica del PGT – allegato 4

DI DARE MANDATO agli uffici per gli adempimenti conseguenti;

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 alla Dirigente Arch. Giovanna Michielin, che illustrano la proposta deliberativa ad oggetto *“Approvazione della “Variante al Piano attuativo Mondadori in variante al PGT” e modifica della classificazione delle aree non piu' ricomprese nel Piano”*.

Aperto il dibattito, intervengono i Consiglieri: Squassabia, Costani, Campisi.

Replicano l'Assessore Murari e il Sindaco Palazzi.

Terminata la fase dibattimentale il Presidente Allegretti passa alle dichiarazioni di voto. Intervengono i Consiglieri: Rossi Stefano, Costani, De Marchi, Squassabia che dichiara il voto favorevole, Campisi che dichiara il voto favorevole.

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. 24

Consiglieri votanti n. 24

Voti Favorevoli: n. 23

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

Voti Contrari: n. 1
Consiglieri: COSTANI GLORIA

Astenuti: n. 0
Consiglieri:

Risultano assenti i Consiglieri: ANCESCHI EUGENIO, BASCHIERI PIER LUIGI, DE MARCHI LUCA, FERRO LAURA, GORGATI ANDREA, PAVESI MARIANNA, ROSSI STEFANO, TONELLI TOMMASO, VIOLA FRANCESCO.

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, BASSI GIORGIO, BENASI PATRIZIA, BERTELLINI LIDIA, BONAFFINI LAURA, BONFA' RICCARDO, BOTTARDI SABRINA, CAMPISI MATTEO, CANTARELLI ANDREA, COSTANI GLORIA, GEROLA BARBARA, GRASSI MADDALENA, GRAZIOLI ENRICO, MADELLA FABIO, MARTINELLI GIULIA, NICOLINI SARA, PAROGNI PIERPAOLO, PROVENZANO DAVIDE, ROSIGNOLI LUIGI, ROSSI FRANCESCO, RUOCCO MARIANGELA, SQUASSABIA GABRIELE, VEZZANI ALESSANDRO]

VOTI CONTRARI N. 0 []

ASTENUTI N. 0 []

Risultano assenti i Consiglieri: ANCESCHI EUGENIO, BASCHIERI PIER LUIGI, DE MARCHI LUCA, FERRO LAURA, GORGATI ANDREA, PAVESI MARIANNA, ROSSI STEFANO, TONELLI TOMMASO, VIOLA FRANCESCO.

PARERI

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

Parere regolarità Tecnica	FAVOREVOLE	Michielin Giovanna	13/04/2023
Parere regolarità Contabile	FAVOREVOLE	Rebecchi Nicola	13/04/2023

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)