



COMUNE DI MANTOVA

SEGRETERIA GENERALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 341 Reg. Deliberazioni

N. 97944.97944/2021 di Prot. G.

OGGETTO: CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO PA 13 "OLMOLUNGO" CONFORME AL PGT

L'anno duemilaventuno (2021) – addì ventinove (29) del mese di Dicembre ad ore 10:28 nella sala della Giunta Comunale

LA GIUNTA COMUNALE

Si è riunita in seduta ordinaria.

Presidente il Sindaco Mattia Palazzi

		Pres.	Ass.
PALAZZI MATTIA	Sindaco	P	
BUVOLI GIOVANNI	Vice Sindaco	P	
CAPRINI ANDREA	Assessore		A
MARTINELLI NICOLA	Assessore	P	
MURARI ANDREA	Assessore	P	
NEPOTE ADRIANA	Assessore		A
PEDRAZZOLI SERENA	Assessore	P	
REBECCHI IACOPO	Assessore		A
RICCADONNA ALESSANDRA	Assessore	P	
SORTINO CHIARA	Assessore	P	

Partecipa il Segretario Generale del Comune Roberta Fiorini.

Il Sindaco, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova che, all'art. D22 delle NTA del Piano delle Regole e all'allegato 4, individua il comparto P.A. 13 da assoggettare a pianificazione attuativa, poi modificato nel perimetro con D.C.C. n. 30 del 28.05.2018;
- la prevalenza degli immobili facenti parte del citato comparto P.A. 13 rientravano già nel piano di lottizzazione denominato Olmo Lungo disciplinato dalle convenzioni urbanistiche sottoscritte in data 17.4.2000 (Notaio Araldi n. 56274 di repertorio e n. 10465 di raccolta, registrata a Suzzara il 4 maggio 2000 al n. 184), in data 21.7.2004 (Notaio Araldi n. 66462 di rep. e 22.7.2004 n. 66468/14699 di rep. registrata a Mantova il 6 agosto 2004 n. 5393 S1T ivi trascritto in data 7 agosto 2004 n. 12388/7551) e in data 14.4.2005 (Notaio Araldi n. 67731 di rep. registrata a Mantova il 2 maggio 2005 n. 902 S1T ivi trascritto in data 12 maggio 2005 n. 6958/4219);
- il progetto complessivo di sviluppo territoriale e infrastrutturale dell'area Valdaro – Olmo Lungo era stato sottoposto a procedimento di VIA conclusosi con giudizio di compatibilità ambientale di Regione Lombardia (Decreto n. 2486 del 22/2/2002 e successivo Decreto n. 8056 del 21/07/2008).
- il P.A. 13 Olmolungo è stato adottato con D.G.C. n. 147/2018 e approvato con D.G.C. n. 231/2018 e la convenzione urbanistica, che ha sostituito integralmente le precedenti, è stata sottoscritta in data 5.2.2019, Notaio Araldi n. 88323 di repertorio e n. 25913 di raccolta, e registrata a Mantova il 25.02.2019 ivi trascritta in data 26.02.2019;
- a seguito dell'istanza presentata in data 26.10.2021 (prot. 97944/2021) dalle società BS Invest srl (la quale interviene per sé ed in rappresentanza di Villagrossi - cave - calcestruzzi - lavori stradali - s.r.l., Betonrossi s.p.a., Sisma s.p.a., Battisti Giorgio, Battisti Lucia, Battisti Luigi, Battisti Massimo, LTP s.p.a (ex Truzzi s.p.a.), Hypo Alpe-Adria-Leasing s.r.l ora Aquileia Capital Services s.r.l.), Società agricola s. Bernardino s.r.l., Fondazione d'Arco, Nippon Gases Italia s.r.l. (ex Rivoia), nonché delle integrazioni istruttorie sintetizzate e descritte nella delibera di adozione, con D.G.C. n. 283 del 17.11.2021 è stata adottata la variante conforme al P.G.T. del piano attuativo P.A. 13 Olmolungo;

RICHIAMATI i contenuti della variante al piano attuativo già indicati nella delibera di adozione, gli elaborati di PA adottati come da elenco elaborati (allegato A della medesima delibera - Elaborati di piano, suddivisi in modificati con la variante ed elaborati già convenzionati che non hanno subito modifiche);

DATO ATTO che:

- ai sensi dell'art. 14 della dalla L.R. 12/2005 e ss.mm.ii che disciplina la procedura per l'adozione e l'approvazione dei piani attuativi, gli atti adottati con D.G.C. n. 283 del 17.11.2021 sono stati depositati presso il Settore Territorio e Ambiente e pubblicati sul sito informatico comunale dal 19.11.2021 per quindici giorni ai fini della presentazione delle osservazioni nei successivi quindici giorni, ovvero entro il termine del 20.12.2021;
- della pubblicazione e deposito è stata data comunicazione ai soggetti interessati con nota prot. 108328 del 22.11.2021, nonché mediante avviso pubblico prot. 107568 del 19.11.2021, pubblicato sul sito internet del Comune e all'albo pretorio;

ATTESO che le società TEA spa e Sei s.r.l., in linea con i pareri già espressi nell'ambito dei richiamati procedimenti urbanistici ed edilizi, hanno espresso rispettivamente parere tecnico favorevole con prescrizioni per l'igiene urbana, le reti di acquedotto e fognature e depurazione, illuminazione pubblica, manutenzione stradale, verde pubblico (assunto agli atti con prot. 119408 del 20.12.2021) e parere tecnico favorevole con prescrizioni relativamente alla rete di gasdotto (assunto agli atti con prot. 119403 del 20.12.2021), e che le prescrizioni, che riguardano le modalità attuative di realizzazione delle reti e/o di sezionamento delle stesse, dovranno essere assunte negli atti abilitativi edilizi e nella successiva fase realizzativa;

RICHIAMATO che la società SAPIO Produzione Idrogeno Ossigeno s.r.l., rientrante in art. 6 e 7 del D.Lgs. 334/99, ha identificato uno scenario di danno (12.1B) che interessa la pipe line posta nell'ambito del PA 13 e che tale scenario è compatibile con le trasformazioni previste nel piano attuativo in quanto questo già prevede una fascia di rispetto della pipe line che include l'areale di danno;

VERIFICATO che, successivamente all'adozione, sono pervenute le seguenti osservazioni:

a) in data 20.12.2021 (prot. 119985) l'osservazione di BS Invest srl, titolare della maggioranza delle aree interne al Comparto, a mezzo della quale la società - visto lo stato di avanzata esecuzione delle opere di urbanizzazione, i rilievi di dettaglio eseguiti per i frazionamenti dei lotti e per le opere di urbanizzazione nonché gli approfondimenti effettuati in particolare con la Provincia di Mantova nell'ambito della progettazione della rotatoria su strada Ostigliese - propone le seguenti modifiche progettuali:

1. ampliare la rotatoria di progetto di interconnessione fra la viabilità principale interna e la ex SS 482 Alto Polesana (Ostigliese) portando il diametro esterno della stessa a 90 metri e ridefinendo di conseguenza le previsioni del piano di lottizzazione come rappresentate nei vari elaborati, e in particolar modo adeguando la suddivisione interna delle superfici (in particolare fra superficie fondiaria, aree di cessione per le urbanizzazioni primarie e aree di cessione per i servizi, anche al fine di garantire la sostenibilità complessiva dei quadri economici) e modificando il quadro economico della rotatoria e i quadri economici dei singoli subcomparti;
2. traslare leggermente le rotarie previste al termine delle viabilità pubbliche del subcomparto B adeguando conseguentemente tutti gli elaborati del piano di lottizzazione con particolare riferimento alla suddivisione interna delle superfici e al quadro economico relativo al subcomparto;
3. modificare e sostituire integralmente la bozza di convenzione (elaborato B5), già adottata, in conseguenza di quanto sopra e in relazione all'art. 8 comma 1 per dettagliare i termini per il collaudo finale delle opere di urbanizzazione: *"le opere di urbanizzazione del subcomparto A (comprensive del collegamento alla rotatoria esistente su strada Castelletto strettamente necessario alla funzionalità complessiva del sistema) dovranno essere collaudate entro il 31.12.2022 ovvero entro 12 mesi dal rilascio del permesso di costruire per la rotatoria sull'ostigliese come autorizzata dalla Provincia di Mantova"*.
4. stralciare dal quadro economico del subcomparto D (con riferimento all'allegato B.4.5 - Computo metrico estimativo in particolare) la voce relativa alle demolizioni delle opere non cedibili al Comune in quanto la demolizione è onere esclusivo del soggetto privato;

5. integrare la documentazione adottata con gli elaborati Tavola A.10 G1 – Reti tecnologiche acquedotto – progetto e A10 G2 Reti tecnologiche acquedotto – comparazione già inviati a TEA nell’ambito dell’espressione del parere citato in precedenza;
6. integrare la documentazione adottata con la comunicazione di adesione al procedimento in corso da parte di Nippon Gases;
7. modificare, conseguentemente a quanto sopra e come da documentazione assunta agli atti con prot. 119985/2021 e da ultimo e complessivo prot. 122609 del 28.12.2021, gli elaborati di piano:

Elaborati del piano attuativo

- B.1.1/B.1.2/B.1.3/B.1.4 - Relazione tecnica - Allegati;
- B.1.9 - Individuazione dei vincoli esistenti “Corte Olmo Lungo”;
- B.1.10 - Allegati alla relazione tecnica – Schema suddivisione fideiussione;
- B.2 - Tabella delle proprietà e delle procure – Allegati;
- B.3 - Norme tecniche di attuazione;
- B.4.1.1 - Computo metrico estimativo, opere di completamento sub comparto A;
- B.4.1.2 - Computo metrico estimativo, opere di completamento sub comparto B;
- B.4.1.3 - Computo metrico estimativo, opere di completamento sub comparto C;
- B.4.1.4 - Computo metrico estimativo, opere di completamento sub comparto C1;
- B.4.1.5 - Computo metrico estimativo, opere di completamento sub comparto D;
- B.4.1.6 - Computo metrico estimativo, rotatoria esterna comparto A;
- B.4.2.1 - Computo metrico estimativo, opere di ripristino sub comparto A;
- B.4.2.2 - Computo metrico estimativo, opere di ripristino sub comparto B;
- B.4.2.3 - Computo metrico estimativo, opere di ripristino sub comparto C;
- B.4.2.4 - Computo metrico estimativo, opere di ripristino sub comparto C1;
- B.4.2.5 - Computo metrico estimativo, opere di ripristino sub comparto D;
- B.4.2.6 - Computo metrico estimativo, opere generali;
- B.4.3.1 - Computo metrico estimativo, opere integrative sub comparto B;
- B.4.3.2 - Computo metrico estimativo, opere integrative sub comparto C;
- B.4.3.3 - Computo metrico estimativo, opere integrative sub comparto D;
- B.4.4 - Computo metrico estimativo, opere non cedibili al comune sub comparto D;
- B.5 - Bozza di convenzione;
- B.6 - Quadri economici delle opere di urbanizzazione per subcomparti;
- Tavola A.1 – Planimetria generale di inquadramento dell’area;
- Tavola A.2 – Estratto catastale;
- Tavola A.3 A – Planimetria con lotti BS INVEST srl;
- Tavola A.3 B – Planimetria con lotti altri compartisti;
- Tavola A.3 C – Planimetria con Suddivisione Sub Comparti;
- Tavola A.4 – Estratti P.G.T.;
- Tavola A.5 – Estratti Cartografici;
- Tavola A.6 – Planimetria con indicazione dei vincoli;
- Tavola A.7 – Planimetria sistema mobilità;
- Tavola A.8 – Planimetria del verde esistente;
- Tavola A.9 – Carta morfologica, raffronto tra esistente e demolito-costruito;

Inquadramento opere di Urbanizzazione Primaria-Viabilità stradale e parcheggio in cessione

- Tavola A.10 A1 – Reti tecnologiche illuminazione - progetto;
- Tavola A.10 A2 – Reti tecnologiche illuminazione - comparazione;
- Tavola A.10 B1 – Reti tecnologiche linea elettrica - progetto;

Tavola A.10 B2 – Reti tecnologiche linea elettrica - comparazione;
Tavola A.10 C1 – Reti tecnologiche linea telecom - progetto;
Tavola A.10 C2 – Reti tecnologiche linea telecom - comparazione;
Tavola A.10 D1 – Reti tecnologiche acque bianche - progetto;
Tavola A.10 D2 – Reti tecnologiche acque bianche - comparazione;
Tavola A.10 E1 – Reti tecnologiche acque nere - progetto;
Tavola A.10 E2 – Reti tecnologiche acque nere - comparazione;
Tavola A.10 F1 – Reti tecnologiche gas - progetto;
Tavola A.10 F2 – Reti tecnologiche gas - comparazione;
Tavola A.10 G1 – Reti tecnologiche acquedotto - progetto;
Tavola A.10 G2 – Reti tecnologiche acquedotto - comparazione;
Tavola A.11 A - Planimetria individuazione sub comparti per urbanizzazioni primarie;
Tavola A.11 B - Planimetria generale con individuazione opere di urbanizzazione;
Tavola A.11 C - Opere di urbanizzazione primaria comparto A;
Tavola A.11 D - Opere di urbanizzazione primaria comparto B;
Tavola A.11 E - Opere di urbanizzazione primaria comparto C e C1;
Tavola A.11 F1 - Opere di urbanizzazione primaria comparto D;
Tavola A.11 F2 - Opere di urbanizzazione primaria comparto D (con demolizioni);
Tavola A.12 - Particolari urbanizzazione primaria di progetto;
Tavola A.13 - Planivolumetrico e cessione degli standard;
Tavola A.14 - Verde di progetto e delle mitigazioni;
Tavola A.15 - Corte Olmo Lungo indagine tipologie fabbricati;
Tavola A.16 - Documentazione fotografica;

Dettaglio opere di Urbanizzazione Primaria-Viabilità stradale in cessione (ripristinati e nuove opere)

Tavola U. 01A - Dettaglio opere di urbanizzazione comparto A;
Tavola U. 02A - Dettaglio opere di urbanizzazione comparto A;
Tavola U. 03A - Dettaglio opere di urbanizzazione comparto A;
Tavola U. 01B - Dettaglio opere di urbanizzazione comparto B;
Tavola U. 02B - Dettaglio opere di urbanizzazione comparto B;
Tavola U. 03B - Dettaglio opere di urbanizzazione comparto B;
Tavola U. 04B - Dettaglio opere di urbanizzazione comparto B;
Tavola U. 05B - Dettaglio opere di urbanizzazione comparto B;
Tavola U. 06B - Dettaglio opere di urbanizzazione comparto B;
Tavola U. 07B - Dettaglio opere di urbanizzazione comparto B;
Tavola U. 01C - Dettaglio opere di urbanizzazione comparto C;
Tavola U. 02C - Dettaglio opere di urbanizzazione comparto C;
Tavola U. 03C - Dettaglio opere di urbanizzazione comparto C;
Tavola U. 04C - Dettaglio opere di urbanizzazione comparto C;
Tavola U. 05C - Dettaglio opere di urbanizzazione comparto C;
Tavola U. 01D - Dettaglio opere di urbanizzazione comparto D;
Tavola U. 02D - Dettaglio opere di urbanizzazione comparto D;
Tavola U. 03D - Dettaglio opere di urbanizzazione comparto D;
Tavola U. 04D - Dettaglio opere di urbanizzazione comparto D;
Tavola U. 05D - Dettaglio opere di urbanizzazione comparto D;
Tavola U. 06D - Dettaglio opere di urbanizzazione comparto D;
Tavola U. 07D - Dettaglio opere di urbanizzazione comparto D;
Tavola U. 01E - Individuazione prove su piastra e carotaggi;
Tavola U. 01F - Dettaglio opere di urbanizzazione comparto C1;

Tavola U. 02F -Ipotesi ampliamento rotatoria centrale e accesso al sub comparto C da asse viario Nord Sud.

b) in data 23.12.2021 (prot. 120884) l'osservazione della Provincia di Mantova la quale - al fine di migliorare la pianificazione e programmazione dell'area per garantire uno sviluppo sostenibile del settore logistico grazie ai più recenti studi e progetti promossi dalla Provincia stessa riferiti in particolare alla piattaforma intermodale – retroporto di Valdaro e ai collegamenti viabilistici con gli assi provinciali e l'autostrada A22, rileva quanto segue:

1. Piattaforma intermodale ferro/gomma retroporto di Valdaro: in relazione alla volontà comune di sviluppare l'area sovracomunale "Valdaro e Olmolungo" in condizioni di sostenibilità e di potenziare le relative infrastrutture, vista l'approvazione in linea tecnica del progetto di fattibilità tecnica ed economica per la piattaforma denominata: "Piattaforma ferro/gomma retroporto di Valdaro" avvenuta con decreto Presidenziale n. 193 del 16/12/2021, si chiede l'ampliamento della piattaforma attualmente inserita negli elaborati del piano mediante l'apposizione di una fascia di salvaguardia infrastrutturale, ai sensi dell'art. 65.1 degli Indirizzi Normativi del PTCP, per una superficie di 64.192,70 mq. nel sub-comparto D ovvero per una fascia di 75 mt circa lungo lo sviluppo nord sud del citato subcomparto. Si chiede inoltre l'ampliamento dell'area di standard in cessione già destinata a piattaforma nel subcomparto C di ulteriori 6.300 mq circa per consentire la futura realizzazione dello svincolo di accesso allo stesso sub-comparto C e alla piattaforma ferro-gomma, come da progetto approvato con Decreto Presidenziale 77/2019;
2. Viabilità interna di interesse provinciale: richiamati i pareri già espressi nell'ambito della precedente istruttoria del piano attuativo nonché del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, l'Area Lavori Pubblici e Trasporti - Servizio Progettazioni Stradali, Ponti, Strutture Complesse sottolinea che:
 - 2.1 È opportuno che la direttrice N-S, che riveste carattere di prioritaria importanza alla scala locale e sovracomunale, venga realizzata entro il 31/12/2022;
 - 2.2 il Progetto Definitivo – Esecutivo dell'asta di collegamento N-S dovrà rispettare le prescrizioni di cui al parere prot. 909/2019 in data 02/10/2019 che dovranno trovare riscontro nella fase esecutiva delle opere di urbanizzazione, nonché nel titolo edilizio del Progetto Definitivo-Esecutivo di variante conseguente alla approvazione definitiva della variante al piano di lottizzazione, superando pertanto alcune incongruenze presenti negli elaborati adottati;
 - 2.3 dalla rotatoria della SP 30 alla rotatoria della Ostigliese non sono ammissibili accessi diretti diversi da quelli indicati nella tavola 13, per questo si ritiene necessaria una correzione all'elaborato adottato (immissione con corsia di accelerazione anziché intersezione a "T"). Eventuali ulteriori accessi sull'asta principale di valenza sovracomunale non saranno ammessi;
 - 2.4 Per la rotatoria intermedia dell'asta principale N-S, si condivide l'indicazione del futuro eventuale allargamento della stessa per dare accesso al comparto C e alla piattaforma intermodale. Nelle more della definizione del soggetto attuatore di tale allargamento, ivi compreso del 5° innesto, si segnala sin da ora la necessità di un coordinamento tra gli attuatori del sub-comparto C ed i realizzatori della piattaforma intermodale, al fine di garantire che lo stesso sia idoneamente usufruibile da entrambe. In tale sede si dovrà inoltre valutare l'opportunità di un allargamento delle isole divisionali relative ai bracci principali al fine di migliorare la capacità di smaltimento dei flussi di traffico.
 - 2.5 La proposta progettuale di variante della intersezione a rotatoria di interconnessione con la ex SS 482 Alto Polesana (Ostigliese), non è ammissibile.

Lo scenario delle attività insediabili all'interno del comparto, ed il futuro funzionamento della piattaforma intermodale, determineranno un "traffico a regime" elevato; per tale motivo si ritiene che il diametro della rotatoria indicato negli elaborati planimetrici sia sottodimensionato e debba essere riprogettato dai tecnici incaricati nella misura minimo esterna di m 90,00, adeguando, conseguentemente (prima della approvazione definitiva della variante di PL), gli elaborati del progetto di lottizzazione (grafici, descrittivi, economici).

2.6 per quanto concerne la strada comunale che collega la rotatoria intermedia con la rotatoria a nord-est del comparto (seppur estranea all'asse di valenza sovracomunale), si segnala la presenza di una curva di raggio eccessivamente stretto che potrebbe rivelarsi incompatibile con la funzione e la velocità di percorrenza associabile a tale strada; oltretutto la medesima sarà interessata da traffico pesante, per cui risulta altamente probabile che lungo la predetta curva si verifichi la presenza contemporanea di mezzi pesanti in entrambe le direzioni, motivo per il quale lo scrivente ufficio consiglia di valutare un eventuale allargamento della curva stessa a garanzia della sicurezza stradale.

2.7 la definizione puntuale degli elementi infrastrutturali della viabilità di interesse sovra-comunale e le relative soluzioni tecniche andranno concordate con il Servizio Progettazioni Stradali della Provincia di Mantova;

EVIDENZIATO che il comparto, programmato da lungo tempo, è in una fase di deciso sviluppo e che:

- le opere di urbanizzazione primaria autorizzate con PDC n. 30 del 2020 sono in corso di completamento, come emerge anche dal verbale di sopralluogo del collaudatore Ing. Marco Castagna del 26 novembre 2021 (prot. 112629 del 2021);
- è stata presentata in data 04.11.2021 (prot. 101625) richiesta di permesso di costruire per la realizzazione della rotatoria di interconnessione fra la viabilità principale interna e la ex SS 482 Alto Polesana (Ostigliese);
- è stata presentata in data 06.12.2021 (prot. 114204) richiesta di variante al PDC n. 30 del 2020, per adeguare le previsioni infrastrutturali alle modifiche introdotte con la presente variante di piano attuativo;
- sono in fase istruttoria sia i procedimenti di verifica di VIA che i procedimenti edilizi per la realizzazione e/o l'ampliamento di insediamenti privati nei lotti interni al comparto;
- l'approvazione della variante al piano attuativo, e la stipula della relativa convenzione, darà un ulteriore contributo al completamento del comparto adeguando le previsioni urbanistiche alle esigenze degli operatori che intendono insediarsi nell'ambito;

RICORDATO che la variante al piano attuativo è proposta in conformità allo strumento urbanistico e contiene elementi o previsioni vincolanti sulla proprietà già indicate negli strumenti urbanistici comunali o provinciali o negoziate con il soggetto privato nell'ambito del processo di pianificazione;

RILEVATO che l'art. 14 comma 12 della l.r. 12/2005 dispone che: *"Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale"* e, pertanto, alcuni affinamenti di dettaglio richiesti dalla

Provincia di Mantova a livello di progettazione esecutiva delle viabilità non incidono sulla pianificazione attuativa ma vanno assunti nelle successive fasi realizzative degli interventi;

APPURATO che, per le stesse ragioni di cui sopra, le prescrizioni indicate dalle società TEA spa e Sei s.r.l. nei citati pareri andranno assunte e rispettate nelle successive di intervento;

EVIDENZIATO che le norme del Piano attuativo già prevedono che la definizione puntuale degli elementi infrastrutturali della viabilità di interesse sovra-comunale e le relative soluzioni tecniche siano da concordare con il Servizio Progettazioni Stradali della Provincia di Mantova e che il PDC già rilasciato per le opere di urbanizzazione ha fatto propri i pareri dalla Provincia di Mantova;

RICHIAMATO l'art. 18 (Effetti del piano territoriale di coordinamento provinciale) della l.r. 12/2005 che prevede che la Provincia possa, nell'ambito del proprio strumento di pianificazione, disporre previsioni per infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità aventi efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT e che tali previsioni vadano individuate espressamente nel PTCP alla luce di una localizzazione *“sufficientemente puntuale, alla scala della pianificazione provinciale, in rapporto a previsioni della pianificazione o programmazione regionale, programmazioni di altri enti competenti, stato d'avanzamento delle relative procedure di approvazione, previa definizione di atti d'intesa, conferenze di servizi, programmazioni negoziate”*;

VERIFICATO che la Provincia non ha indicato, in linea con quanto previsto nel PTCP, l'apposizione della fascia di salvaguardia infrastrutturale per l'ipotesi di sviluppo della piattaforma intermodale anche nel subcomparto D come una prescrizione prescrittiva e prevalente;

SOTTOLINEATO infatti che, come scritto nei decreti Presidenziali n. 77 del 29.07.2019 e n. 193 del 16.12.2021 di approvazione in linea tecnica dei progetti di fattibilità tecnica ed economica della piattaforma intermodale, la stessa non è prevista negli strumenti di programmazione dell'Ente Provinciale, non ha garanzie immediate di copertura finanziaria (pur essendo annoverata fra le opere di cui alla Delibera CIPE n. 24/2019) e va candidata a cofinanziamenti dei fondi europei per la sua realizzazione;

RICONOSCIUTA altresì l'importanza della collaborazione fra Comune e Provincia per la definizione dello sviluppo infrastrutturale dell'area, iniziata con il Protocollo d'intesa del 2018 per lo Sviluppo in condizioni di sostenibilità dell'area sovracomunale “Valdaro e Olmolungo” sottoscritto dalle amministrazioni comunali di Mantova e San Giorgio Bigarello e dalla Provincia di Mantova, proseguita con il sostegno del Comune di Mantova alla candidatura al programma CEF (Connecting Europe Facilities, settore trasporti), nonché con la partecipazione del Comune di Mantova, per quanto di competenza, alla redazione del “Masterplan per la programmazione e rigenerazione territoriale del polo produttivo di livello provinciale di Mantova est e del Sito Inquinato di Interesse Nazionale - Laghi di Mantova e polo chimico” adottato con DCP n.33 del 29/07/2021;

RILEVATO, tuttavia, che tale collaborazione fra Comune e Provincia deve trovare adeguato spazio in accordi fra le Pubbliche Amministrazioni che tengano conto delle competenze degli Enti medesimi, dello stato d'avanzamento delle procedure di

approvazione dei progetti, dell'efficacia dei relativi strumenti di pianificazione, e anche dello stato di diritto dei soggetti privati;

DATO ATTO che gli approfondimenti progettuali successivi della piattaforma intermodale sono finanziati nelle attività del fondo CEF nel progetto Comunitario denominato: "Mantua East Lombardy Inland Port Development: Cross Corridors Link" (TEN Tec proposal number (29578451) Action n° 2020-IT-TM-0046-S approvato in data 15 luglio 2021 con pubblicazione sul sito dell'agenzia UE CINEA) e che pertanto è già prevista una successiva fase di approfondimento progettuale che potrebbe sfociare in accordi e strumenti attuativi che garantiscano l'equilibrio fra le competenze degli enti e la tutela dei diritti di terzi;

SOTTOLINEATO infine che le osservazioni presentate da BS Invest srl discendono in parte, in conseguenza degli approfondimenti tecnici svolti circa il disegno della intersezione a rotatoria sulla ex SS 482 Alto Polesana (Ostigliese), dalle sollecitazioni dell'Area Lavori Pubblici e Trasporti della Provincia di Mantova;

RITENUTO, alla luce di quanto sopra e in ragione della centralità che riveste per lo sviluppo socioeconomico del Comune di Mantova l'ambito in oggetto, di controdedurre alle osservazioni nel seguente modo:

- a) accogliere le modifiche proposte dalla società BS Invest srl come da elaborati di cui alla nota prot. 119985/2021 e da ultimo e complessivo prot. 122609 del 28.12.2021 con le seguenti motivazioni:
1. la definizione di una rotatoria con diametro di 90 metri risponde alle esigenze infrastrutturali rilevate dalla Provincia di Mantova viste le ipotesi di flussi di traffico connessi alle trasformazioni private;
 2. le modifiche infrastrutturali proposte sul sub-comparto B non modificano in alcun modo l'assetto complessivo, ma rendono maggiormente coerenti le previsioni complessive;
 3. data la necessità di allineare il progetto della rotatoria già presentato con le osservazioni della provincia di Mantova, fermo restando i vincoli sulle agibilità e la data del 31.12.2022, appare ragionevole definire un termine massimo di un anno fra il rilascio del PDC e il collaudo dell'opera;
 4. poiché le demolizioni delle opere non cedibili al comune insistono su aree private è onere esclusivo del soggetto privato attuarle e pertanto appare opportuno escludere l'intervento sostitutivo da parte dell'Ente;
 5. l'integrazione della documentazione è volta a una maggiore completezza della stessa;
 6. l'integrazione della documentazione è volta a una maggiore completezza della stessa;
 7. gli elaborati di piano attuativo vanno coerenzati e modificati con quanto sopra;
- b) accogliere parzialmente le osservazioni della Provincia di Mantova e nello specifico di non accogliere le osservazioni afferenti la Piattaforma intermodale ferro/gomma retroporto di Valdaro e di accogliere parzialmente le osservazioni afferenti la viabilità interna di interesse provinciale con le seguenti motivazioni:
1. Piattaforma intermodale ferro/gomma retroporto di Valdaro:
 - il vincolo di salvaguardia infrastrutturale (ovvero di inedificabilità) su una superficie di 64.192,70 mq. nel sub-comparto D va eventualmente definito tramite atti di

accordo fra le pubbliche Amministrazioni e il soggetto proprietario delle aree sulle quali è apposto il vincolo o, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della l.r. 12/2005, nell'atto di pianificazione provinciale e non nell'ambito di un procedimento di variante di piano attuativo conforme al PGT;

- l'ampliamento delle superfici di cessione a standard per ulteriori 6.300 mq circa, essendo già assolta la quota di standard da cedere al Comune di Mantova, non può essere imposta in questa fase di pianificazione attuativa ma andrà, eventualmente, negoziata nei successivi atti abilitativi, nonché di valutazione ambientale anche in ragione della comune accessibilità del subcomparto C e della piattaforma intermodale;

2. Viabilità interna di interesse provinciale:

- 2.1 La data del 31/12/2022 per la realizzazione della direttrice N-S è già prevista nella convenzione urbanistica come da proposta adottata, fermo restando il tempo di un anno fra il rilascio del PDC della rotatoria e il collaudo della stessa opera;
- 2.2 le prescrizioni sull'asta di collegamento N-S di cui al parere prot. 909/2019 del 02/10/2019 sono già state assunte nel PDC n. 30 del 2020 e dovranno pertanto trovare riscontro nella fase esecutiva delle opere di urbanizzazione, nonché nel titolo edilizio del Progetto Definitivo-Esecutivo di variante conseguente alla approvazione definitiva della variante al piano di lottizzazione. La Provincia di Mantova è inoltre coinvolta nei procedimenti di rilascio dei permessi di costruire nonché nell'Alta sorveglianza in corso d'opera per la realizzazione delle viabilità;
- 2.3 l'art. 7.2 delle NTA del piano attuativo già prevede che: *"Sull'asse stradale principale dalla rotatoria sulla SP30 alla rotatoria sull'Ostigliese non sono possibili accessi diretti ai lotti diversi da quelli espressi nella tavola 13, è comunque sempre possibile per accedere al subcomparto C ed uscire dallo stesso, la realizzazione di ingressi, uscite e controstrade con immissione e uscita sull'asse stradale principale nel tratto tra la rotatoria interna al Piano e la rotatoria sulla SP 30 nella posizione riportata nella tav. 13 o in altra posizione nel rispetto delle norme tecniche di realizzazione delle strade"*;
- 2.4 la progettazione del 5° innesto sulla rotatoria intermedia dell'asta principale N-S è stata effettuata dalla Provincia di Mantova - in qualità di soggetto attuatore (ad oggi) della piattaforma intermodale - nel progetto di fattibilità tecnica ed economica della medesima piattaforma approvato in linea tecnica con decreto Presidenziali n. 77 del 29.07.2019. Si concorda con la necessità di un coordinamento con gli attuatori del sub-comparto C;
- 2.5 La proposta progettuale di variante della intersezione a rotatoria di interconnessione con la ex SS 482 Alto Polesana (Ostigliese) viene adeguata con le indicazioni della Provincia di Mantova, ovvero nella misura esterna di m 90,00 modificando conseguentemente gli elaborati del progetto di lottizzazione (grafici, descrittivi, economici).
- 2.6 Il PDC n. 30 del 2020, afferente la viabilità in oggetto, è già stato rilasciato, pertanto si conferma l'impostazione viabilistica autorizzata;
- 2.7 Le norme di Piano già indicano la necessità che la definizione puntuale degli elementi infrastrutturali della viabilità di interesse sovra-comunale e le relative soluzioni tecniche vadano concordate con il Servizio Progettazioni Stradali della Provincia di Mantova.

RILEVATO che la variante al piano attuativo costituisce attuazione delle disposizioni del PGT, riveste primaria importanza per lo sviluppo socioeconomico del Comune di Mantova

e prevede la realizzazione di opere prioritarie che valorizzano e rendono più efficaci ed efficienti gli investimenti pubblici per l'infrastrutturazione dell'ambito;

VISTI gli elaborati di variante al piano "PA 13 OImolungo", conforme al Piano di Governo del Territorio, presentato dalle società BS Invest srl (la quale interviene per sé ed in rappresentanza di Villagrossi - cave - calcestruzzi - lavori stradali - s.r.l., Betonrossi s.p.a., Sisma s.p.a., Battisti Giorgio, Battisti Lucia, Battisti Luigi, Battisti Massimo, LTP s.p.a (ex Truzzi s.p.a.), Hypo Alpe-Adria-Leasing s.r.l ora Aquileia Capital Services s.r.l.), Società agricola s. Bernardino s.r.l., Fondazione d'Arco, Nippon Gases Italia s.r.l. (ex Rivoia) come da documentazione del 28.12.2021 (prot. 122609 del 28.12.2021) in atti PG 97944/2021 a firma del professionista incaricato Arch. Enrico Salvalai e come da elenco elaborati dell'allegato A (Elaborati di piano, suddivisi in modificati con la variante ed elaborati già convenzionati che non hanno subito modifiche);

DATO ATTO che gli elaborati di Piano Attuativo relativi ai computi metrici estimativi delle opere di urbanizzazione - da B.4.1.1 a B.4.3.3 -, nonché gli elaborati denominati Inquadramento opere di Urbanizzazione Primaria-Viabilità stradale e parcheggio in cessione - Tavola A.10 A a Tavola A.16 – e quelli *Dettaglio opere di Urbanizzazione Primaria-Viabilità stradale in cessione (ripristini e nuove opere)* - da Tavola U. 01A a Tavola U. 02 F – costituiscono il progetto di fattibilità tecnica ed economica di cui all'art. 23 del D.Lgs 50/2016 e smi;

VISTI

- il parere favorevole espresso dal Dirigente del Settore Territorio e Ambiente in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs.18/08/2000 n. 267 "Testo unico sull'ordinamento degli Enti Locali";
- il parere favorevole espresso dal Dirigente del Settore Gestione Risorse Finanziarie, Tributi e Demanio sulla regolarità contabile;

AD UNANIMITA' di voti palesi espressi ai sensi di legge

DELIBERA

DI CONTRODEDURRE alle osservazioni, alla luce di quanto sopra e in ragione della centralità che riveste per lo sviluppo socioeconomico del Comune di Mantova l'ambito in oggetto, nel seguente modo:

- a) accogliere le modifiche proposte dalla società BS Invest srl come da elaborati di cui alla nota prot. 119985/2021 e da ultimo e complessivo prot. 122609 del 28.12.2021 con le seguenti motivazioni:
 1. la definizione di una rotatoria con diametro di 90 metri risponde alle esigenze infrastrutturali rilevate dalla Provincia di Mantova viste le ipotesi di flussi di traffico connessi alle trasformazioni private;
 2. le modifiche infrastrutturali proposte sul nel sub-comparto B non modificano in alcun modo l'assetto complessivo, ma rendono maggiormente coerenti le previsioni complessive;
 3. data la necessità di allineare il progetto della rotatoria già presentato con le osservazioni della provincia di Mantova, fermo restando i vincoli sulle agibilità e la data del 31.12.2022, appare ragionevole definire un termine massimo di un anno fra il rilascio del PDC e il collaudo dell'opera;

4. poiché le demolizioni delle opere non cedibili al comune insistono su aree private è onere esclusivo del soggetto privato attuarle e pertanto appare opportuno escludere l'intervento sostitutivo da parte dell'Ente;
 5. l'integrazione della documentazione è volta a una maggiore completezza della stessa;
 6. l'integrazione della documentazione è volta a una maggiore completezza della stessa;
 7. gli elaborati di piano attuativo vanno coerenzati e modificati con quanto sopra;
- b) accogliere parzialmente le osservazioni della Provincia di Mantova e nello specifico di non accogliere le osservazioni afferenti la Piattaforma intermodale ferro/gomma retroporto di Valdaro e di accogliere parzialmente le osservazioni afferenti la viabilità interna di interesse provinciale con le seguenti motivazioni:

1. Piattaforma intermodale ferro/gomma retroporto di Valdaro:

- il vincolo di salvaguardia infrastrutturale (ovvero di inedificabilità) su una superficie di 64.192,70 mq. nel sub-comparto D va eventualmente definito tramite atti di accordo fra le pubbliche Amministrazioni e il soggetto proprietario delle aree sulle quali è apposto il vincolo o, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della l.r. 12/2005, nell'atto di pianificazione provinciale e non nell'ambito di un procedimento di variante di piano attuativo conforme al PGT;
- l'ampliamento delle superfici di cessione a standard per ulteriori 6.300 mq circa, essendo già assolta la quota di standard da cedere al Comune di Mantova, non può essere imposta in questa fase di pianificazione attuativa ma andrà, eventualmente, negoziata nei successivi atti abilitativi, nonché di valutazione ambientale anche in ragione della comune accessibilità del subcomparto C e della piattaforma intermodale;

2. Viabilità interna di interesse provinciale:

2.1 La data del 31/12/2022 per la realizzazione della direttrice N-S è già prevista nella convenzione urbanistica come da proposta adottata, fermo restando il tempo di un anno fra il rilascio del PDC della rotatoria e il collaudo della stessa opera;

2.2 le prescrizioni sull'asta di collegamento N-S di cui al parere prot. 909/2019 del 02/10/2019 sono già state assunte nel PDC n. 30 del 2020 e dovranno pertanto trovare riscontro nella fase esecutiva delle opere di urbanizzazione, nonché nel titolo edilizio del Progetto Definitivo-Esecutivo di variante conseguente alla approvazione definitiva della variante al piano di lottizzazione. La Provincia di Mantova è inoltre coinvolta nei procedimenti di rilascio dei permessi di costruire nonché nell'Alta sorveglianza in corso d'opera per la realizzazione delle viabilità;

2.3 l'art. 7.2 delle NTA del piano attuativo già prevede che: *"Sull'asse stradale principale dalla rotatoria sulla SP30 alla rotatoria sull'Ostigliese non sono possibili accessi diretti ai lotti diversi da quelli espressi nella tavola 13, è comunque sempre possibile per accedere al subcomparto C ed uscire dallo stesso, la realizzazione di ingressi, uscite e controstrade con immissione e uscita sull'asse stradale principale nel tratto tra la rotatoria interna al Piano e la rotatoria sulla SP 30 nella posizione riportata nella tav. 13 o in altra posizione nel rispetto delle norme tecniche di realizzazione delle strade"*;

2.4 la progettazione del 5° innesto sulla rotatoria intermedia dell'asta principale N-S è stata effettuata dalla Provincia di Mantova - in qualità di soggetto attuatore (ad oggi) della piattaforma intermodale - nel progetto di fattibilità tecnica ed economica della medesima piattaforma approvato in linea tecnica con decreto Presidenziali n. 77 del 29.07.2019. Si concorda con la necessità di un coordinamento con gli attuatori del sub-comparto C;

2.5 La proposta progettuale di variante della intersezione a rotatoria di interconnessione con la ex SS 482 Alto Polesana (Ostigliese) viene adeguata con le indicazioni della Provincia di Mantova, ovvero nella misura esterna di m 90,00 modificando conseguentemente gli elaborati del progetto di lottizzazione (grafici, descrittivi, economici).

2.6 Il PDC n. 30 del 2020, afferente la viabilità in oggetto, è già stato rilasciato, pertanto si conferma l'impostazione viabilistica autorizzata;

2.7 Le norme di Piano già indicano la necessità che la definizione puntuale degli elementi infrastrutturali della viabilità di interesse sovra-comunale e le relative soluzioni tecniche vadano concordate con il Servizio Progettazioni Stradali della Provincia di Mantova.

DI APPROVARE la variante al piano "PA 13 Olmolungo", conforme al Piano di Governo del Territorio, presentato dalle società BS Invest srl (la quale interviene per sé ed in rappresentanza di Villagrossi - cave - calcestruzzi - lavori stradali - s.r.l., Betonrossi s.p.a., Sisma s.p.a., Battisti Giorgio, Battisti Lucia, Battisti Luigi, Battisti Massimo, LTP s.p.a (ex Truzzi s.p.a.), Hypo Alpe-Adria-Leasing s.r.l ora Aquileia Capital Services s.r.l.), Società agricola s. Bernardino s.r.l., Fondazione d'Arco, Nippon Gases Italia s.r.l. (ex Rivoia) come da documentazione del 28.12.2021 (prot. 122609 del 28.12.2021) in atti PG 97944/2021 a firma del professionista incaricato Arch. Enrico Salvalai e come da elenco elaborati dell'allegato A (Elaborati di piano, suddivisi in modificati con la variante ed elaborati già convenzionati che non hanno subito modifiche);

DI DARE ATTO che gli elaborati di Piano Attuativo relativi ai computi metrici estimativi delle opere di urbanizzazione - da B.4.1.1 a B.4.3.3 -, nonché gli elaborati denominati *Inquadramento opere di Urbanizzazione Primaria-Viabilità stradale e parcheggio in cessione* - Tavola A.10 A a Tavola A.16 – e quelli *Dettaglio opere di Urbanizzazione Primaria-Viabilità stradale in cessione (ripristini e nuove opere)* - da Tavola U. 01A a Tavola U. 02 F – costituiscono il progetto di fattibilità tecnica ed economica di cui all'art. 23 del D.Lgs 50/2016 e smi;

AD UNANIMITA' di voti legalmente espressi per alzata di mano, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile stante l'urgenza di provvedere in merito.

UR/MG

PARERI

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

Parere regolarità Tecnica	FAVOREVOLE	Michielin Giovanna	28/12/2021
Parere regolarità Contabile	FAVOREVOLE	Rebecchi Nicola	28/12/2021

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE
Roberta Fiorini

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

IL SINDACO
Mattia Palazzi

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