



COMUNE DI  
MANTOVA

PG 37148/2021  
Mantova, 28 Aprile 2023

Egr. Ing. Flaminio Peroni  
**Soc. BSINVEST SRL** - Brescia  
[bsinvestsrl@certificatapec.it](mailto:bsinvestsrl@certificatapec.it)

Spett.le **SOCIETÀ AGRICOLA SAN BERNARDINO srl**  
[s.agricolasanbernardinosrl@certificatapec.it](mailto:s.agricolasanbernardinosrl@certificatapec.it)

Spett.le **LO.GI.MAN. S.R.L.**  
[logiman@lamiappec.it](mailto:logiman@lamiappec.it)

p.c. Spett.le **Provincia di Mantova**  
Area 3 – Pianif. territoriale e della navigazione – Edilizia  
Al Dirigente, Ing. Alessandro Gatti  
Area 5 - Lavori Pubblici e Trasport  
Al Dirigente, Ing. Antonio Covino  
[provinciadimantova@legalmail.it](mailto:provinciadimantova@legalmail.it)

**Arch. Enrico Salvalai**  
[enrico.salvalai@gmail.com](mailto:enrico.salvalai@gmail.com)

**OGGETTO : Variante a Piano Attuativo P.A. 13 “Olmo lungo”.  
Richiesta integrazioni (art.14 LR 12/2005).**

Con riferimento alla richiesta di adozione/approvazione del Piano Attuativo P.A. 13 “Olmo lungo” del 30.03.2023, si comunica ai sensi dell’art. 14 della LR 12/2005 e s.m.i. che, a seguito delle verifiche effettuate dai vari Settori dell’Ente, sono necessarie le integrazioni documentali e le modifiche progettuali di seguito indicate.

**Titolarità**

È necessario integrare la documentazione con le firme o le procure della Società Agricola San Bernardino srl e dei Sigg. Gaiber Vitalie e Gaiber Natalie. In caso si intendesse, invece, a seguito dell’approvazione del piano attuativo, attivare la procedura di cui all’articolo 27, comma 5, della legge 166/2002, è invece necessaria la dimostrazione del possesso dei requisiti di cui a all’art. 12 comma 4 della l.r. 12/2015 e smi.

**Aree per servizi e permuta con l’area di proprietà del comune di Mantova**

La variante propone una revisione della localizzazione delle aree a servizi con traslazione delle aree destinate a piattaforma come da parziale ipotesi B della Provincia di Mantova. Inoltre, per

completare un lotto privato, la variante propone la permuta di un'area esterna al PA di proprietà del Comune di Mantova con aree interne al PA. A riguardo, si precisa che:

- Vanno chiaramente distinte, sia in relazione tecnica che negli elaborati grafici, le aree da permutare con i mappali 911 e 913 del foglio 73 dalle aree a servizi: la permuta ha infatti un procedimento anche distinto dal piano attuativo che coinvolge competenze del Consiglio Comunale. Le aree di permuta (mappali comunali e aree che il soggetto attuatore intende proporre come permuta) devono essere pertanto accompagnate da adeguata stima del valore e, per essere comparabili, devono avere caratteristiche in termini di accessibilità, destinazione d'uso e capacità edificatoria simili. L'area oggi proposta (quella adiacente all'insediamento di Villagrossi) non presenta invece caratteristiche che possano rendere accettabile, da parte di questa Amministrazione, l'acquisizione: non è accessibile da viabilità pubblica, ha solo potenzialità mitigativa e non ha alcuna reale funzionalità edificatoria. Si ricorda, a riguardo, che l'iniziale disponibilità del Comune alla permuta era volta a completare la dotazione di aree funzionali alla realizzazione della piattaforma intermodale ferro/gomma, sovrabbondante rispetto alle aree per servizi dovute. Circa l'individuazione esatta delle aree richieste in permuta, come noto, i mappali sono stati in parte oggetto di richiesta da parte di Logiman srl per la realizzazione degli interventi mitigativi prescritti nell'ambito del procedimento di verifica di VIA: la dimensione esatta per la possibile permuta è pertanto conseguente alla definizione di tale procedimento;
- circa la nuova ipotesi di aree da destinare a piattaforma intermodale ferro-gomma, fermo restando che il Comune è in attesa del riscontro della Provincia sull'adeguatezza e la funzionalità della proposta di traslazione come da richiesta di parere in allegato, va garantita la continuità delle aree di cessione nel subcomparto C e la limitazione delle interferenze fra aree pubbliche e private. Pertanto, l'accesso alla Corte Olmo Lungo va spostato in modo da non interferire con la collocazione dei binari. Inoltre, l'ipotesi, non precisata negli elaborati ma nota a questo Comune, di prevedere un'ulteriore sviluppo di binari privati nelle aree precedentemente destinate a piattaforma, va esplicitata in modo che gli enti competenti (Provincia e Comune) possano considerarla nelle valutazioni ed esprimere formale parere;
- non possono essere conteggiate come aree per servizi le aree ipoteticamente destinate alla realizzazione del quinto braccio sulla rotatoria centrale, non dando più accesso queste ad aree pubbliche ma ad aree private;
- l'eliminazione del parcheggio per i mezzi pesanti previsto nel subcomparto D nel precedente piano non è accompagnata da una nuova localizzazione di aree per parcheggio. Ciò comporta una problematica di organizzazione del comparto vista la funzione logistica prevalente, oltre che il non rispetto delle disposizioni normative relative alle funzioni commerciali allocate nel comparto stesso. Dovrà pertanto essere prevista un'area da adibire a parcheggio dei mezzi pesanti opportunamente dimensionata e illuminata;
- la porzione di strada dell'Olmo utilizzabile come percorso pedonale, opportunamente sistemata, non potrà essere ceduta come standard ma come opera di urbanizzazione.

### **Opere di urbanizzazione**

A maggiore chiarezza della documentazione, vanno distinti chiaramente negli elaborati gli as built dei lavori già eseguiti e i lavori ancora da realizzare. Per quanto attiene l'eliminazione delle opere già realizzate nel subcomparto D, si precisa che:

- le stesse non erano collaudate ma realizzate e valorizzate come da contabilità dell'allora direttore lavori Ing. Borra;
- come viene chiarito nella precedente variante, la demolizione di opere già realizzate a scomputo, oltre a comportare l'ovvia revisione degli importi a scomputo, è a totale carico del lottizzante e/o del subentrante senza alcun onere per il Comune;

- il ramo di viabilità del subcomparto D che consente l'accesso ai lotti di Coima SGR srl, Logiman Srl e del Comune a Nord deve prevedere una rotatoria di ritorno di dimensione adeguata ai mezzi pesanti e deve garantire gli accessi già concessi nei relativi permessi di costruire;
- l'assenza della cartografia relativa non permette di comprendere appieno quali siano le opere a scomputo residue del comparto D;
- in linea con quanto sopra indicato la porzione di strada dell'Olmo utilizzabile come percorso pedonale, opportunamente sistemata, sarà individuata come opera di urbanizzazione;
- si consiglia di eliminare il grafismo della rotatoria su strada Ostigliese di accesso alla piattaforma intermodale dalle tavole dedicate alle urbanizzazioni in capo al lottizzante in quanto, in tali tavole, fonte di possibile confusione.

### Ulteriori integrazioni documentali

Rispetto all'elenco degli elaborati riportato nelle NTA (già modificato rispetto a quelli del piano vigente) non risultano consegnati i seguenti elaborati:

- B.1.5 - Relazione Geologica – Allegati (conv. urb. del 5.2.2019 n. 88323 di repertorio, n. 25913);
- B.1.6 - Relazione Acustica (conv. urb. del 5.2.2019 n. 88323 di repertorio, n. 25913);
- B.1.7 - Relazione Viabilistica (conv. urb. del 5.2.2019 n. 88323 di repertorio, n. 25913);
- B.1.8 - Studio per la valutazione di incidenza ambientale (VIC) e Relazione Ambientale (conv. urb. del 5.2.2019 n. 88323 di repertorio, n. 25913);
- B.1.9 - Individuazione dei vincoli esistenti "Corte Olmo Lungo";
- B.1.10 - Allegati alla relazione tecnica – Schema suddivisione fideiussione;
- 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.4.1.6 - 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.4.2.6 - 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.4.4 - Computo metrico estimativo, opere non cedibili al comune sub comparto D;
- B.6 - Quadri economici delle opere di urbanizzazione per subcomparti;
- ***Inquadramento opere di Urbanizzazione Primaria-Viabilità stradale e parcheggio in cessione***
- Tavola A.10 A – Reti tecnologiche illuminazione – progetto e comparazione;
- Tavola A.10 B – Reti tecnologiche linea elettrica – progetto e comparazione;
- Tavola A.10 C – Reti tecnologiche linea telecom - progetto e comparazione;
- Tavola A.10 D – Reti tecnologiche acque bianche - progetto e comparazione;

- Tavola A.10 E – Reti tecnologiche acque nere - progetto e comparazione;
- Tavola A.10 F – Reti tecnologiche gas - progetto e comparazione;
- Tavola A.10 G – Reti tecnologiche acquedotto - progetto e 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.16 - Documentazione fotografica;
- ***Dettaglio opere di Urbanizzazione Primaria-Viabilità stradale in cessione (ripristini 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;

Va pertanto integrata la consegna presentando tutti gli elaborati (compresi quelli che, come indicato nelle NTA stesse, vengono confermati rispetto al piano approvato).

Si ricorda come l'elaborato B.6 - Quadri economici delle opere di urbanizzazione per subcomparti (non presente) di riferimento per la garanzia fideiussoria vada modificato come da variante proposta, ovvero precisando i costi già sostenuti per le sole opere per le quali viene confermata la cessione al Comune come da precedenti atti e come da collaudo effettuato e aggiornando i costi delle opere di ripristino, completamento ed integrazione dei singoli subcomparti.

Ai fini della coerenza e leggibilità della documentazione di variante, si invita inoltre a:

- verificare la correttezza dei valori aggiornati relativi a superfici, spese, oneri di urbanizzazione e standard, come la coincidenza degli stessi valori tra i documenti e gli elaborati grafici e in particolare verificare i conteggi della Superficie Lorda massima (derivante dalla moltiplicazione della Superficie Territoriale per l'indice pari a 0,6 mq/mq), della Superficie Lorda prevista in realizzazione nel piano attuativo come proposto per l'approvazione e delle varie destinazioni d'uso (in particolare quelle commerciali) e controllare il relativo standard indotto;
- eliminare, nell'elaborato B.1.1/B.1.2/B.1.3/B.1.4 - Relazione tecnica, descrizioni, conteggi, riferimenti al Piano Attuativo precedente, se non strettamente necessari, per non creare ambiguità nella comprensione delle richieste facenti parte del piano approvato e le nuove proposte di adozione e approvazione della Variante al Piano;
- richiamare l'articolo D5 delle NTA del PGT nella versione vigente alla data di richiesta del Permesso di costruire. Nel capitolo B.1.2 della Relazione Tecnica, nella sezione dedicata al "PGT Parametri edilizi convenzionati e di variante", è riportato infatti l'articolo D5 delle NTA del PGT, nella versione del PGT vigente, che è soggetto di modifica dovuta alla Variante al vigente PGT per l'integrazione di piste ciclabili e opere pubbliche adottata con DCC n. 18 del 20.03.2023 e che recita nel seguente modo: *"Nell'ambito dell'areale di rigenerazione regionale del SIN, del Porto di Valdaro e del polo produttivo sovralocale, e nello specifico nelle aree di questo non tutelate come beni culturali o beni paesaggistici di cui agli artt. 10 e 136 del codice dei beni culturali e del paesaggio ed esterne al Parco Regionale del Mincio, sono ammessi in deroga all'altezza anche gli insediamenti di logistica pluripiano e le piattaforme logistiche, i magazzini integrati di stoccaggio e gestione delle merci autoportanti e meccanizzati, nonché gli involucri contenenti impianti tecnologici e di produzione che, per conformazione tecnica, si caratterizzano per uno sviluppo verticale, fermo restando il rispetto delle distanze e degli altri parametri e indici urbanistici. Entrambe le deroghe non si applicano inoltre nelle aree classificate dal PGT come "Aree per attrezzature portali di Valdaro" (art. D26 delle NTA del PGT)";*
- inserire il numero pagine nell'elaborato B.1.1/B.1.2/B.1.3/B.1.4 - Relazione tecnica;
- indicare, nella Tavola A.1 – Planimetria generale di inquadramento dell'area, il solo perimetro del Piano Attuativo approvato, coincidente con quello della variante di cui alla richiesta di adozione/approvazione in oggetto e aggiornare la base aeroforogrammetrica come già effettuato nelle altre tavole.

Nella convenzione urbanistica, oltre alle modifiche conseguenti alla revisione delle aree per servizi da effettuare alla luce di quanto sopra:

- vanno verificati i richiami alle appendici della polizza fidejussoria e la nuova appendice/polizza conseguente alla variante in discussione andrà consegnata alla stipula;
- andrà introdotto un articolo specifico relativo alla permuta delle aree;

- va rivisto l'art. 3 comma 4 che, nella logica di garantire la possibilità di distaccare dai fasci di binari pubblici ulteriori binari privati, anticipa in modo non corretto la costituzione di servitù;
- va controllato l'importo indicato all'art. 5.6 in quanto differisce dalla somma delle voci *a* e *b* della tabella inserita all'art. 10.2;
- vanno inserite all'art. 10.2 le voci distinte per singolo subcomparto;
- dovrà essere previsto un tempo definito dalla stipula della Convenzione per la presentazione delle richieste di modifica conseguenti alla variante del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione già rilasciato.

Si suggerisce inoltre di inserire nell'elaborato B3 Norme Tecniche di Attuazione un articolo che disciplini la costruzione a confine e in aderenza, nonché la traslazione della capacità edificatoria nell'ambito di progetti unitari su lotti con caratteristiche urbanistiche distinte. Si suggerisce di seguito la possibile dicitura dell'articolo che potrebbe essere inserito nella sezione "DISCIPLINA DELLE AREE EDIFICABILI" – Art. 7. Caratteri architettonici, accessi e parcheggi pertinenziali: *"E' ammessa la traslazione della capacità edificatoria e la costruzione sul confine previa convenzione fra i privati interessati, in caso di proprietà unica o nel caso in cui i lotti siano interessati dallo stesso intervento edilizio. L'utilizzo della capacità edificatoria e l'edificazione a confine sono ammesse anche con lotti che hanno destinazione ad attività economiche o che insistono nel piano attuativo produttivo contermini."*

Nelle Norme tecniche va inoltre verificato, in coerenza con gli altri elaborati testuali e grafici, l'art. 5.2 e all'art. 2 comma 8, per chiarezza vista la sequenza di varianti ormai intervenute, è opportuno precisare la data di sottoscrizione della prima convenzione afferente il PA 13.

Si chiede infine di precisare se si intenda procedere con il procedimento di modifica della convenzione (in attesa di integrazioni documentali circa la titolarità) o se il presente procedimento assommi entrambi.

Nel rammentare che il termine di cui all'art. 14 decorrerà nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione e ricordando che andrà consegnata una versione degli elaborati firmata digitalmente e una non firmata per semplificare la pubblicazione online, oltre ad una copia cartacea, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e si porgono cordiali saluti.

LA DIRIGENTE  
Arch. Giovanna Michielin