



Comune di Mantova
Prot: 0070753 - 28/12/2017
Class: 6.2
Orig: U UO: UR DIRI



MEZZO PEC

Spett.le **BS Invest srl**
bsinvest@certificatapec.it

Spett.le **SOCIETÀ AGRICOLA SAN BERNARDINO srl**
Via Romanino, 16
25122 BRESCIA
s.agricolasanbernardino@certificatapec.it

Spett.le **VILLAGROSSI – CAVE – CALCESTRUZZI - LAVORI STRADALI spa**
Strada Settefrati, 38
46040 RODIGO (MN)
villagrossi@pec.villagrossi.com

Spett.le **BETONROSSI spa**
Via Franco Bombana, 17
46100 MANTOVA
betonrossi@pec.securabox.it

Spett.le **TRUZZI spa**
Via Trento Trieste, 13
46025 POGGIO RUSCO (MN)
truzzi@legalmail

Spett.le **SISMA spa**
Piazza Vilfredo Pareto, 9
46100 MANTOVA
sisma.spa@legalmail.it

Egr.ia Sig.ra
BONDIOLI ALFA
Strada dell'Olmo
46100 MANTOVA

Spett.le **HETA ASSET RESOLUTION ITALIA srl**
Via Alpe Adria, 6
33010 TAVAGNACCO (UD)
info@haritalia.legalmail.it

Spett.le **FONDAZIONE D'ARCO**
Piazza D'Arco, 4
46100 MANTOVA

Spett.le **ROSSI COSTRUZIONE srl**
Via Arzerini, 18
35048 STANGHELLA (PD)
rossi.costruzioni@pec.it

Spett.le **VALDARO spa**
Via Giacomo Di Capi, 10



46100 MANTOVA

valdarospa.segreteria@cert.confindustria.mn.it

Spett.le **ARIANNA SOCIETÀ COOPERATIVA**
Strada Ostigliese, 22
46100 MANTOVA
pecstudioallegretti@pec.it

Spett.le **RIVOIRA spa**
Via Crespi Benigno, 19
20159 MILANO
rivoiraspa@pec.it

e p.c. **Arpa Lombardia**
Dipartimento di Mantova
U.O. Attività produttive e Controlli
dipartimentomantova.arpa@pec.regione.lombardia.it

ATS di Mantova
Servizio Igiene e Sanità Pubblica
Area Prevenzione ambienti di vita
Dipartimento di prevenzione medica
protocollo@pec.ats-valpadana.it

Parco del Mincio
parco.mincio@pec.regione.lombardia.it

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia
mbac-sr-lom@mailcert.beniculturali.it

Soprintendenza per I Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Brescia, Cremona e Mantova
mbac-sabap-mn@mailcert.beniculturali.it

Soprintendenza per I Beni Archeologici
mbac-sabap-mn@mailcert.beniculturali.it

REGIONE LOMBARDIA
Direzione Territorio, Urbanistica e Difesa del suolo
territorio@pec.regione.lombardia.it

e
Sede Territoriale di Mantova
mantovaregione@pec.regione.lombardia.it

Provincia di Mantova
Uffici: Urbanistica – Progettazione strade e Navigazione
provinciadimantova@legalmail.it

Autorità di Bacino

SETTORE TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI
Servizio Urbanistica
Via Roma 39 - 46100 Mantova
T. +39 0376 338256/425 F. +39 0376 2738027
- territorio.ambiente@pec.comune.mantova.it
www.comune.mantova.gov.it



Il Comune di Mantova è Registrato EMAS
e certificato ISO 9001:2015 e ISO 14001:2015



protocollo@postacert.adbpo.it

Agenzia interregionale AIPO
protocollo@cert.agenziapo.it

Comune di Roncoferraro
protocollo.comune.roncoferraro@pec.regione.lombardia.it

Unione dei Comuni Lombarda San Giorgio e Bigarello
unione.sangiorgio-bigarello@pec.regione.lombardia.it

Comune di Borgo Virgilio
protocollo@pec.comune.virgilio.mn.it

Comune di Bagnolo San Vito
bagnolosanvito.mn@legalmail.it

Comune di Curtatone
comune.curtatone@legalmail.it

Comune di Porto Mantovano
comuneportomantovano@legalmail.it

Consorzio di Bonifica Territori del Mincio
territoridelmincio@pec.it

TEA spa
direzione@pec.teaspa.it

ENEL DISTRIBUZIONE spa
eneldistribuzione@pec.enel.it

TERNA spa
info@pec.terna.it

ENIPOWER spa
enipower@pec.enipower.eni.it

EDISON spa
convenzione.pa@pec.edison.it

VERSALIS spa
direzione_mn@pec.versalis.eni.com

SNAM RETE GAS spa
distrettonord@pec.snamretegaz.it

Rete Ferroviaria Italiana spa
rfi-dpo@pec.rfi.it

Rif. PG 56640/2015

SETTORE TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI
Servizio Urbanistica
Via Roma 39 - 46100 Mantova
T. +39 0376 338256/425 F. +39 0376 2738027
- territorio.ambiente@pec.comune.mantova.it
www.comune.mantova.gov.it



Il Comune di Mantova è Registrato EMAS
e certificato ISO 9001:2015 e ISO 14001:2015



**Oggetto: Richiesta di adozione – approvazione P.A. 13 Olmo Lungo in variante al PGT
Richiesta di integrazione documentale ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e
s.m.i.**

In riferimento all'istanza pervenuta in data 11 dicembre 2015 prot. n. 56640 a firma della Società BS Invest srl (ex Edil PF srl) e altri lottizzanti, alle integrazioni documentali del 01 dicembre 2017 (prot. 65649 del 04 dicembre 2017), visto l'esito della riunione di servizi con i Servizi Urbanistica, Progettazione Stradale, Navigazione e Concessioni della Provincia di Mantova, nonché delle verifiche con i servizi interni del Comune di Mantova, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., **si chiede la modifica e integrazione della documentazione presentata secondo quanto di seguito riportato.**

Procedure ambientali

Il piano è stato presentato nel 2015 in variante allo strumento urbanistico poiché proponeva delle modifiche di perimetro. È stato pertanto avviato il procedimento di Valutazione ambientale strategica ed è stata effettuata la prima conferenza di VAS.

I rilievi sollevati dagli uffici relativamente alla necessaria titolarità per la presentazione del piano attuativo e la conseguente richiesta di attivazione del procedimento di cui all'art. 12 comma della l.r. 12/2005 hanno portato a un lungo periodo di sospensione del procedimento conclusosi il 1 dicembre 2017 con la presentazione di un piano conforme al Pgt vigente vista l'inclusione di tutti i proprietari interessati.

Per tale ragione, con apposita determina (allegato 1) l'autorità competente per la Vas ha disposto la chiusura del procedimento ambientale non più dovuto ai sensi di legge. La determina di cui sopra è allegata alla presente anche per condividere tale passaggio con gli enti competenti e le autorità ambientali precedentemente coinvolte nel processo di Vas e con i quali si sta avviando un tavolo di lavoro per:

- *“condividere una strategia concreta ed operativa per affrontare in modo coerente e sostenibile lo sviluppo di tali aree, con lo scopo di armonizzare lo sviluppo economico e il contenimento degli effetti ambientali degli insediamenti;*
- *necessario attivare un tavolo inter-istituzionale al fine di approfondire le tematiche inerenti gli effetti ambientali dei nuovi insediamenti e infrastrutture presso l'area Valdaro e Olmo Lungo.”*

Il piano attuativo è sottoposto a specifico Studio per la Valutazione di Incidenza nei confronti dei siti di interesse comunitario ZPS Valli del Mincio IT20B0009, SIC Vallazza IT20B0010, SIC Ansa e Valli del Mincio IT20B0017, SIC Chiavica del Moro IT20B0014. È pertanto necessario integrare la documentazione presentata con il citato studio di incidenza da sottoporre a parere degli enti competenti e con la relazione ambientale da presentare in caso di piani non assoggettati a Vas come da elenco elaborati per la richiesta di adozione – approvazione dei piani attuativi.

La relazione ambientale dovrebbe in particolare approfondire gli aspetti legati alle prescrizioni del Decreto Regionale di Dichiarazione di compatibilità ambientale n. 2486 del 22/02/2002 e successivo decreto di esclusione, nonché al tema delle emissioni in atmosfera.



Inoltre le Norme Geologiche di Piano dello Studio Geologico del PGT stabiliscono che i progetti relativi ad ambiti sottoposti a pianificazione attuativa e piani di lottizzazione devono sempre essere corredati da indagini geologiche ad hoc.

Planivolumetrico e inserimento paesaggistico

È necessario approfondire il disegno planivolumetrico del piano con particolare riferimento a Corte Olmolungo e all'inserimento paesaggistico degli interventi. In particolare si richiama il parere già rilasciato dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – Segretariato regionale per la Lombardia in fase di scoping di Vas: "valutato il contesto di inserimento sotto il profilo della tutela monumentale ed archeologica, in particolare la presenza del bene tutelato *Complesso Palazzo Olmolungo con Oratorio, torre, annessi, area di pertinenza e corte rustica*, sottoposto alle disposizioni della normativa di tutela con decreto del Ministero della Pubblica Istruzione del 13 marzo 1958 e con Decreto del ministero per i beni e le attività culturali del 23 novembre 1999 e il rischio archeologico connesso all'ambito di intervento, [...], verificate le motivazioni sottese all'emanazione del provvedimento di tutela risalente al 1999, tra cui è sottolineato il contesto rurale e isolato in cui il bene si inserisce, il relazione alla previsione che prevede la destinazione produttiva collocata nell'immediato intorno del compendio vincolato, si ritiene che debba essere valutato con estrema attenzione l'impatto prodotto dalla trasformazione prevista sul comparto dichiarato di interesse culturale. Pertanto il Rapporto ambientale (oggi la documentazione di piano) deve necessariamente contenere una ampia sezione relativa alla disanima approfondita della componente relativa ai beni culturali sia sotto l'aspetto archeologico sia, e soprattutto, sotto l'aspetto monumentale."

Si richiama inoltre quanto indicato nella parte III art. D42.2 e art. D44 scheda 3.4 e nell'allegato 2 delle NTA del PR del PGT e in particolare la necessità di approfondire il disegno dello spazio a terra, le tipologie edilizie e l'impatto paesaggistico della trasformazione con attenzione alle viste dalla viabilità pubblica. È opportuno integrare la documentazione con delle sezioni ambientali che descrivano meglio i rapporti tra strade/preesistenze agricole/fabbricati di nuovo impianto, dando ragione della orografia esistente e di progetto. Tali aspetti saranno oggetto di parere di Soprintendenza e della Commissione Paesaggio.

Subcomparti

Ferma restando la proposta di suddivisione del P.A. in sub-comparti, con l'introduzione del principio di completamento per gradi delle opere di urbanizzazione in esso previste, si sottolinea che non appaiono chiari gli effetti di tale suddivisione in termini di programmazione delle opere e di articolazione delle funzioni e delle aree per servizi e che tale suddivisione dovrà tenere conto:

- della priorità di realizzazione dell'asse di collegamento nord-sud del P.A., che costituisce elemento strategico di collegamento viabilistico tra la A22 e la zona industriale di Valdaro e del Porto, in grado di favorire l'auspicato scambio intermodale delle merci;
- della concentrazione delle aree per servizi nel subcomparto C che andranno cedute (come di seguito meglio indicato) a semplice richiesta da parte del Comune e indipendentemente dall'attuazione dei singoli comparti.

Funzioni ammesse

Per quanto attiene le funzioni ammesse, si evidenzia che:

SETTORE TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI
Servizio Urbanistica

Via Roma 39 46100 Mantova
T. +39 0376 338256/425 F. +39 0376 2738027
- territorio.ambiente@pec.comune.mantova.it

www.comune.mantova.gov.it



Il Comune di Mantova è Registrato EMAS
e certificato ISO 9001:2015 e ISO 14001:2015



- è opportuno precisare la distribuzione delle funzioni nei singoli subcomparti da una parte nell'ottica di orientare il razionale sviluppo dell'ambito e dall'altra in riferimento agli edifici presenti con caratteristiche tipologiche definite. Andrà quindi chiarita la distribuzione delle funzioni nel caso in cui questa sia prescrittiva per il rilascio dei futuri atti autorizzativi;
- nel rispetto del principio di flessibilità funzionale declinato all'articolo 51 della l.r. 12/2005, è opportuno precisare tutte le funzioni ammesse, con riferimento alla disciplina prevista nella scheda del piano contenuta all'allegato 4 delle NTA del Piano delle Regole nonché all'art. A6 delle NTA della Parte generale del Pgt. Tali funzioni (ammesse, non ammesse e non espressamente ammesse ma compatibili ai sensi del Pgt vigente) saranno poi dimensionate come valori massimi ai fini del calcolo delle aree per servizi;
- nel solco del già citato principio di flessibilità, si consiglia comunque di valutare con attenzione la previsione e la conseguente disciplina delle medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria in funzione della relativa regolamentazione delle aree di cessione e dei disposti dell'art. 14 comma 12 della l.r. 12/2005.

Aree per servizi

Rispetto alle aree per servizi si evidenzia che:

- in funzione dell'ipotesi di realizzazione in tale comparto di una piattaforma di interscambio ferro – gomma in linea con i principi del Piano regionale della Mobilità e dei Trasporti, le aree da cedere andranno concentrate nel subcomparto C anche interessando le aree prossime alla rotonda;
- la proposta di cessione della cascina esistente e delle aree contermini non appare motivata in ragione dell'interesse pubblico. Inoltre la documentazione a corredo manca di un'adeguata perizia di stima che, nell'ottica di un eventuale interesse da parte dell'Amministrazione NON rilevato allo stato attuale, andrebbe assoggettata a verifica di congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate ai sensi delle normative vigenti. Il valore di riferimento per la monetizzazione delle aree a servizi da utilizzare nel presente piano è definito dalla D.G.C. 200 del 2013;
- è necessario localizzare all'interno dei subcomparti alcune aree a parcheggio pubblico anche in ragione della distribuzione in questi delle funzioni. Si precisa a riguardo che tali aree, in forza del già citato art. 14 comma 12, potranno essere modificate in fase di esecuzione della trasformazione;
- è necessario prevedere la cessione delle aree per servizi di cui al subcomparto C alla stipula della convenzione o a semplice richiesta da parte del Comune inserendo un'espressa rinuncia a qualunque ulteriore pretesa da parte dei lottizzanti qualora le volumetrie previste e/o effettivamente realizzate alla scadenza del piano generassero in relazione alle funzioni insediate una dotazione di servizi inferiore a quanto ceduto.

Urbanizzazioni

Le opere di urbanizzazione sono state suddivise nel seguente modo:

1. l'asse nord-sud di collegamento tra la SP n. 30 Mantova-Roncoferraro-Villimpenta e la ex SS 482 Alto Polesana è identificato come A2_OOOU e B2_OOOU per un importo complessivo di lavori ancora da eseguire pari a circa 1.800.000 €;
2. la viabilità di connessione fra la rotonda centrale dell'asse di cui sopra è identificata come C_OOOU per un importo complessivo di lavori da eseguire pari a circa 400.000 €;



3. le altre viabilità interne di collegamento sono identificate come A1_OOOU, B1_OOOU e D_OOOU per un importo complessivo di lavori da eseguire pari a circa 2.250.000 €.

La relazione di piano dovrà essere integrata con una simulazione dei livelli di traffico atteso per la verifica dell'idoneità delle infrastrutture viabilistiche di progetto aggiornando lo studio dei flussi risalente all'epoca della V.I.A. con orizzonte di previsione temporale all'anno 2006 in particolare per quanto attiene:

- i flussi attualmente presenti sulla ex SS 482 Alto Polesana e sulla S.P. 28. A riguardo si ricorda che il Comune di Mantova ha in itinere la redazione del Piano Urbano della Mobilità sostenibile all'interno del quale potranno essere reperite informazioni utili a tale esercizio;
- i flussi attesi per le diverse destinazioni d'uso sulla base del confronto fra le destinazioni d'uso previste nel P.A. 2004 e nella presente proposta con particolare riguardo alla riduzione delle aree commerciali in favore di aree produttive. A riguardo si richiama la necessità di produrre valutazioni di congruità e sostenibilità per gli interventi commerciali indicate nella normativa regionale vigente in materia con particolare riferimento alla compatibilità ambientale; all'adeguatezza del livello di accessibilità con i flussi di traffico indotti; alla dotazione di servizi; alla coerenza con i criteri urbanistici;
- le potenzialità di spostamento su ferrovia di una quota parte del traffico merci. A riguardo si ricorda che la Provincia di Mantova ha prodotto, nell'ambito del progetto Europeo denominato NAPA studies, e sta producendo, degli studi dedicati all'infrastrutturazione su ferro del comparto che potranno essere di riferimento per tale esercizio.

Tale stima è necessaria anche per dimensionare correttamente i nodi infrastrutturali.

È necessario integrare la documentazione con una relazione di dettaglio dedicata alle opere di urbanizzazione nella quale vengano esplicitate le caratteristiche tecniche e di finitura delle opere come autorizzate/proposte, lo stato di attuazione (anche con rilevazione fotografica) e le certificazioni presenti, l'elenco dei lavori necessari per portare a compimento le opere, comprese eventuali opere di mitigazione. Le opere realizzate sono infatti da assoggettare a ripristini e lavori di completamento che sono stati stimati nella proposta di piano e che vanno inquadrati in riferimento a quanto sopra. Vanno pertanto fornite tutte le informazioni di cui sopra sia per la verifica degli aspetti tecnici di progettazione (rotatorie, assi stradali, etc..) e di rispondenza alle norme di Settore sia per valutare pienamente i risvolti economici.

A riguardo, ai sensi del D.Lgs 1 del D.Lgs 50/2016, si chiede di presentare in questa fase un progetto di fattibilità tecnico-economica redatto ai sensi dell'art. 23 del medesimo Decreto.

La descrizione tecnica delle opere realizzate e da realizzare è opportuna con riferimento particolare all'Asse nord-sud di collegamento tra la SP n. 30 Mantova-Roncoferraro-Villimpenta e la ex SS 482 Alto Polesana di cui al punto 1 del precedente elenco che è indicata nel PTCP come di rilevanza provinciale soggetta a salvaguardia indiretta. Per tale Asse, si richiamano gli elementi di attenzione già indicati dalla Provincia di Mantova in fase di scoping:

- *“il dimensionamento dell'asse nord-sud interno al Piano Attuativo, in funzione della prevista riduzione della portata, operata dalla Provincia di Mantova, da quattro a due corsie della bretella stradale di collegamento tra la SP n.30 Mantova-Roncoferraro-Villimpenta ed il casello di MN Nord della autostrada A22 del Brennero, da concordare con il Servizio*



Progettazione Stradale di questo Ente in fase di progettazione definitiva del P.A. preordinata alla sua approvazione;

- *la conservazione della fascia di rispetto stradale, inedificabile anche in sottosuolo, con dimensioni rapportate all'originaria infrastruttura a quattro corsie, al fine di mantenere uno spazio sufficiente per un eventuale ampliamento dell'opera in oggetto in funzione dei volumi di traffico attesi ed in esercizio; tale vincolo dovrà riguardare anche la realizzazione di manufatti ed opere varie (quali tombini, sifoni, etc...) destinate a garantire la continuità idraulica del reticolo idrico esistente;*
- *l'impossibilità di prevedere accessi diretti di Lottizzazione sull'asse nord-sud, se non per quelli già previsti nelle intersezioni a rotatoria, in funzione della valenza sovralocale attribuita alla suddetta infrastruttura e nell'ottica di una futura acquisizione e gestione da parte della Provincia di Mantova;*
- *la valutazione della possibilità di collettamento delle acque meteoriche delle piattaforme stradali in adeguate vasche di prima pioggia, da dimensionare in funzione delle superfici impermeabilizzate;*
- *la verifica che le intersezioni a rotatoria dell'asse nord-sud (intersezione mediana e intersezione sulla ex SS 482 Alto Polesana) possano essere trasformate, in futuro, in svincoli a due livelli, stante le velocità previste dei veicoli sul suddetto asse ed i potenziali incrementi di traffico derivanti dal completamento dell'area industriale e del sistema viabilistico tangenziale urbano, accompagnate da adeguate misure di minimizzazione del rischio di incidentalità e della progettazione di manufatti ed opere d'arte preordinate al futuro sfalsamento dei livelli; si segnala, in particolare, che la rotatoria di innesto sulla ex SS 482 è tuttora programmata quale innesto per il completamento del sistema tangenziale di Mantova (lotto B)."*

In particolare, l'asta principale dovrà essere almeno di categoria C2 (extraurbana secondaria – D.M. 05/11/2001) e la capacità delle intersezioni a rotatoria dovrà essere adeguata in funzione del traffico atteso, verificata con il metodo SETRA proposto da Regione Lombardia per le intersezioni in ambito extraurbano (R.R. 24/04/2006 n.7). Inoltre, poiché ai fini dell'approvazione del P.A. da parte del Comune, dovrà essere chiesto alla Provincia di Mantova il previsto parere di competenza, gli elaborati progettuali dovranno essere sviluppati nei contenuti minimi di cui all'elenco allegato alla presente (allegato 2); il Servizio Progettazione della Provincia di Mantova ravvisa infatti la necessità di poter disporre di una progettazione di maggior dettaglio per poter esprimere compiutamente il suddetto parere. È opportuno inserire in convenzione l'Alta sorveglianza della Provincia di Mantova sulla realizzazione di tale opera.

È a carico del lottizzante il costo di completamento della viabilità fino alla rotatoria sulla SP 30.

Per quanto riguarda la rotatoria sulla strada SS 482 Alto Polesana inoltre la documentazione dovrà essere integrata con un raffronto con il progetto già autorizzato indicando, qualora diverso, le ragioni della nuova proposta in riferimento anche alle rilevanti modifiche del quadro economico complessivo. Si rammenta che è in fase di perfezionamento il passaggio di proprietà di parte delle ex strade statali dalla Provincia di Mantova alla società pubblica Lombardia Mobilità (Regione-Anas), fra cui la Tangenziale Nord di Mantova e la ex SS 482 Alto Polesana. Pertanto, il presente contributo non può prescindere dai futuri sviluppi programmatici e gestionali della rete stradale provinciale e dunque sono fatte salve diverse determinazioni da parte di questo Ente in argomento. Sono inoltre a carico



del lottizzante anche i costi di esproprio delle aree necessarie per la realizzazione della rotatoria. Tale onere andrà versato all'atto della stipula o garantito mediante polizza fideiussoria.

È necessario, come peraltro indicato nelle norme tecniche presentate, definire la regolamentazione degli accessi indicando anche in cartografia ove questi sono previsti. In particolare per l'asse centrale dovrà essere proposta una regolamentazione degli accessi adeguata al calibro e alla funzionalità della strada anche in accordo con la Provincia di Mantova.

È necessario dettagliare in relazione il rispetto del D.Lgs 50/2016 e del DPR 380/2001 per quanto attiene l'assunzione in via diretta dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dell'articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 in regime di convenzione.

Nello specifico inoltre:

- è necessario integrare la documentazione con lo studio acustico di cui all'art. 8 comma 2 della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 anche in relazione alle mitigazioni eventualmente previste;
- è opportuno eliminare i rimandi all'individuazione cartografica delle fasce di rispetto stradale e chiarirne meglio i riferimenti in assenza di classificazione stradale delle viabilità di progetto;
- è necessario verificare la fattibilità di piste ciclabili nella viabilità interna con funzione di incentivazione della mobilità lenta e di ampliamento e collegamento alla rete dei percorsi ciclabili presenti e in fase di progettazione nei comuni di Mantova e San Giorgio.
- va redatta una proposta di segnaletica stradale verticale;
- le viabilità a fondo cieco attualmente previste dovranno essere dotate di un anello per consentire l'inversione del senso di marcia di caratteristiche e dimensioni adeguate ai mezzi pesanti;
- è opportuno indicare la possibilità di raccordabilità privata al sistema del ferro anche sul lato nord del comparto lungo la linea esistente;
- è necessario integrare la tavola di progetto del verde e delle mitigazioni dettagliando quanto previsto per le rotatorie e prevedendo l'irrigazione dei sistemi a filare;
- per le opere di urbanizzazione è prescritto il permesso di costruire.

Rete meteoriche e invarianza idraulica

Vista la particolare sensibilità dell'area e la evidente necessità di impermeabilizzazione elevata, è opportuno sintetizzare lo schema e le caratteristiche tecniche del progetto di raccolta delle acque meteoriche, prevedendo specifiche norme di attenzione (indice di permeabilità minimo, portata specifica massima...) in linea con il Regolamento fognatura del Comune di Mantova e anche in riferimento all'applicazione della normativa sull'invarianza idraulica. In particolare si richiama il recente R.R. 7/2017 "approvazione del regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" che dettaglia criteri e metodi per il conseguimento dell'invarianza idraulica e idrogeologica ai sensi dell'art. 58 bis comma 4 della l.r. 12/2005 e smi. Alla luce di tale regolamento in fase di sviluppo del progetto edilizio è necessario redigere un progetto di



invarianza idraulica e idrogeologica firmato da un tecnico abilitato, qualificato e di esperienza nell'esecuzione di stime idrologiche e calcoli idraulici. In ragione della conformazione del comparto e della si chiede di anticipare in questa fase lo studio per subcomparti per verificare gli interventi minimi da prevedere o in alternativa di inserire in norma quale sarà il ricettore finale delle acque meteoriche e, in accordo con l'ente gestore, quale il valore massimo ammissibile di portata scaricabile in ragione della capacità del ricettore stesso. A riguardo si richiama inoltre quanto indicato dalla Provincia di Mantova in fase di scoping: *"il mutato quadro ambientale di area vasta, in relazione ai cambiamenti climatici ed all'imponente processo di urbanizzazione che ha alterato quasi ovunque il ciclo dell'acqua saturando le capacità di smaltimento dei reticoli idraulici, che impone attenzioni al contenimento dei consumi energetici ed al potenziale incremento del rischio idraulico. Il nuovo Piano di gestione del rischio alluvioni del Distretto idrografico del fiume Po individua Mantova tra le Aree a Rischio Idraulico Significativo di importanza di distretto. A questo proposito si segnala l'opportunità di operare un approfondimento sul tema dell'invarianza idraulica, prevedendo soluzioni progettuali idonee a garantire ove possibile la permeabilità dei parcheggi e piazzali, e soluzioni impiantistiche per il risparmio e riuso delle acque grigie, secondo le innovative tecniche di drenaggio urbano sostenibile, integrando la progettazione del verde con la progettazione di sistemi naturali filtranti e bacini di ritenzione."*

Cronoprogramma delle opere

È indispensabile formulare una proposta di cronoprogramma delle opere di urbanizzazione.

Queste potranno essere realizzate per stralci nel rispetto di quanto disciplinato dal D.Lgs 50/2016 ma vanno temporizzate secondo un ordine preciso per la funzionalità del comparto stesso. In particolare infatti l'opera denominata B2_OOUU, ovvero la connessione al comparto alla rotatoria sulla SP30, è fondamentale per garantire un razionale insediamento delle attività, anche in ragione delle procedure ambientali che presumibilmente i singoli insediamenti affronteranno per insediarsi e andrà prevista nei tempi brevi (2020-2021, compatibilmente con le progettazioni e le autorizzazioni). È evidente infatti che i flussi di traffico generati dagli insediamenti vanno indirizzati sulle viabilità che intercettano il minor numero di ricettori sensibili: funzione assolta dalla bretella e dall'asse centrale. L'opera denominata A2_OOUU garantisce l'accesso al comparto in sostituzione di quello esistente evidentemente non adeguato. A riguardo si invita il lottizzante a proporre una tempistica certa anche per questa opera, fermo restando la possibilità, da definire in ragione dei flussi prevalenti, di un ulteriore accesso attraverso l'opera C_OOUU.

È opportuno che il cronoprogramma riguardi anche le opere di mitigazione, da realizzarsi progressivamente in parte sulle aree comuni a carico del proponente e in parte sui singoli lotti a carico dei soggetti titolari alla luce di un progetto complessivo atto a garantire l'erogazione di servizi ecosistemici.

Il cronoprogramma dovrà essere riportato nella Convenzione Urbanistica con valenza prescrittiva.

Apea

Le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale che definiscono l'area, in cui si colloca il PL Olmolungo, come Ambito produttivo di rilievo provinciale o superiore – art. 41 degli IN: *"Per quegli ambiti ritenuti suscettibili di sviluppo, il PTCP persegue il raggiungimento delle condizioni e delle prestazioni di area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA), [...] l'obiettivo strategico delle APEA è la chiusura dei cicli produttivi nelle diverse componenti ambientali, ovvero l'utilizzo di un limitato input di risorse e materiali vergini, e la produzione di un limitato quantitativo di rifiuti che*



abbandona il sistema e, soprattutto, uno schema di comportamento collaborativo tra le varie componenti dell'ecosistema industriale". A riguardo rispetto alle indicazioni del PTCP relative alle APEA si suggerisce di ampliare la parte delle norme di piano prendendo a riferimento il capitolo 6 della Relazione Illustrativa del PTCP e l'allegato D3 – contenuti minimi dei PGT; inoltre, per quanto riguarda la localizzazione prevista negli elaborati presentati si osserva che una individuazione così precisa è forse troppo limitante e sarebbe meglio "lavorare" sulle norme di almeno un comparto (A, B, C o D) descrivendo invece una diversa possibilità attuativa per tutto il comparto.

Scomputi

Le spese di progettazione non sono ammesse a scomputo, in ragione di quanto previsto dalla Bozza tipo di convenzione deliberata dal Comune di Mantova con D.G.C. n. 128 del 2015 "lo scomputo relativo alle opere di urbanizzazione è ammesso solo per l'esecuzione delle opere al netto dei costi di progettazione, direzione lavori e di sicurezza" (art. 5.3).

Sembrano esserci incongruenze fra i valori indicati di primarie e secondarie a scomputo. Per quanto attiene questo ultimo aspetto occorre, per trasparenza e chiarezza, richiamare gli scomputi già ammessi nel precedente piano e dettagliare in relazione a questo, i valori afferenti a immobili già realizzati per le funzioni autorizzate. Ci si riserva la facoltà di svolgere ulteriori verifiche a supporto dei dati forniti dal lottizzante.

Parametri urbanistici e norme tecniche di attuazione

Per quanto attiene i parametri urbanistici si rileva che:

- fermo restando l'applicazione dell'indice territoriale, è necessario precisare meglio i parametri del piano attuativo che costituiranno riferimento per le successive autorizzazioni, con particolare riferimento all'indice fondiario e distinguere nettamente nelle norme tecniche fra superficie fondiaria e superficie destinata a strade e a servizi;
- in linea con quanto sopra e vista la possibilità di mix funzionali anche all'interno dei lotti (per esempio esercizi di vicinato connessi ad attività produttive) non è opportuno non differenziare la superficie (che nel piano viene indicata come territoriale e non come fondiaria) per le diverse funzioni. Occorre invece precisare in norma l'indice fondiario applicabile a tutti i lotti e, ove previsto, eventuali indici differenziati con espressa indicazione delle superfici fondiarie di riferimento;
- vanno richiamati i disposti del Pgt per quanto non espressamente disciplinato nelle NTA del Piano;
- nelle norme di piano si legge: L'eventuale sviluppo di SUAP anche per attività commerciali; in quanto la procedura di cui all'art. 5 del DPR 447/1998 (norma che nella Regione Lombardia è integrata dall'art. 97 della legge regionale 12/2005 sul governo del territorio), è volta a favorire, in maniera semplificata, l'insediamento o la riorganizzazione di attività produttive, da intendersi in senso ampio, per cui nelle stesse sono comprese anche quelle agricole, commerciali, artigiane, turistiche, alberghiere e finanziarie; in pratica pressoché tutte le attività d'impresa di cui all'art. 2082 del codice civile. E' opportuno precisare che l'art.5 del DPR447/1998 è stato sostituito dall'art.8 DPR160/2010, in cui si precisa che sono escluse dalla procedura di SUAP in variante le attività commerciali di MSV e GSV.

Convenzione

SETTORE TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI
Servizio Urbanistica
Via Roma 39 46100 Mantova
T. +39 0376 338256/425 F.+39 0376 2738027
- territorio.ambiente@pec.comune.mantova.it
www.comune.mantova.gov.it



il Comune di Mantova è Registrato EMAS
e certificato ISO 9001:2015 e ISO 14001:2015



La convenzione va rivista in relazione alle modifiche conseguenti a quanto precedentemente indicato. Inoltre si precisa che:

- la totalità delle opere previste, comprensiva dei ripristini non ammessi a scomputo e ai costi accessori indicati nella convenzione tipo deliberata dal Comune di Mantova con D.G.C. n. 128/2005 sono da assoggettare a garanzia fideiussoria ai sensi dell'art. 16 del TU n. 380/2001 e smi;
- il proposto svincolo della fideiussione già presente a garanzia delle opere va previsto all'approvazione del progetto esecutivo delle opere stesse (anche per subcomparti secondo il cronoprogramma già richiamato) o a fronte di un livello di progettazione adeguato a valutare compiutamente sia gli aspetti tecnici che quelli economici;
- è necessario identificare le modalità realizzative delle opere di urbanizzazione primaria in funzione della quantificazione definitiva degli importi rispetto alla soglia comunitaria;
- l'art. 7.1 va modificato a seguito degli approfondimenti da eseguire nella relazione sulle opere di urbanizzazione con il richiamo alle certificazioni presenti.

Ci si riserva di valutare la bozza di convenzione a seguito del recepimento delle integrazioni progettuali e dei pareri ancora da acquisire.

Ai sensi dell'art. 46 della legge regionale 12/2005, ci si riserva infine di valutare con i competenti organi di Governo il cronoprogramma delle opere che dovrà avere valore prescrittivo e non indicativo.

A disposizione per ogni eventuale chiarimento, si resta in attesa degli elaborati perfezionati.

Distinti saluti.

Il Dirigente
Settore Territorio e Lavori pubblici
Arch. Carmine Mastromarino

Mantova, li 22/12/2017

Referente Istruttoria: Arch. Giovanna Michielin
tel.: 0376-338479 mail: giovanna.michielin@comune.mantova.gov.it



Settore: Ambiente

Protocollo: 56640/2015

Determinazione n. 3261 del 27 dicembre 2017

Oggetto: PA 13 Olmolungo conforme al PGT. Chiusura del procedimento di VAS

IL DIRIGENTE

Richiamate:

- L'avvio del procedimento relativo al Piano Attuativo "PA 1.3 Olmo Lungo" in variante al PGT unitamente alla Valutazione Ambientale (VAS);
- La Deliberazione di Giunta Comunale 283/2015 ad oggetto "Piano attuativo 13 Olmo Lungo - Valutazione Ambientale Strategica: individuazione autorità procedente e competente"
- La determinazione dirigenziale n. 20 del 8/01/2016 con la quale sono stati individuati gli Enti, i portatori di interesse e le modalità di informazione e partecipazione del pubblico;
- La 1° conferenza di VAS tenutasi in data 28.01.2016, il cui verbale è pubblicato sul sito regionale SIVAS (www.cartografia.regione.lombardia.it/SIVAS)

Considerato che, a seguito di un periodo di sospensione del procedimento, in data 01/12/2017 prot. n. 65649 il proponente ha presentato un piano conforme al PGT vigente.

Ritenuto che non sussistano le condizioni per procedere con la Valutazione Ambientale Strategica del Comparto in quanto conforme al Vigente PGT e tenuto conto di quanto segue:

- L'intero comparto era stato oggetto di Valutazione di impatto ambientale di cui ai decreti n. 2486/2002 – Giudizio di compatibilità ambientale relativo al progetto "Sviluppo di zone industriali con una superficie interessata pari a circa 280 ha" sito nei comuni di Mantova e San Giorgio di Mantova" e n. 562/2008 "Modifica del progetto di sviluppo di zone industriali nei Comuni di Mantova e San Giorgio di Mantova (MN), di cui al decreto V.I.A. n. 2486 del 22/02/2002".
- Con nota di Regione Lombardia, prot. T1.2014.0012836 del 17/03/2014, in merito alla richiesta di chiarimenti circa i termini di validità dei decreti dirigenziali n.2486 del 22/02/2002 e n° 8056 del 21/07/2008, viene specificato quanto segue: "Con riferimento alla richiesta in oggetto (in atti regionali prot. T1.2014.0002496 del 21/01/2014) si fa presente che il termine di 5 anni di cui all'art. 26 comma 6 del D.lgs 152/06 si applica ai procedimenti avviati successivamente alla data di entrata in vigore del decreto legislativo 16 gennaio 2008, n°4, ovvero il 16 febbraio 2009".
- A seguito di successivo decreto di esclusione dalla VIA della Provincia di Mantova, relativo a Piattaforma logistica e centro di magazzinaggio per il Gruppo alimentare Rossetto - Atto Dirigenziale n. PD/1297 del 10/10/2017, è ritenuta necessaria

Rappresentazione del documento conservato elettronicamente secondo la normativa vigente

Firmato digitalmente da : Giulia Moraschi

(1686990 - InfoCert Firma Qualificata 2)

Data firma: 27/12/2017.

Data Esecutività: 27/12/2017

l'attivazione di un tavolo di lavoro inter-istituzionale dedicato alla costruzione di un percorso condiviso, finalizzato ad implementare le opere di mitigazione sull'infrastruttura stradale pubblica, realizzata a servizio dell'intero comparto produttivo.

Considerato che la sostenibilità ambientale della trasformazione prevista dal Piano, sarà comunque valutata attraverso l'analisi della documentazione prodotta, in particolare di tipo ambientale che, come previsto dal Piano delle Regole (allegato 1) deve accompagnare la presentazione del Piano Attuativo.

VISTI:

- il Decreto legislativo 18/08/2000 n.267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- il Decreto Legislativo 163 del 2006 e s.m.i.
- il D.P.R. n. 207 del 2007 e s.m.i.;
- lo Statuto del Comune;

Determina

- **Non necessaria** la procedura di Valutazione ambientale strategica relativa al Piano attuativo 13 Olmo Lungo, in quanto ora conforme rispetto al PGT Vigente;
- **Procedere** con la valutazione degli aspetti ambientali inerenti il Piano nell'ambito dell'istruttoria Urbanistica del Piano stesso.
- **Informare** tutte le autorità Ambientali, gli enti territoriali ed i portatori di interesse della presente decisione.



**ELENCO ALLEGATI DA PRESENTARE PER IL RILASCIO DI PARERE PREVENTIVO PER LA REALIZZAZIONE DI
PERCORSI CICLO-PEDONALI, D'INCROCI CANALIZZATI OD A ROTATORIA**

PROGETTO PRELIMINARE COMPRENDENTE:

- | | |
|--------------------------------------|-------------------|
| 1. INQUADRAMENTO GENERALE/COROGRAFIA | SCALA 1: 5000 |
| 2. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE | SCALA 1:2000/1000 |
| 3. TAVOLA STATO ATTUALE | SCALA 1:500 |
| 4. TAVOLA STATO DI PROGETTO | SCALA 1:500 |
| 5. TAVOLA DI RAFFRONTO | SCALA 1:500 |
| 6. SEZIONI TIPO DI PROGETTO | SCALA 1:50/100 |
| 7. PIANO PARTICELLARE | SCALA 1:500/1000 |
| 8. RELAZIONE TECNICA | |

Dovranno essere presentate n. 5 copie d'ogni elaborato progettuale.

Nella **tavola di progetto** dovranno essere indicati i raggi delle traiettorie d'ingresso e d'uscita dall'incrocio, nonché quelli delle traiettorie delle corsie interne all'opera (per esempio all'interno della sede stradale di una rotatoria).
Le **tavole dello stato attuale e di progetto** dovranno essere completate da un adeguato numero di sezioni trasversali, nonché dal profilo longitudinale dell'opera.

NOTA: il parere preventivo deve sempre essere completato dall'atto di nullaosta/concessione.

**ELENCO ALLEGATI DA PRESENTARE PER IL RILASCIO DI NULLAOSTA/CONCESSIONE PER LA
REALIZZAZIONE DI PERCORSI CICLO-PEDONALI, D'INCROCI CANALIZZATI OD A ROTATORIA**

PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO COMPRENDENTE:

- | | |
|--|-------------------|
| 1. INQUADRAMENTO GENERALE/COROGRAFIA | SCALA 1: 5000 |
| 2. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE | SCALA 1:2000/1000 |
| 3. TAVOLA STATO ATTUALE | SCALA 1:500 |
| 4. TAVOLA STATO DI PROGETTO | SCALA 1:500 |
| 5. TAVOLA DI RAFFRONTO | SCALA 1:500 |
| 6. TAVOLA SMALTIMENTO ACQUE | SCALA 1:500 |
| 7. TAVOLA IMPIANTO ILLUMINAZIONE | SCALA 1:500 |
| 8. TAVOLA SEGNALETICA | SCALA 1:500 |
| 9. TAVOLA MANUFATTI | SCALA 1:50 |
| 10. SEZIONI TIPO DI PROGETTO | SCALA 1:50/100 |
| 11. TAVOLA SEGNALETICA DI CANTIERE | SCALA 1:500 |
| 12. TAVOLA DEVIAZIONI CON PERCORSI ALTERNATIVI | SCALA 1:1000/2000 |
| 13. CRONOPROGRAMMA | |
| 14. CAPITOLATO TECNICO DEI MATERIALI | |
| 15. PIANO PARTICELLARE | SCALA 1:500/1000 |
| 16. RELAZIONE TECNICA | |

Dovranno essere presentate n. 5 copie d'ogni elaborato progettuale.

Nella **tavola di progetto** dovranno essere indicati i raggi delle traiettorie d'ingresso e d'uscita dall'incrocio, nonché quelli delle traiettorie delle corsie interne all'opera (per esempio all'interno della sede stradale di una rotatoria).

Le **tavole dello stato attuale e di progetto** dovranno essere completate da un adeguato numero di sezioni trasversali, nonché dal **profilo longitudinale dell'opera**.

Per accessi canalizzati con corsie di decelerazione - accelerazione - attesa - accumulo, dovrà inoltre essere presentato il **prospetto di calcolo delle lunghezze delle corsie stesse**.

La **tavola di smaltimento delle acque** dovrà essere completata dai particolari costruttivi dei pozzetti e delle caditoie di raccolta.

La documentazione dovrà contenere anche la **relazione di calcolo dell'eventuale impianto d'illuminazione**.

La **tavola della segnaletica di cantiere** dovrà comprendere le eventuali deviazioni del traffico con i percorsi alternativi.

La **relazione tecnica** dovrà contenere i calcoli relativi ai c.a. utilizzati per gli eventuali manufatti compresi nelle opere. Nella relazione dovranno inoltre essere indicati i dati sui **flussi di traffico**, nonché la **verifica della capacità dell'incrocio**.

Prima dell'inizio dei lavori, la ditta committente dovrà trasmettere all'Ufficio Concessioni della Provincia di Mantova l'elenco dei nominativi di tutti i referenti per le opere autorizzate.

A lavori ultimati, dovrà essere trasmesso il **verbale di collaudo**, unitamente al **rilevato delle opere autorizzate**, compresi gli impianti tecnologici; dovrà inoltre essere consegnato duplicato dell'**avvenuto frazionamento**.

Qualora i lavori inizino in assenza del previsto atto autorizzatorio, in applicazione del Nuovo Codice della Strada, il personale della Provincia di Mantova competente per la sorveglianza delle Strade Provinciali, potrà imporre la sospensione delle attività fino al rilascio di regolare concessione/nullaosta.