



COMUNE DI MANTOVA

SEGRETERIA GENERALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 138 Reg. Deliberazioni

N. 37148.37148/2023 di Prot. G.

OGGETTO: ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO P.A. 13 OLMO LUNGO IN LOCALITÀ VALDARO CONFORME AL PGT

L'anno duemilaventiquattro (2024) – addì due (02) del mese di Luglio ad ore 10:15 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	P	
PEDRAZZOLI SERENA	Assessore	P	
REBECCHI IACOPO	Assessore	P	
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 il Piano Attuativo d'iniziativa privata, denominato P.A. 13 "Olmo Lungo", individuato nel PGT, approvato con DCC 60 del 21/11/2012, è stato modificato nel perimetro dalla variante al Piano per Insediamenti Produttivi - P.A. 5.1 Comparto "Valdaro", approvata con D.C.C. n. 30 del 28/5/2018 e con piano attuativo e relativa convenzione urbanistica approvati e modificati come segue:

- con piano attuativo approvato con D.G.C. n. 231 del 20 novembre 2018 in conformità allo strumento urbanistico vigente e con convenzione urbanistica sottoscritta in data 5.2.2019 n. 88323 di repertorio, n. 25913 di raccolta Notaio Araldi (n. 56640/2015 di Prot. G.);
- con variante al PA conforme allo strumento urbanistico adottata con D.G.C. n. 283 Reg. Deliberazioni del 17 novembre 2021, approvata con D.G.C. n. 341 del 29 dicembre 2021 e con convenzione urbanistica sottoscritta in data 25.1.2022 n. 91637 di repertorio, n. 27822 di raccolta dal Notaio Araldi (n. 97944.97944/2021 di Prot. G);
- con atto integrativo della convenzione urbanistica come approvato dalla D.G.C. n. 150 del 13 giugno 2023, nella quale si approva la modifica convenzionale dei soli articoli 4.1, 6.3, 6.6, 8.1, 8.2, 11.1, 11.2 e 11.3, in data 13 settembre 2023 n. 92803 di repertorio, n. 28716 di raccolta dal Notaio Araldi (n. 25090.25090/2023 di Prot. G);

RICHIAMATO CHE:

- la prevalenza degli immobili facenti parte del comparto P.A. 13 rientravano già nel perimetro del 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, registrato 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. Registrato a Mantova il 6 agosto 2004 n. 5393 S1T ivi trascritto in data 7 agosto 2004 n. 12388/7551;
 - in data 14.4.2005, Notaio Araldi n. 67731 di rep. Registrato 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 è 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). Con determina dirigenziale n.3261 del 27.12.2017, vista la documentazione integrativa e rilevata la conformità della proposta, l'autorità competente ha dichiarato non più necessaria la Valutazione ambientale strategica informando le autorità Ambientali, gli enti territoriali e i portatori di interesse della chiusura del relativo procedimento;
- è avvenuto il collaudo parziale a firma dell'Ing. Marco Castagna (prot. n. 6873 del 19/01/2023) e con il quale sono state collaudate le seguenti opere:
 - le opere di urbanizzazione del sub-comparto B così elencate:
 - tratto di viabilità di lunghezza ml 640 e superficie 8.430 mq (via Boccalari);
 - tratto di viabilità di lunghezza ml 123 e superficie 1.794 mq (via Azzi);
 - tratto di viabilità di lunghezza ml 318 e superficie 4.100 mq (via Azzi);
 - le opere di urbanizzazione del sub-comparto C così come elencate:

- tratto di viabilità “bretella stradale” di lunghezza ml 723 e superficie 7.240 mq;
 - tratto di viabilità di lunghezza ml 590 e superficie 8.025 mq (via Antonini);
 - tratto di viabilità rotatoria centrale via Azzi di superficie 8.911 mq (superficie rotonda mq 5.588);
 - tratto di viabilità di lunghezza ml 144 e superficie 2.103 mq (via Antonini);
- le opere di urbanizzazione del sub-comparto C1 così come elencate:
 - tratto di viabilità di lunghezza ml 106 e superficie 1.081 mq;
- le opere di mitigazione ambientale a verde del sub-comparto B, lungo via Ferretti;
- le reti tecnologiche già costruite ed in esercizio, correnti sotto le opere di viabilità oggetto di collaudo;
- l'impianto di Illuminazione Pubblica, posato direttamente dalle ditte incaricate da TeaReteLuce srl, per la sola parte asservita alle opere di viabilità di cui sopra;
- non risultano incluse nel suddetto collaudo:
 - le opere di urbanizzazione del sub-comparto A in fase di completamento, ovvero la rotatoria sulla strada Ostigliese e la viabilità afferente;
 - le opere di urbanizzazione del sub-comparto D, ovvero le viabilità interne di distribuzione;
 - l'impianto di Illuminazione Pubblica presente nelle aree indicate alle voci “non incluse nel presente collaudo” del collaudo sopracitato;
 - le aree standard previste nel piano e non già citate nel punto precedente;
- l'ambito è riconosciuto nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale come polo produttivo sovracomunale con vocazione logistica ed è incluso nell'areale di rigenerazione del Piano Territoriale Regionale “SIN, Porto di Valdaro e del Polo produttivo sovraordinato” rispetto al quale la Provincia di Mantova ha approvato il masterplan confermando la vocazione logistica;

DATO ATTO CHE:

- in data 30.03.2023 (prot. 37148/2023) è pervenuta istanza di adozione e approvazione di variante del P.A. 13 Olmolungo a firma della Società BS Invest srl (la quale interviene per sé ed in rappresentanza di altri lottizzanti), Società Agricola S. Bernardino s.r.l. e COIMA SGR SPA;
- in data 12.04.2023 (prot. 39729/2023) è stato avviato il procedimento amministrativo con comunicazione inviata al proponente e ai soggetti di legge;
- in data 14/04/2023 (prot. 41074/2023) è stata inviata alla Provincia di Mantova richiesta di verifica di questioni di interesse sovralocale, la cui risposta è pervenuta il giorno 13.06.2023 (prot. 62247/2023);
- in data 28.04.2023 (prot. 45661/2023) è stata presentata ai richiedenti la richiesta di integrazioni ai sensi dell'art. 14 comma 1 della l.r. 12/2005 e s.m.i.;
- in data 30.01.2024 (prot. 11744/2024) è pervenuta nota di integrazione sugli aspetti viabilistici dalla Provincia di Mantova – Area Lavori Pubblici – Servizio Progettazione Stradale, Ponti e Strutture complesse;
- in data 16.02.2024 (prot. 19565/2024, prot. 19617/2024, prot. 19628/2024) è stata presentata la documentazione modificata come da richiesta di integrazioni ai sensi dell'art. 14 comma 1 della l.r. 12/2005 e s.m.i.;
- in data 05.03.2024 (prot. n. 25576/2024) è stata inviata richiesta pareri ad ATS, Provincia di Mantova, Soprintendenza Archeologia Belle arti e Paesaggio di Cremona Lodi Mantova, ARPA e Consorzio di Bonifica “Territori del Mincio”;
- in fase di istruttoria sono pervenuti i seguenti pareri:

- Provincia di Mantova – Area 3 – Pianificazione Territoriale e della navigazione – edilizia – ambiente (prot. n. 37211 del 04/04/2024) in atti;
- Soprintendenza Archeologia Belle arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Mantova e Lodi (prot. n. 37307 del 04/04/2024) in atti;
 - ARPA Lombardia (prot. n. 37331 del 04/04/2024) in atti;
- Provincia di Mantova – Area Lavori Pubblici – Servizio Progettazione Stradale, Ponti e Strutture Complesse (prot. n. 44464 del 22/04/2024) in atti;
- ATS Val Padana (prot. n. 44477 del 22/04/2024) in atti;
- Consorzio di Bonifica Territori del Mincio (prot. n. 45901 del 26/04/2024) in atti;
- in data 16.05.2024 (prot. n. 54468/2024), è stata inviata un'integrazione volontaria comprendente alcuni documenti (NTA, Bozza di Convenzione, tavola A13, tavola A13BIS, tavola A13TER) ed è stata richiesta la sospensione dei termini di istruttoria sino ad ulteriore successiva integrazione;
- in data 27.06.2024 (prot. n. 71173/2024, 71182/2024, 71196/2024) è stata inviata un'ulteriore integrazione volontaria, che ha sostituito integralmente la precedente;
- la fase istruttoria della variante al piano attuativo P.A. 13 si è conclusa con esito positivo come da referto tecnico prot.n. 71825 del 28.06.2024 e conseguente comunicazione inviata il 28.06.2024 (ns. prot. 71843/2024);
- la procedura per l'adozione e l'approvazione del piano attuativo conforme al P.G.T. è quella definita all'art. 14 della L.R. 12/2012 e s.m.i.;

VISTI gli elaborati della variante al P.A. 13 come da ultima documentazione del 27.06.2024 (prot. n. 71173/2024, 71182/2024, 71196/2024) in atti PG 37148/2024 presentati 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., LTP s.p.a - exTruzzi s.p.a., T.C.F. di Rosignoli Carlo & C. S.A.S., SEM S.P.A., Fassa S.R.L., ECO DEM S.R.L., LO.GI.MAN. S.R.L., Gierre Immobiliare S.P.A., Credemleasing S.P.A., IMMGAS 2002 S.R.L., Savillis I.M. S.G.R. per Italian Sheds, Italian Sheds tramite Savillis I.M. SGR S.P.A., Bertani Trasporti S.P.A., Gaiber Vitalie e Gaiber Natalie), Società Agricola S. Bernardino s.r.l., COIMA SGR SPA, a firma del professionista incaricato Arch. Enrico Salvalai e come da elaborati rif.prot.n.71173/2024, 71182/2024 e 71196/2024 in atti e dato atto che, come da elenco elaborati allegato (allegato 1), il piano sarà composto da:

- elaborati modificati con la variante (prot. n. 71173/2024, 71182/2024, 71196/2024) in atti PG 37148/2024;
- elaborati già approvati che non hanno subito modifiche;

VERIFICATO che la variante in oggetto:

- Interessa una superficie territoriale pari a mq 1.830.516 suddivisa in quattro distinti sub comparti insediativi (eliminando il sub comparto E che viene assorbito dal sub comparto D) da realizzarsi singolarmente o in forma congiunta in conformità e coerenza con le previsioni del P.G.T. e con gli indici, destinazioni d'uso e parametri di cui alle norme;
- Prevede una superficie lorda massima consentita di 1.099.819 mq mentre una SI complessiva prevista in realizzazione di 917.698 mq, ripartita in 896.898 mq a produttiva, 15.689 mq a direzionale, attrezzature private e ricettivo e 5.111 mq a funzioni commerciali nel limite delle medie strutture di vendita anche organizzate in forma unitaria, rimodulando la capacità edificatoria di alcuni lotti produttivi di proprietà di BS Invest srl e dell'area ricettiva e direzionale della Corte Olmo Lungo lotto C3 e del lotto contermini C11;
- Ricolloca la piattaforma come da atto d'indirizzo del Presidente della Provincia di Mantova n° 76 del 16/6/2022 per l'aggiornamento del protocollo d'intesa tra la

provincia di Mantova, il comune di Mantova e il comune di San Giorgio Bigarello per lo sviluppo in condizioni di sostenibilità dell'area sovracomunale "Valdaro e Olmo Lungo" e delle relative infrastrutture con compensazione delle aree necessarie;

- Ridefinisce la cessione al Comune di Mantova del fabbisogno di aree per servizi a standard calcolato in funzione della SI massima e del relativo mix funzionale per una superficie complessiva pari a mq. 110.405 e in particolare ricolloca le aree interessate dal progetto provinciale per la piattaforma intermodale pubblica e di interesse pubblico, oltre che quelle da destinare a verde di mitigazione;
- Rimodula le urbanizzazioni previste nel lotto D rispetto alle esigenze degli operatori di mercato, con riduzione della viabilità minore interna al comparto ed i relativi sottoservizi a favore della compattezza di disegno dei poli logistici in progetto e di conseguenza rimodula l'importo delle fidejussioni depositate in base alle rimanenti opere da eseguire e collaudare;
- Per quanto riguarda il cronoprogramma, prende atto di quanto già approvato e delle proroghe da normativa statale;

EVIDENZIATO altresì che la variante in oggetto propone la permuta (presente nel Piano Alienazioni 2024 – 2026) che sarà sottoposta al Consiglio Comunale, al fine di regolarizzare il perimetro del lotto B9 e garantirne un migliore utilizzo, dell'area in proprietà di BS Invest srl identificata parzialmente con il mappale n. 885 (parte) e 882 del foglio 73, lotto B9-bis, con un a porzione dell'area di proprietà comunale identificata al foglio 73 mappale n. 911 (parte) derivante dalla cessione per servizio pubblici del piano attuativo 5.1 Valdaro (Variante al Piano per Insediamenti Produttivi - P.A. 5.1 Comparto "Valdaro" e al P.G.T.) attualmente identificate in ambito produttivo D 23 con analoga capacità edificatoria;

RITENUTO CHE:

- la realizzazione delle opere garantisce gli interessi pubblici ed è prioritaria al fine di valorizzare e rendere efficaci ed efficienti gli investimenti pubblici relativi all'infrastrutturazione dell'ambito;
- La cessione delle aree è utile alla realizzazione del progetto della piattaforma intermodale pubblica o di interesse pubblico come da progetto preliminare della provincia di Mantova;
- Il piano è capace di rispondere alle richieste degli operatori di settore e di condurre ad uno sviluppo logistico dell'area e del polo intermodale rigenerando l'ambito in oggetto e riattivando ingenti risorse territoriali;

RILEVATO che, in merito alla tematica degli accessi al comparto C dall'asse nord-sud del piano, sono in corso approfondimenti con la Provincia di Mantova ed è quindi stato formulato un articolo nelle NTA di piano che demanda al parere provinciale eventuali successive richieste di accesso;

VISTI:

- il Piano di Governo del Territorio e le relative Norme Tecniche di Attuazione;
- il parere favorevole espresso dalla Commissione paesaggio in data 12.03.2024;
- i pareri ricevuti e precedentemente richiamati;
- la L.r. 12/2005 e s.m.i.;
- la L.r. 31/2014 e s.m.i.;

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 ADOTTARE la variante al piano "*PA 13 Olmolungo*", conforme al Piano di Governo del Territorio, presentata 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., LTP s.p.a - exTruzzi s.p.a., T.C.F. di Rosignoli Carlo & C. S.A.S., SEM S.P.A., Fassa S.R.L., ECO DEM S.R.L., LO.GI.MAN. S.R.L., Gierre Immobiliare S.P.A., Credemleasing S.P.A., IMMGAS 2002 S.R.L., Savillis I.M. S.G.R. per Italian Sheds, Italian Sheds tramite Savillis I.M. SGR S.P.A., Bertani Trasporti S.P.A., Gaiber Vitalie e Gaiber Natalie), Società Agricola S. Bernardino s.r.l., COIMA SGR SPA, a firma del professionista incaricato Arch. Enrico Salvalai composta come da elenco elaborati allegato (allegato 1), da:

- elaborati modificati di cui ai prot. n. 71173/2024, 71182/2024, 71196/2024 (in atti PG 37148/2024);
- elaborati già approvati che non hanno subito modifiche;

di DARE ATTO della necessità che il Consiglio Comunale si esprima sull'approvazione dell'operazione di permuta del mappale 911, parte (3.968 mq), del foglio 73 di proprietà del Comune di Mantova con i mappali 885, parte (3.915 mq), e 882 (53 mq) del foglio 73 di proprietà rispettivamente di BS Invest S.R.L. e Società Agricola S. Bernardino S.R.L. (così come illustrato nel paragrafo B.1.4.12 della Relazione illustrativa e nella tavola A13 del piano);

di DARE ATTO che le procedure di adozione/approvazione della presente variante al P.A. sono quelle previste dalla L.R. 12/2005 e s.m.i per i piani attuativo e loro varianti conformi allo strumento urbanistico;

di DARE MANDATO agli uffici per gli adempimenti conseguenti;

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

PARERI

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

Parere regolarità Tecnica	FAVOREVOLE	Michielin Giovanna	28/06/2024
Parere regolarità Contabile	FAVOREVOLE	Rebecchi Nicola	01/07/2024

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)