



## COMUNE DI MANTOVA

### SEGRETERIA GENERALE

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 108 Reg. Deliberazioni

N. 65180.65180/2021 di Prot. G.

**OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE ANGELI/VIA BOLDRINI - COMPARTO B, CONFORME AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE**

L'anno duemilaventiquattro (2024) – addì ventotto (28) del mese di Maggio ad ore 10:30 nella sala della Giunta Comunale

### LA GIUNTA COMUNALE

Si è riunita in seduta ordinaria.

Presidente il Vice Sindaco Giovanni Buvoli

		Pres.	Ass.
PALAZZI MATTIA	Sindaco		A
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	P	
RICCADONNA ALESSANDRA	Assessore	P	
SORTINO CHIARA	Assessore	P	

Partecipa il Segretario Generale del Comune Roberta Fiorini.

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

## LA GIUNTA COMUNALE

### **PREMESSO CHE:**

- con DCC n°35 del 9/5/2003 era stato approvato il piano attuativo (PA) "Boldrini – comparto B" e stipulata la relativa convenzione (n°70135 di Rep e n°15370 di Racc. Notaio Molinari in data 22/7/2008), poi recepito nel PGT approvato deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 21/11/2012 che ha fatto salve le previsioni contenute nei piani attuativi approvati;
- il citato PA non è stato attuato, ma era stato realizzato unicamente un edificio sul mappale 701 del fg. 44;
- i lottizzanti hanno presentato proposta di Variante al PA approvato e la "Variante al Piano di lottizzazione Angeli/via Boldrini comparto B", conforme al PGT, è stata adottata con DGC n. 63 del 9/4/2024;

### **CONSIDERATO CHE:**

- ai sensi dell'art.14 della LR 12/2005, gli atti di cui alla DGC n°63 del 9/4/2024 sono stati depositati presso il Settore Territorio e Ambiente e pubblicati sul sito informatico comunale dal 19 Aprile 2024 per quindici giorni, per la presentazione delle osservazioni nei successivi quindici giorni;
- dal 6 al 21 Maggio 2024 è stato possibile presentare osservazioni alla Variante adottata, finalizzata al completamento residenziale del PL "Boldrini", che prevede in sintesi:
  - la realizzazione di superficie lorda massima residenziale di mq 5.629,48;
  - la realizzazione e cessione del parcheggio pubblico a servizio del quartiere;
  - il completamento del marciapiedi prospiciente via Boldrini;

**DATO ATTO** che, entro il termine del 21 Maggio, sono giunte le seguenti osservazioni (in atti di prot. 65180/2021) che così si sintetizzano:

1. Osservazione geom. Cantini - delegato dai proprietari dell'area già edificata compresa nella Variante (fg. 44 mapp. 701 sub comparto C) – relativa agli oneri dovuti *"...chiede che la bozza di convenzione venga modificata o integrata, inserendo la precisazione secondo la quale la proprietà Capelli/Morgantini:*
  - a) *deve esclusivamente il conguaglio sugli oneri di urbanizzazione primaria, da determinarsi pure utilizzando le vigenti tariffe deliberate dal Comune ma in relazione alla volumetria autorizzata e realizzata;*
  - b) *nulla sia dovuto, salvo presentazione di nuove pratiche edilizie per ampliamento ove ammesse sia per oneri di urbanizzazione secondaria e sia per contributo sul costo di costruzione, perché già interamente saldati per il rilascio del PdC n°53/2011";*
- 2) Osservazione sigg.ri Ferri, Bresciani, Masella, Gaetani, Trotta, Zangrossi, Fenderico, Barone, relativa all'accessibilità alle reti esistenti delle abitazioni degli osservanti, limitrofe al perimetro di Variante al PA, segnalano *"la necessità di prevedere tra le due lottizzazioni uno spazio che consenta l'accesso alle condotte acqua (nera e bianca) e gas, non solo pedonale ma che consenta il passaggio di mezzi e macchine operatrici ed eventualmente di soccorso per eventuali necessità di scavo o sostituzione delle condotte ammalorate";*

## **RITENUTE:**

- **ACCOGLIBILE** l'osservazione del tecnico delegato dai proprietari del "sub comparto C" in quanto coerente con quanto già presente negli elaborati adottati, introducendo, a maggiore chiarimento, le seguenti specificazioni all'art. 5.6 della Convenzione: *"I sigg.ri Capelli/Morgantini devono il conguaglio sugli oneri di urbanizzazione primaria, da determinarsi utilizzando le tariffe deliberate dal Comune in relazione alla volumetria autorizzata e realizzata ex PdC n°53/2011. Nulla è dovuto - salvo presentazione di nuove pratiche edilizie per ampliamento, ove ammesso - sia per oneri di urbanizzazione secondaria sia per contributo sul costo di costruzione, perché già interamente saldati per il rilascio del PdC n°53/2011"*, ed eliminando dalla Relazione, ad ulteriore precisazione, il riferimento ad oneri/costo costruzione (del comparto C) e, dalla Convenzione, ad oneri/costo costruzione di tutti i comparti perché già indicati in Relazione;
  
- 1. **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE** l'osservazione dei citati residenti in via Enrico Paglia per la sola parte già coerente con gli elaborati adottati, ovvero per la previsione di fascia di totale inedificabilità dalle reti esistenti che consenta l'accesso alle condotte acqua (nera e bianca) e gas, considerando invece che il passaggio di mezzi di soccorso o di macchine operatrici per la sostituzione di condotte ammalorate, può avvenire da via Enrico Paglia e via Fratelli Cervi;

**EVIDENZIATO** altresì che risulta opportuno integrare l'art. 8 e 9 delle Norme di piano rispettivamente con i termini con "6-7-8" e "urbanizzazione primaria", non presenti a seguito di refuso;

**CONSIDERATO** che la Variante al PA costituisce attuazione delle disposizioni del PGT e risulta meritevole d'interesse perché, in riduzione della capacità edificatoria già approvata, completa il quartiere e prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico;

## **VISTI:**

- il vigente Piano di Governo del Territorio e le relative Norme Tecniche di Attuazione;
- la LR n°12/2005 e s.m.i.;
- i pareri (in atti di prot.65180/2021):
  - Commissione per il Paesaggio del 29/6/2023 (OdG n°176)
  - ARPA (prot. 74271/2021 e 61875/2023)
  - ATS (prot. 6918672023)
  - Parco del Mincio (prot. 63209/2023)
  - Provincia di Mantova (prot. 66654/2023)
  - TEA/SEI (prot. 64418/2023, 25127/2024, 25750/2024)
- gli elaborati adottati con DGC n°63/2024 (in atti di prot. 65180/2021);
- il Permesso di Costruire n°53/2011 (in atti di prot. 40753/2010);
- l'osservazione del geom. Cantini (prot. 48753/2024 in atti di PG 65180/2021);
- l'osservazione di alcuni residenti di via Enrico Paglia (prot. (prot.77791/2021 e prot.54911/2024 in atti di PG 65180/2021);
- gli elaborati modificati a seguito del recepimento delle osservazioni (prot. 57251/2021 in atti di PG 65180/2021);

## **VISTI** inoltre:

- il parere favorevole espresso dalla 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 in ordine alla regolarità contabile;

**AD UNANIMITA'** di voti palesi espressi ai sensi di legge;

## **DELIBERA**

**di ACCOGLIERE** l'osservazione del tecnico delegato dai proprietari del "sub comparto C" in quanto coerente con quanto già presente negli elaborati adottati, introducendo, a maggiore chiarimento, le seguenti specificazioni all'art. 5.6 della Convenzione: "*I sigg.ri Capelli/Morgantini devono il conguaglio sugli oneri di urbanizzazione primaria, da determinarsi utilizzando le tariffe deliberate dal Comune in relazione alla volumetria autorizzata e realizzata ex PdC n°53/2011. Nulla è dovuto - salvo presentazione di nuove pratiche edilizie per ampliamento, ove ammesso - sia per oneri di urbanizzazione secondaria sia per contributo sul costo di costruzione, perché già interamente saldati per il rilascio del PdC n°53/2011*", ed eliminando dalla Relazione, ad ulteriore precisazione, il riferimento ad oneri/costo costruzione (del comparto C) e, dalla Convenzione, ad oneri/costo costruzione di tutti i comparti perché già indicati in Relazione;

**di ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione dei citati residenti in via Enrico Paglia per la sola parte già coerente con gli elaborati adottati, ovvero per la previsione di fascia di totale inedificabilità dalle reti esistenti che consenta l'accesso alle condotte acqua (nera e bianca) e gas, considerando invece che il passaggio di mezzi di soccorso o di macchine operatrici per la sostituzione di condotte ammalorate, può avvenire da via Enrico Paglia e via Fratelli Cervi;

**di APPROVARE** gli elaborati relativi alla "Variante al piano di lottizzazione Angeli/via Boldrini – comparto B" e in particolare:

- i seguenti elaborati di testo a firma dell'Arch. Paolo Vincenzi, parte integrante del presente atto, modificati in seguito al recepimento delle osservazioni e integrati, a seguito di refuso, all'art. 8 delle Norme con "6-7-8" e all'art. 9 con "*urbanizzazione primaria*", di seguito indicati:
  - Allegato A. Relazione generale
  - Allegato B. Norme tecniche di attuazione
  - Allegato C. Convenzione urbanistica
- gli ulteriori elaborati, già adottati con DGC n°63/2024 e parte integrante della medesima deliberazione, di seguito indicati:
  - D. Relazione ambientale
  - E. Computo metrico estimativo
  - F. Previsionale di Clima Acustico (GEA Ambiente Technology)
  - G. Relazione geologica idrogeologica e sismica (dott. Rosario Spagnolo)
  - H. Relazione di Invarianza idraulica (dott. Rosario Spagnolo)
  - I. V.Inc.A.
  - Tav.0 Individuazione piano su base catastale
  - Tav.1 Localizzazione piano su base aerofotogrammetrica
  - Tav.2 Estratti Piano Regole e Piano Servizi
  - Tav.3 Inquadramento territoriale
  - Tav.4 Sistema mobilità ambito di Piano
  - Tav.5 Verde, rete idrica, spazi pubblici attrezzature esistenti
  - Tav.6 Planimetria PI approvato con DCC 35/2003
  - Tav.7 Opere urbanizzazione esistenti

Tav.8 Proprietà/ Indici/ Distanze dai confini  
Tav.9 Progetto planivolumetrico  
Tav.10 Sezioni ambientali  
Tav.11 Sistemazione del verde privato  
Tav.12 Urbanizzazione primaria. Planimetria generale e sezioni tipo  
Tav.13 Planivolumetrico. Simulazioni render

**di PRESCRIVERE** in tre mesi dall'approvazione definitiva del piano attuativo, il tempo massimo per addivenire alla stipula della nuova convenzione;

**di DARE ATTO** che le procedure di adozione/approvazione del presente P.A. sono quelle previste dalla L.R. 12/2005 e smi per i piani attuativi e loro Varianti, conformi allo strumento urbanistico vigente;

**di DARE MANDATO** agli uffici di procedere con gli adempimenti conseguenti.

**AD UNANIMITA'** di voti legalmente espressi per alzata di mano, 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	27/05/2024
Parere regolarità Contabile	FAVOREVOLE	Rebecchi Nicola	28/05/2024

---

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Roberta Fiorini

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

**IL VICE SINDACO**  
Giovanni Buvoli

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