



## COMUNE DI MANTOVA

### SEGRETERIA GENERALE

#### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 252 Reg. Deliberazioni

N. 84071.84071/2021 di Prot. G.

**OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "ATR1 TE BRUNETTI 2°STRALCIO", CONFORME AL PGT.**

L'anno duemilaventiquattro (2024) – addì ventisei (26) del mese di Novembre ad ore 10:13 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	P	
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		A

Partecipa il Vicesegretario Generale del Comune Dott.ssa Annamaria Sposito.

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

## LA GIUNTA COMUNALE

### **PREMESSO CHE:**

- il Comune di Mantova è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) articolato in Documento di Piano (DP), Piano dei Servizi e Piano delle Regole (approvato con D.C.C. n° 60/2012) e Documento di Piano prorogato con deliberazione di Consiglio comunale n° 3/2018;
- in conformità ai disposti dell'art. 8 della LR 12/2005 e s.m.i., il Documento di Piano del PGT individua gli Ambiti di Trasformazione, disciplinati dall'art. B8 delle Norme di PGT e, in particolare individua l'ambito di trasformazione denominato ATR1 Te Brunetti di cui la norma ammette la pianificazione attuativa per stralci funzionali adeguatamente dimensionati;
- con DGC n° 85 del 22.4.2020 è stato approvato il primo stralcio del piano attuativo "ATR1 Te Brunetti, la cui convenzione è stata stipulata il 14 gennaio 2021;

### **PREMESSO** altresì che:

- in data 17/9/2021, la società TIBRE Point srl ha presentato proposta di adozione/approvazione di piano attuativo stralcio dell'Ambito di Trasformazione denominato "ATR1 Te Brunetti - 2° stralcio" conforme al PGT (prot.84071/2021);
- è stato quindi avviato, ai sensi della legge 241/1990 e s.m.i., il procedimento amministrativo relativo (prot. 85290/2021);
- a seguito della richiesta di integrazioni del 14/10/2021 (prot. 93125) è stata presentata dai lottizzanti il 9/4/2024 (prot. 38841) nuova documentazione, successivamente integrata e modificata in data 20/9/2024 (prot. 101198) e in data 13/11/2024 (prot.123160) come di seguito elencato:

1. Planimetria generale. Estratto catastale
2. Estratto aerofotogrammetrico. Estratto PGT. Estratto pianificazione territoriale
3. Indicazione vincoli esistenti. Sistema mobilità
4. Planimetria verde esistente. Rilievo Planimetrico
5. Opere di urbanizzazione private – Ciclo dell'acqua
6. Opere di urbanizzazione private – Quadro servizi primari
7. Destinazioni d'uso e sistemazione spazi esterni
8. Planivolumetrico. Profili altimetrici.
9. Documentazione fotografica
10. Rendering
11. Relazione tecnico illustrativa
12. Tabella proprietà
13. Norme tecniche di piano
14. Bozza convenzione
15. Relazione ambientale
16. Relazione invarianza idraulica- idrogeologica e geologica
17. Progetto fattibilità tecnico economica. Cronoprogramma interventi
18. Riqualficazione p. le Monferrato. Fattibilità tecnica (progetto)
19. Riqualficazione p. le Monferrato. Fattibilità economica (stima e tempi)
20. Perizia per la formulazione di un giudizio di stima immobiliare di terreno agricolo suscettibile di trasformazione urbanistica
21. Valutazione previsionale clima acustico.

**CONSIDERATO** che il secondo stralcio dell'Ambito di Trasformazione "ATR1 Te Brunetti":

- si colloca lungo via Possevino e va a completare un tessuto edificato rado già presente lungo la via;
- interessa una Superficie Territoriale pari a 7.566,86 mq con indice di 0,24 mq/mq, inferiore al massimo ammesso (0,50 mq/mq) e una superficie lorda realizzabile massima pari a 1.800 mq (36 abitanti teorici) suddivisa in 8 lotti;
- prevede, pertanto, la realizzazione di edifici residenziali con tipologia estensiva (uni/bifamiliari) e altezza massima di due piani degli edifici;
- organizza le abitazioni attorno ad una viabilità interna, lungo la quale dispone anche i parcheggi e alcuni elementi di verde, che, ancorché di uso pubblico, resterà di proprietà privata essendo a servizio esclusivo del comparto;
- definisce, quali impegni del lottizzante:
  - o la riqualificazione della parte di via Possevino posta lungo il perimetro del piano e dei relativi marciapiedi per un importo pari ad € 26.300,17;
  - o la riqualificazione di piazzale Monferrato entro luglio 2025, per un importo pari a € 51.150,00;
- tali impegni sono posti a scomputo degli oneri di urbanizzazione, per un importo complessivo pari ad € 77.450,17;
- dispone la cessione gratuita della porzione di via Possevino e dei relativi marciapiedi, attualmente proprietà della Soc. Tibre, con frazionamento a cura e spese dell'attuatore;
- definisce la monetizzazione sostitutiva delle aree standard (mq 1.278), come da allegata perizia di stima, per un valore complessivo di € 40.896,00.

**DATO ATTO** che:

- gli attuatori hanno dimostrato di aver dato preventiva informazione circa la proposta di stralcio agli altri proprietari compresi nell'ATR;
- lo stralcio permette l'eventuale completamento dell'ATR1 secondo lo schema generale previsto nella scheda del Documento Piano;
- sono stati acquisiti i pareri di:
  - o T.E.A. (prot. 90559/2021, 48291/2024, 106431 del 2/10/2024)
  - o S.E.I. (prot. 90562/2021, 48742/2024, 103275 del 26/9/2024)
  - o ARPA (prot. 91461/2021 e n °116420/2024)
  - o A.T.S Val Padana (prot. 90547/2021)
  - o Parco del Mincio (prot. 89850/2021);
  - o Ing. Ernesto Zunica (consulente del Comune) circa l'invarianza Idraulica (prot. 106725 del 3/10/2024);
  - o Commissione per il Paesaggio (seduta n°17 del 30/9/2021 e n°20 del 3/10/2024);
- l'istruttoria tecnica del PA si è conclusa in data 15/11/2024 (prot.125233).

**RITENUTO** che il piano attuativo proposto, conforme al Piano di Governo del Territorio, costituisca attuazione delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico vigente e che la riqualificazione del limitrofo piazzale Monferrato sia di rilevante di interesse pubblico;

**VISTO:**

- il vigente Piano di Governo del Territorio;
- gli elaborati che costituiscono il PA sottoelencati e in atti di prot. 84071/2021;
- la LR 12/2005 e s.m.i.;
- i pareri degli Enti sopra indicati;

- i pareri favorevoli della Commissione per il Paesaggio (seduta n°17 del 30/9/2021 e n°20 del 3/10/2024)
- la “Perizia per la formulazione di un giudizio di stima immobiliare di terreno suscettibile di trasformazione urbanistica sito nel comune di Mantova via Antonio Possevino – località Te Brunetti”, a firma del geom. Rodolfo Baraldi;

**VISTI** inoltre:

- 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” e smi;
- il parere favorevole espresso dal Dirigente del Settore Gestione Risorse Finanziarie, Tributi e Demanio sulla regolarità contabile;

**AD UNANIMITÀ** di voti palesi espressi ai sensi di legge;

### **DELIBERA**

**di ADOTTARE** il piano attuativo stralcio dell’Ambito di Trasformazione (ATR1) denominato “*ATR1 Te Brunetti – 2°stralcio*” conforme al PGT, presentato dalla società TIBRE srl - a firma dei professionisti incaricati arch. Roberto Vagni, geom. Rodolfo Baraldi (Perizia stima elab.20), dott. Rosario Spagnolo (Relazione Invarianza idraulica-idrogeologica elab.16), Soc. Galileo Servizi (Valutazione previsionale clima acustico) - costituito dagli elaborati sottoindicati, parte integrante del presente atto:

1. Planimetria generale. Estratto catastale
2. Estratto aerofotogrammetrico. Estratto PGT. Estratto pianificazione territoriale
3. Indicazione vincoli esistenti. Sistema mobilità
4. Planimetria verde esistente. Rilievo Planimetrico
5. Opere di urbanizzazione private – Ciclo dell’acqua
6. Opere di urbanizzazione private – Quadro servizi primari
7. Destinazioni d’uso e sistemazione spazi esterni
8. Planivolumetrico. Profili altimetrici.
9. Documentazione fotografica
10. Rendering
11. Relazione tecnico illustrativa
12. Tabella proprietà
13. Norme tecniche di piano
14. Bozza convenzione
15. Relazione ambientale
16. Relazione invarianza idraulica- idrogeologica e geologica
17. Progetto fattibilità tecnico economica. Cronoprogramma interventi
18. Riqualificazione p. le Monferrato. Fattibilità tecnica (progetto)
19. Riqualificazione p. le Monferrato. Fattibilità economica (stima e tempi)
20. Perizia per la formulazione di un giudizio di stima immobiliare di terreno agricolo suscettibile di trasformazione urbanistica
21. Valutazione previsionale clima acustico.

**di DARE ATTO** che le procedure di adozione/approvazione del presente PA sono quelle previste dalla LR 12/2005 e s.m.i. per i piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico.

di **PRESCRIVERE** in un mese dall'approvazione del piano attuativo il tempo per addivenire alla stipula della nuova convenzione.

di **DARE MANDATO** agli uffici per gli adempimenti conseguenti.

**AD UNANIMITÀ** 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	22/11/2024
Parere regolarità Contabile	FAVOREVOLE	Rebecchi Nicola	26/11/2024

---

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL VICESEGRETARIO GENERALE**  
Dott.ssa Annamaria Sposito

*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)*