



## COMUNE DI MANTOVA

SEGRETERIA GENERALE

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SESSIONE STRAORDINARIA

Prima Convocazione Seduta Pubblica

N. 53 Reg. Deliberazioni  
N. 4 dell'o.d.g.

N. 17373.17373/2025 di Prot. G.

**OGGETTO: CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA "VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T. VIGENTE RELATIVA A INTERVENTI, IN PARTICOLAR MODO PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO, NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO CHE NON COMPORNO CONSUMO DI SUOLO**

L'anno duemilaventicinque (2025) – in Mantova, in questo giorno tre (03) del mese di Novembre alle ore 17:30, convocato nei modi e nei termini di legge con avvisi scritti, notificati agli interessati tramite PEC (Posta Elettronica Certificata), in atti, si è riunito il Consiglio Comunale, in seduta pubblica, per trattare in sessione straordinaria, in prima convocazione, delle materie scritte all'ordine del giorno che è stato, ai termini di legge, pubblicato il giorno 30.11.2025 all'albo pretorio.

Si sono riuniti nella grande aula Consiliare e rispondono all'appello nominale, fatto dal Presidente MASSIMO ALLEGRETTI, il Sig. Sindaco MATTIA PALAZZI (assente) e gli Onn. Consiglieri:

|    |                             |    |    |                     |   |
|----|-----------------------------|----|----|---------------------|---|
| 1  | PALAZZI MATTIA              | A  | 18 | GRASSI MADDALENA    | A |
| 2  | ALLEGRETTI MASSIMO          |    | 19 | GRAZIOLI ENRICO     |   |
| 3  | ANCESCHI EUGENIO            |    | 20 | MADELLA FABIO       |   |
| 4  | BADALUCCO CATERINA          |    | 21 | MARTINELLI GIULIA   | A |
| 5  | BASCHIERI PIER-LUIGI        | A  | 22 | NICOLINI SARA       |   |
| 6  | BASSI GIORGIO               |    | 23 | PAROGNI PIERPAOLO   |   |
| 7  | BENASI PATRIZIA             |    | 24 | PAVESI MARIANNA     |   |
| 8  | BERTELLINI LIDIA            |    | 25 | PROVENZANO DAVIDE   |   |
| 9  | BONAFFINI LAURA             |    | 26 | ROSIGNOLI LUIGI     |   |
| 10 | BONDIOLI BETTINELLI CLAUDIO |    | 27 | ROSSI FRANCESCO     |   |
| 11 | BONFA' RICCARDO             | AG | 28 | ROSSI STEFANO       |   |
| 12 | BOTTARDI SABRINA            |    | 29 | RUOCCO MARIANGELA   |   |
| 13 | CAMPISI MATTEO              |    | 30 | SQUASSABIA GABRIELE |   |
| 14 | COSTANI GLORIA              |    | 31 | TONELLI TOMMASO     |   |
| 15 | FERRO LAURA                 |    | 32 | VEZZANI ALESSANDRO  |   |
| 16 | GEROLA BARBARA              |    | 33 | VIOLA FRANCESCO     | A |
| 17 | GORGATI ANDREA              |    |    |                     |   |

Partecipa all'adunanza il Segretario Generale del Comune GANDELLINI STEFANO.

L'On. Presidente, riconosciuto legale il numero dei presenti per validamente deliberare, apre la seduta

Il Presidente sottopone al Consiglio comunale, per l'approvazione, la seguente proposta di deliberazione:

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**PREMESSO** che:

- il Comune di Mantova è dotato di Piano di Governo del Territorio articolato in Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole e approvato con D.C.C. n. 60 del 21 novembre 2012 e vigente dal 02 gennaio 2013 poi aggiornato con atti successivi;
- il Piano dei Servizi è finalizzato "ad assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste" e ad esso è demandata, ai sensi del D.P.R. n. 327 del 2001 nonché della L.R. n. 3 del 2009, la coerenza con la programmazione delle opere pubbliche nonché l'apposizione di eventuali vincoli preordinati all'esproprio;
- il Piano delle Regole definisce invece gli ambiti del territorio comunale che costituiscono il Tessuto Urbano Consolidato, sulle quali pertanto è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento e che sono utilizzate o destinate a funzioni non a servizio, nonché le aree agricole;
- Il Documento di Piano, prorogato ai sensi della L.R. 31/2014 e smi con D.C.C. n. 3 del 2018, individua infine gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione e in linea generale le azioni strategiche per la politica territoriale compresi gli ambiti di trasformazione;
- con D.G.C. n. 62 del 25.02.2025, la Giunta Comunale ha avviato il procedimento di "Variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del P.G.T. vigente relativo a modifica di previsione di interventi, in particolar modo pubblici o di interesse pubblico, nell'ambito del tessuto urbano consolidato e che non comportino consumo di suolo", finalizzata anche all'apposizione di eventuali vincoli preordinati all'esproprio;
- è stata avviato e concluso l'iter di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica con esclusione dalla VAS come da provvedimento a firma dell'autorità competente – Allegato 3;
- con Delibera di Consiglio Comunale n° 38 del 29/7/2025 è stata adottata la "Variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del P.G.T. vigente relativa a interventi, in particolar modo pubblici o di interesse pubblico, nell'ambito del tessuto urbano consolidato che non comportino consumo di suolo";
- gli atti così adottati sono stati depositati presso il Settore Territorio e Ambiente e pubblicati sul sito informatico comunale dal 04.08.2025 ed entro il termine del 04.10.2025 compreso, è stato possibile presentare osservazioni;
- dell'adozione della variante e del deposito è stata data comunicazione mediante avviso pubblico all'albo pretorio (prot. 85835/2025 in atti), su Burl (Serie Avvisi e Concorsi - Mercoledì 13 agosto 2025), nonché comunicazione diretta agli enti territorialmente interessati;

**DATO ATTO CHE** entro il termine del 4.10.2025 sono pervenute le seguenti osservazioni/pareri relative alla variante in oggetto:

- Tea s.p.a (prot.87450/2025) e Depura s.r.l. (prot. 87464/2025), che esprimono parere favorevole;
- Azienda Socio Sanitaria Territoriale di Mantova – Carlo Poma (prot. 106424/2025) che chiede la modifica tipologica di alcune aree incluse nel complesso ospedaliero in quanto oggetto di trasformazione, in particolare:
  - per la parte di area identificata catastalmente FG 57 Mapp 473 – 115 Sub 2 – 25 Sub 2, oggi classificata dal Piano dei Servizi come *Presidi ospedalieri o sanitari sovracomunali* la modifica a *Parcheggi e aree di sosta*, nell’ambito di una revisione del sistema di parcheggi volto a tutelare le fragilità e finalizzato a garantire l’inclusività di tutti i pazienti e lavoratori;
  - per la parte di identificata catastalmente come porzione del FG 58 Mapp.le 334; attualmente classificata come *Parcheggi e aree di sosta*, è richiesta la modifica in *Presidi ospedalieri o sanitari sovracomunali*, in coerenza con il progetto di realizzazione del nuovo Blocco E;

**VISTI** i contenuti della Variante in oggetto, di cui alla Relazione tecnica parte integrante della presente delibera (Allegato 1), che ha l’obiettivo di aggiornare gli strumenti di pianificazione urbanistica in seno alle esigenze pervenute, alle progettualità in corso, nonché all’esigenza di semplificazione e integrazione del corpo normativo vigente e in sintesi prevede di:

- apporre vincoli preordinati all’esproprio in attuazione del sistema ciclabile pianificato dal Piano della Mobilità ciclistica comunale (ciclabile di Dosso del Corso e alla ciclopedonale di collegamento Via Pozzo);
- modificare la destinazione urbanistica in relazione alla programmazione delle opere pubbliche del comune (ciclabile di Dosso del Corso, ciclopedonale di collegamento Via Pozzo; adeguamento viabilità presso la scuola primaria via Rinaldo Mantovano);
- accogliere specifiche richieste di modifica della destinazione urbanistica di singoli immobili localizzati in ambito urbano, che non comportano nuovo consumo di suolo (immobile tra via Fancelli e via Dugoni e modifica perimetrazione dell’ambito da assoggettare a pianificazione attuativa PA 15);
- chiarire l’applicazione della vigente norma di PGT, con riferimento all’art. C.11 “Edifici vincolati a funzioni di interesse pubblico o generale non confermate dal P.G.T.” del Piano dei Servizi;
- aggiornare il riferimento normativo all’art. D.12 del Piano delle Regole, “Area protezione osservatorio Gorgo San Benedetto Po”;
- modificare il parametro dell’altezza massima negli articoli D.18 “Aree residenziali di Valletta Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi” e D.19 “Aree residenziali” del Piano delle Regole in relazione all’obiettivo di rendere coerenti le discipline nei due unici ambiti che riportano il limite dell’altezza massima,
- integrare l’art. D.35 “Distributori di carburante” del Piano delle Regole, inserendo i parametri urbanistici di riferimento per il recupero degli immobili in caso di dismissione dei distributori;
- chiarire le modalità di razionalizzazione degli archetti su percorsi ciclabili e ciclopedonali, quale azione prevista dal PUMS e dal Biciplan;
- modificare la tipologia di servizio, non costituente variante urbanistica, delle aree di proprietà della Provincia di Mantova, adiacenti il Conservatorio “Luca Campiani”;

**ATTESO** che:

- le richieste di modifica della tipologia di servizi identificati dal Piano dei Servizi vigente, pervenute dall'Azienda Socio-Sanitaria Territoriale di Mantova – Carlo Poma sono funzionali all'ottimizzazione dei servizi esistenti, nonché all'ampliamento dei servizi sanitari disponibili ai cittadini;
- tali richieste sono riconducibili, ai sensi dell'art. 9 comma 15, della legge regionale 12/2005 e dell'art. C2.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi, alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, non comportando l'applicazione della procedura di Variante al PGT, ma è prevista dalla norma vigente l'autorizzazione previa deliberazione del Consiglio Comunale;

**RITENUTO** pertanto opportuno accogliere le richieste pervenute dall'Azienda Socio-Sanitaria Territoriale di Mantova – Carlo Poma, come meglio esplicitato in relazione e in sintesi nel seguente modo:

- la parte di aree identificate catastalmente foglio 57 parte dei mappali 473, 115, 189, 48, 25, 168 attualmente classificata dal Piano dei Servizi come *Presidi ospedalieri o sanitari sovracomunali*, vengono classificate come aree a *Parcheggi e aree di sosta*, per una superficie complessiva di mq. 11.825, necessarie in parte per adeguare lo strumento allo stato attuale dei parcheggi esistenti, in parte alla necessaria revisione del sistema di parcheggi volto a tutelare le fragilità e finalizzato a garantire l'inclusività di tutti i pazienti e lavoratori;
- la parte di area identificata catastalmente come porzione del Foglio 58 mappale 334, oltre ad un'area identificata catastalmente come strada e attualmente classificata dal Piano dei Servizi come *Parcheggi e aree di sosta* vengono classificate come *Presidi ospedalieri o sanitari sovracomunali*, per una superficie complessiva di circa mq. 4.426, in coerenza con il progetto di realizzazione del nuovo Blocco E;
- in ragione dello stato dei luoghi vengono inoltre modificate alcune aree limitrofe attualmente classificate dal Piano dei Servizi come *Aree destinate alla mobilità e alla viabilità* per le quali si propone che vengano classificate come aree a *Parcheggi e aree di sosta* per una superficie complessiva di 2.223 mq., nonché la modifica di un'area di circa 208 mq. attualmente classificata come *Parcheggi e aree di sosta* per la quale è proposta la classificazione ad *Aree destinate alla mobilità e alla viabilità*;

**VISTI** gli elaborati che costituiscono la Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, parte integrante del presente atto:

- Relazione tecnica (integrata con il recepimento dell'osservazione) - Allegato 1;
- Rapporto Preliminare e modulo Screening incidenza ai siti Natura 2000 - Allegato 2;
- Decreto di esclusione a Valutazione ambientale strategica della variante - Allegato 3;
- Asseverazione di congruità tra le previsioni della variante e i contenuti della componente geologica (Allegato 4);

**APPURATO** che la variante, operando esclusivamente su aree già urbanizzate all'interno del tessuto urbano consolidato, non comporta nuovo consumo di suolo in base ai disposti della L.R. n. 31/2014 e s.m.i. e riguarda sia il Piano delle Regole che il Piano dei Servizi;

**RITENUTO** quindi necessario approvare la Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT vigente come modificate a seguito di quanto sopra e che la variante concorra all'attuazione delle Linee Programmatiche di mandato dell'Amministrazione comunale - approvate con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 29 dicembre 2020 – che definiscono gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale e ritenuta coerente la

variante con le linee programmatiche stesse e con gli altri atti di programmazione del comune, con particolare riferimento al programma triennale delle opere pubbliche;

**DATO ATTO** che l'intervento concorre al raggiungimento degli Obiettivi dello Sviluppo Sostenibile (Sustainable Development Goals - SDGs) definiti dalle Nazioni Unite da raggiungere entro il 2030, attraverso la cooperazione e la collaborazione tra tutti i livelli delle amministrazioni pubbliche e del settore privato. L'iniziativa proposta contribuirebbe nello specifico al raggiungimento locale prevalentemente del seguente obiettivo:

- SDG n.11 "Città e comunità sostenibili", target 11.3 "Entro il 2030, aumentare l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile e la capacità di pianificazione e gestione partecipata e integrata dell'insediamento umano in tutti i paesi";

#### **VISTI**

- la legge regionale 12/2005 e s.m.i.;
- la legge regionale 31/2014 e s.m.i.;
- il vigente Piano di Governo del Territorio approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012;
- la Relazione di Variante allegata, comprendente gli estratti cartografici;
- la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27.06.2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- il D.Lgs 152/2006, "Norme in materia ambientale";
- le D.C.R. 351/2007 e la D.G.R. 3836/2012 relative alla procedura di valutazione ambientale di piani e programmi;
- il parere di TEA (Sei) (prot. 69681 del 23/6/2025 in atti di PG 17373/2025);
- il parere di ARPA Lombardia (prot. 78493 del 14/7/2025 in atti di PG 17373/2025);
- il parere Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio (prot. 78650 del 15/7/2025 in atti di PG 17373/2025);
- il parere del Parco del Mincio (prot. 79613 del 17/7/2025 in atti di PG 17373/2025);

#### **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";
- il parere favorevole espresso dal Dirigente del Settore Gestione Risorse Finanziarie, Tributi e Demanio in ordine alla regolarità contabile;

### **D E L I B E R A**

**DI APPROVARE** l'accoglimento delle richieste pervenute dall'Azienda Socio-Sanitaria Territoriale di Mantova – Carlo Poma in quanto necessarie all'ottimizzazione dei servizi esistenti, nonché all'ampliamento dei servizi sanitari disponibili ai cittadini, nel seguente modo:

- o la parte di aree identificate catastalmente foglio 57 parte dei mappali 473, 115, 189, 48, 25, 168 attualmente classificata dal Piano dei Servizi come *Presidi ospedalieri o sanitari sovracomunali*, vengono classificate come aree a *Parcheggi e aree di sosta*, per una superficie complessiva di mq. 11.825, necessarie in parte per adeguare lo strumento allo stato attuale dei parcheggi esistenti, in parte alla necessaria revisione del sistema di parcheggi volto a tutelare le fragilità e finalizzato a garantire l'inclusività di tutti i pazienti e lavoratori;
- o la parte di area identificata catastalmente come porzione del foglio 58 mappale 334, oltre ad un'area identificata catastalmente come strada e attualmente classificata dal Piano dei Servizi come *Parcheggi e aree di sosta* vengono classificate come *Presidi*

*ospedalieri o sanitari sovracomunali*, per una superficie complessiva di circa mq. 4.426, in coerenza con il progetto di realizzazione del nuovo Blocco E;

- in ragione dello stato dei luoghi vengono inoltre modificate alcune aree limitrofe attualmente classificate dal Piano dei Servizi come *Aree destinate alla mobilità e alla viabilità* per le quali si propone che vengano classificate come aree a *Parcheggi e aree di sosta* per una superficie complessiva di 2.223 mq., nonché la modifica di un'area di circa 208 mq. attualmente classificata come *Parcheggi e aree di sosta* per la quale è proposta la classificazione ad *Aree destinate alla mobilità e alla viabilità*;

**DI APPROVARE** la variante in oggetto, nonché gli elaborati che costituiscono la Variante stessa modificati a seguito di quanto sopra, quali parte integrante del presente atto:

- Relazione tecnica (integrata con il recepimento dell'osservazione) - Allegato 1;
- Rapporto Preliminare e modulo Screening incidenza ai siti Natura 2000 - Allegato 2;
- Decreto di esclusione a Valutazione ambientale strategica della variante - Allegato 3;
- Asseverazione di congruità tra le previsioni della variante e i contenuti della componente geologica (Allegato 4);

**DI DARE MANDATO** agli uffici affinché siano adottati i provvedimenti inerenti e conseguenti al presente atto.

**DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile stante l'urgenza di provvedere in merito.

\*\*\*\*\*

Il Presidente del Consiglio Comunale concede la parola all'Assessore Andrea Murari, che illustra la proposta deliberativa ad oggetto "*Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva della "Variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del P.G.T. vigente relativa a interventi, in particolar modo pubblici o di interesse pubblico, nell'ambito del tessuto urbano consolidato che non comportino consumo di suolo"*."

Aperto il dibattito, interviene il Consigliere Provenzano.

Replica l'Assessore Murari.

Terminata la fase dibattimentale il Presidente Allegretti passa alle dichiarazioni di voto. Non ci sono interventi da parte dei Consiglieri comunali.

Tutti gli interventi, ai sensi dell'art. 65 del Regolamento del Consiglio Comunale, sono riportati nella videoregistrazione integrale della seduta, acquisita agli atti della Presidenza del Consiglio Comunale.

La proposta, posta ai voti, è approvata a maggioranza di voti espressi palesemente con votazione elettronica:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto n. 30

Consiglieri votanti n. 25

Voti Favorevoli: n. 25

Consiglieri: ALLEGRETTI MASSIMO, BASCHIERI PIER-LUIGI, BASSI GIORGIO, BENASI PATRIZIA, BERTELLINI LIDIA, BONAFFINI LAURA, BOTTARDI SABRINA, CAMPISI MATTEO, COSTANI GLORIA, FERRO LAURA, GEROLA BARBARA, GRASSI MADDALENA, GRAZIOLI ENRICO, MADELLA FABIO, MARTINELLI GIULIA, NICOLINI SARA, PAROGNI PIERPAOLO, PAVESI MARIANNA, PROVENZANO DAVIDE, ROSIGNOLI LUIGI, ROSSI FRANCESCO, RUOCCO MARIANGELA, SQUASSABIA GABRIELE, VEZZANI ALESSANDRO e VIOLA FRANCESCO

Voti Contrari: n. 0  
Consiglieri:

Astenuti: n. 5  
Consiglieri: ANCESCHI EUGENIO, BADALUCCO CATERINA, GORGATI ANDREA, ROSSI STEFANO e TONELLI TOMMASO

Risultano assenti i Consiglieri: PALAZZI MATTIA, BONDIOLI BETTINELLI CLAUDIO, BONFA' RICCARDO.

Con separata votazione viene pure approvata, a maggioranza di voti, espressi palesemente con votazione elettronica, la proposta di DARE, per l'urgenza, immediata eseguibilità alla presente Delibera, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 18.8.2000, n.267.

VOTI FAVOREVOLI N. 24

Consiglieri: [ALLEGRETTI MASSIMO, BASSI GIORGIO, BENASI PATRIZIA, BERTELLINI LIDIA, BONAFFINI LAURA, BOTTARDI SABRINA, CAMPISI MATTEO, COSTANI GLORIA, FERRO LAURA, GEROLA BARBARA, GRASSI MADDALENA, GRAZIOLI ENRICO, MADELLA FABIO, MARTINELLI GIULIA, NICOLINI SARA, PAROGNI PIERPAOLO, PAVESI MARIANNA, PROVENZANO DAVIDE, ROSIGNOLI LUIGI, ROSSI FRANCESCO, RUOCCO MARIANGELA, SQUASSABIA GABRIELE, VEZZANI ALESSANDRO, VIOLA FRANCESCO]

VOTI CONTRARI N. 0 []

ASTENUTI N. 0 []

Risultano assenti i Consiglieri: PALAZZI MATTIA, ANCESCHI EUGENIO, BADALUCCO CATERINA, BASCHIERI PIER LUIGI, BONDIOLI BETTINELLI CLAUDIO, BONFA' RICCARDO, GORGATI ANDREA, ROSSI STEFANO, TONELLI TOMMASO.

## **PARERI**

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

|                             |            |                    |            |
|-----------------------------|------------|--------------------|------------|
| Parere regolarità Tecnica   | FAVOREVOLE | Michielin Giovanna | 13/10/2025 |
| Parere regolarità Contabile | FAVOREVOLE | Rebecchi Nicola    | 14/10/2025 |

---

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Gandellini Stefano

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

**IL PRESIDENTE**  
Massimo Allegretti

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