

---

Regione: **LOMBARDIA**

Provincia: **MANTOVA**

Comune: **MANTOVA**

---

Committente: **CO.M.ART.E. consorzio mantovano artigiani edili e affini soc. coop.  
con sede in Pegognaga (MN), via G. Di Vittorio 74**

**REGGIANI SRL**  
con sede in Mantova, via Parma 13

**e altri proprietari**

---

Progetto: **PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.A.8**

---

Elaborato: **RAPPORTO PRELIMINARE DI VAS**

DATA:  
**MAGGIO 2025**

FILE:  
F:/22022/DIS/DOC FOTO.dwg

---



**STUDIO SQUASSABIA**  
architettura ingegneria urbanistica  
Viale Piave, 14 - MANTOVA - Tel. 0376/328002  
e-mail: info@studiosquassabia.it

DOTT. INGEGNERE  
**GIUDITTA SQUASSABIA**  
C.F.: SQSGTT79A70E897H P.I.: 02470620200

**PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO “Ambito P.A. 8”  
CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.G.T.  
E VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA V.A.S.  
(VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA)**

artt. 14 e 13 L.R. 12/2005 smi – DCR 351/2007 – DGR 761/2010  
(allegato 1a)

**RAPPORTO PRELIMINARE**

**P.A. 8**

foglio 82  
mappali 45, 204, 205, 206, 193, 196,  
195, 174, 68 parte, 64, 65, 83,  
501, 503, 510, 511, 502  
del Comune di Mantova

**PROPONENTI:**

CO.M.ART.E. SOC. COOP. con sede in PEGOGNAGA (MN) in Via di Vittorio 74/76

REGGIANI SRL con sede in Mantova (MN) in Via Parma 13

## NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- DIRETTIVA 2001/42/CE
- D.lgs. 03/04/2006 n. 152 “Norme in materia ambientale” e s.m.i.
- Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 per il Governo del Territorio e s.m.i.
- Indirizzi Generali per la VAS approvati con D.C.R. 13/03/2007 n. 351 e gli ulteriori adempimenti approvati con D.G.R. n. 6420 del 27/12/2007 e s.m.i.
- D.G.R. n. 761 del 10/11/2010 di “Determinazione della procedura di Valutazione Ambientale di piani e programmi – VAS – Recepimento delle disposizioni di cui al D.lgs. 29/06/2010 n. 128, con modifica e integrazione delle D.G.R. 27/12/2008, n. 6420 e 30/12/2009 n. 10971”
- Circolare n. 13071 del 14/12/2010 per l’“Applicazione della Valutazione Ambientale di piani e programmi – VAS nel contesto comunale”
- D.G.R. n. 3836 del 25/07/2012 di “Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi – VAS (art. 4, L.R. n. 12/2005; D.C.R. n. 351/2007) – Approvazione allegato 1a – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Documento di Piano – PGT”
- Legge n. 108 del 29 luglio 2021
- Legge n. 233 del 29 dicembre 2021

## PREMESSA

Il presente rapporto preliminare è volto alla determinazione e alla valutazione dei possibili effetti significativi sull'ambiente della Variante al PGT Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova contestuale al progetto di Variante al Piano Attuativo "P.A. 8".

La Variante al PGT viene proposta ai sensi dell'art. 13 *"Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio"* e 14 *"Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi"* della L.R. 12/2005 s.m.i. e con le modalità relative alla Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) previste dalle Leggi vigenti:

- art. 12 comma 6 del d.lgs. n. 152 del 2006) *"La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati"*

- art. 4 comma 2-ter. della L.R. 12/2005 s.m.i. *"... Nei casi in cui lo strumento attuativo del piano di governo del territorio (PGT) comporti variante, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono già stati oggetto di valutazione"*

- DGR 761 del 10.11.2010 – allegato 1a, che al comma 2.2 indica: *"In applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a Valutazione Ambientale – VAS né a Verifica di Assoggettabilità, i piani attuativi di piani e programmi già oggetto di valutazione; nei casi in cui lo strumento attuativo comporti variante al piano sovraordinato, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti della variante che non sono stati oggetto di valutazione nel piano sovraordinato"*.

Inoltre, secondo quanto definito nell'allegato 1 MODELLO GENERALE della DGR 761/2010 - Modelli metodologici procedurali e organizzativi della VAS *"Le varianti al Documento di Piano sono di norma assoggettate a VAS, tranne quelle per le quali sussiste la contemporanea presenza dei requisiti seguenti:*

*a) non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche*

*b) non producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE*

*c) determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.*

*Per queste varianti minori si procede a verifica di assoggettabilità alla VAS."*

**PROCESSO METODOLOGICO-PROCEDURALE DELLA VARIANTE AL PGT  
CONTESTUALE AL PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO**

Il progetto di Piano Attuativo viene proposto con contestuale variante al PGT e pertanto il processo di formazione di Piano deve avvenire contemporaneamente al processo della sua valutazione preliminare dei possibili impatti sull'ambiente.

Le fasi del percorso di approvazione del Piano consistono in:

Fase 0 – Preparazione

- I proponenti presentano al Comune la richiesta di approvazione del progetto di Piano Attuativo con contestuale Variante al PGT.
- Il Comune avvia il procedimento di approvazione del Piano Attuativo con contestuale Variante al PGT ed avvia il procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS con Delibera di Giunta in cui provvede anche all'individuazione dell'autorità procedente, dell'autorità competente per la VAS, dei soggetti competenti in materia ambientale, degli enti territorialmente interessati e del pubblico. Nello stesso provvedimento viene inoltre data indicazione in merito: alle modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, alle modalità di diffusione e di pubblicizzazione delle informazioni.

Fase 1 – Orientamento e Conferenza di verifica

- I proponenti, mediante i propri tecnici, elaborano e redigono gli elaborati di Piano Attuativo in variante al PGT unitamente al rapporto preliminare per la verifica degli effetti significativi sull'ambiente.
- L'autorità procedente (Comune) mette a disposizione per 30 giorni presso i propri uffici e pubblica sul sito web Sivas la proposta di Variante al PGT con il rapporto preliminare (art. 12 comma 2 del d.lgs. n. 152 del 2006). Dà notizia dell'avvenuta messa a disposizione e pubblicazione su web. L'autorità competente per la VAS, in collaborazione con l'autorità procedente, comunica ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati, individuati con la Delibera di Giunta, la messa a disposizione e pubblicazione su web della proposta di Variante e del rapporto preliminare al fine dell'espressione del parere, che deve essere inviato entro 30 giorni dalla messa a disposizione all'autorità competente per la VAS ed all'autorità procedente.
- L'autorità procedente convoca la conferenza di verifica in merito all'assoggettabilità o meno della Variante al PGT alla VAS, alla quale partecipano l'autorità competente per la VAS, i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati.
- L'autorità procedente predispone il verbale della conferenza di verifica.

Fase 2 – Decisione

- L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, esaminato il rapporto preliminare della Variante al PGT contestuale a quella del Piano Attuativo, acquisito il verbale della conferenza di verifica, valutate le eventuali osservazioni pervenute e i pareri espressi, si pronuncia entro 90 giorni dalla messa a disposizione sulla necessità di sottoporre la Variante al PGT al procedimento di VAS ovvero di non

assoggettarlo allo stesso (art. 12 comma 4 del d.lgs. n. 152 del 2006).

- La pronuncia è effettuata con atto formale reso pubblico.
- Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, è pubblicato integralmente nel sito web dell'autorità competente (art. 12 comma 5 del d.lgs. n. 152 del 2006).
- In caso di non assoggettabilità alla VAS, l'autorità procedente e l'autorità competente per la VAS dispongono che nel procedimento di approvazione della Variante al Piano Attuativo debbano essere considerate le eventuali indicazioni contenute nel provvedimento di verifica.
- Il provvedimento di verifica viene messo a disposizione del pubblico e pubblicato sul sito web Sivas. Il provvedimento di verifica diventa parte integrante della Variante al PGT adottata e approvata contestualmente all'adozione e approvazione del Piano Attuativo.

### Fase 3 – Approvazione

- Successivamente alla decisione di non assoggettabilità al procedimento di VAS il Piano Attuativo con la contestuale Variante al PGT viene adottato dal Consiglio Comunale.
- Il provvedimento di adozione con gli elaborati di progetto vengono depositati presso i competenti uffici comunali e pubblicati sul sito web comunale per 30 giorni. Di tale deposito, a cura del Comune, viene data informazione sul BURL e su un quotidiano o periodico a diffusione locale.
- Nei successivi 30 giorni chiunque può presentare osservazioni.
- Con il deposito degli atti, gli elaborati vengono inviati a Provincia per il parere di compatibilità con il PTCP che deve essere espresso entro 120 giorni ad ATS e ARPA per il parere di competenza che deve essere espresso entro il termine per le osservazioni (60 giorni).
- Entro 90 giorni dalla scadenza del termine per le osservazioni il Piano Attuativo con la contestuale Variante al PGT viene approvato definitivamente dal Consiglio Comunale (con controdeduzione delle eventuali osservazioni e/o di recepimento dei pareri).

Fase del PIP	Processo PIP	Verifica di assoggettabilità alla VAS
Fase 0 Preparazione	P0. 1 Pubblicazione avviso di avvio del procedimento di variante al DdP	A0. 1 Incarico per la predisposizione del rapporto preliminare
	P0. 2 Incarico per la stesura della variante al DdP	A0. 2 Individuazione autorità competente per la VAS
	P0. 3 Esame proposte pervenute ed elaborazione della variante al DdP	
Fase 1 Orientamento	P1. 1 Orientamenti iniziali della variante al DdP	A1. 1 Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 – Valutazione di incidenza (zps / sic)
	P1. 2 Definizione schema operativo della variante al DdP	A1. 2 Definizione schema operativo per la Verifica e mappatura del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti
		A1. 3 Rapporto preliminare della proposta di variante al DdP e determinazione degli effetti significativi – allegato II, Direttiva 2001/42/CE
messa a disposizione e pubblicazione su web (trenta giorni) del rapporto preliminare avviso dell'avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web comunicazione della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati		
Conferenza di verifica	verbale conferenza in merito all'assoggettabilità o meno della variante al DdP alla VAS	
Decisione	L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, assume la decisione di assoggettare o meno la variante al DdP alla valutazione ambientale (entro 90 giorni dalla messa a disposizione)	
	informazione circa la decisione e pubblicazione del provvedimento su web	

Estratto allegato 1a – DGR 761/2010

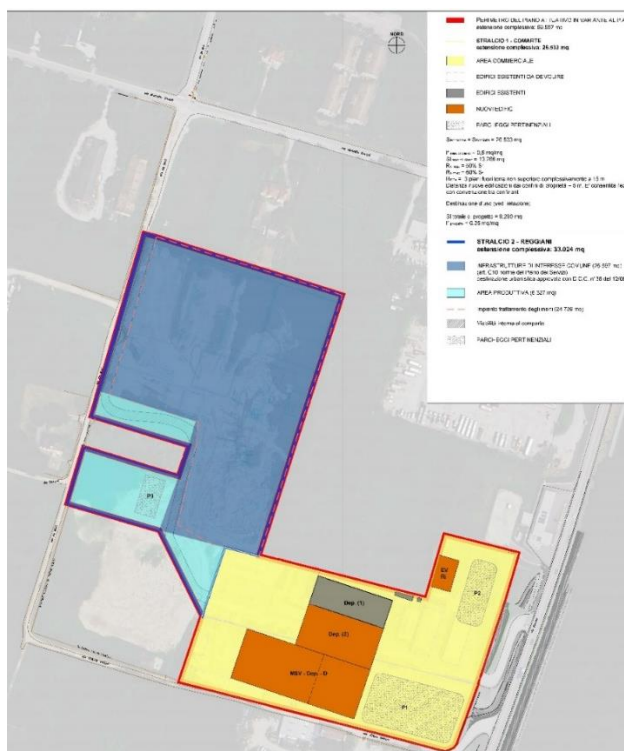
## QUADRO CONOSCITIVO

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE E ASSETTO MORFOLOGICO

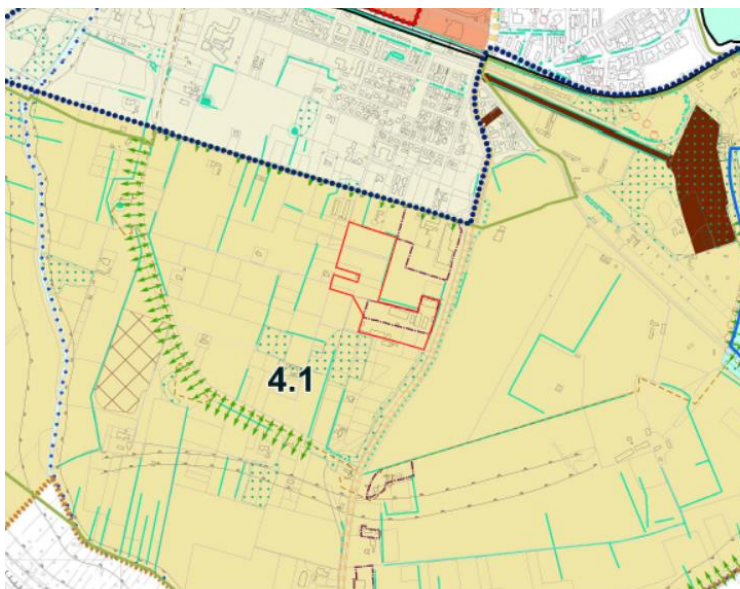
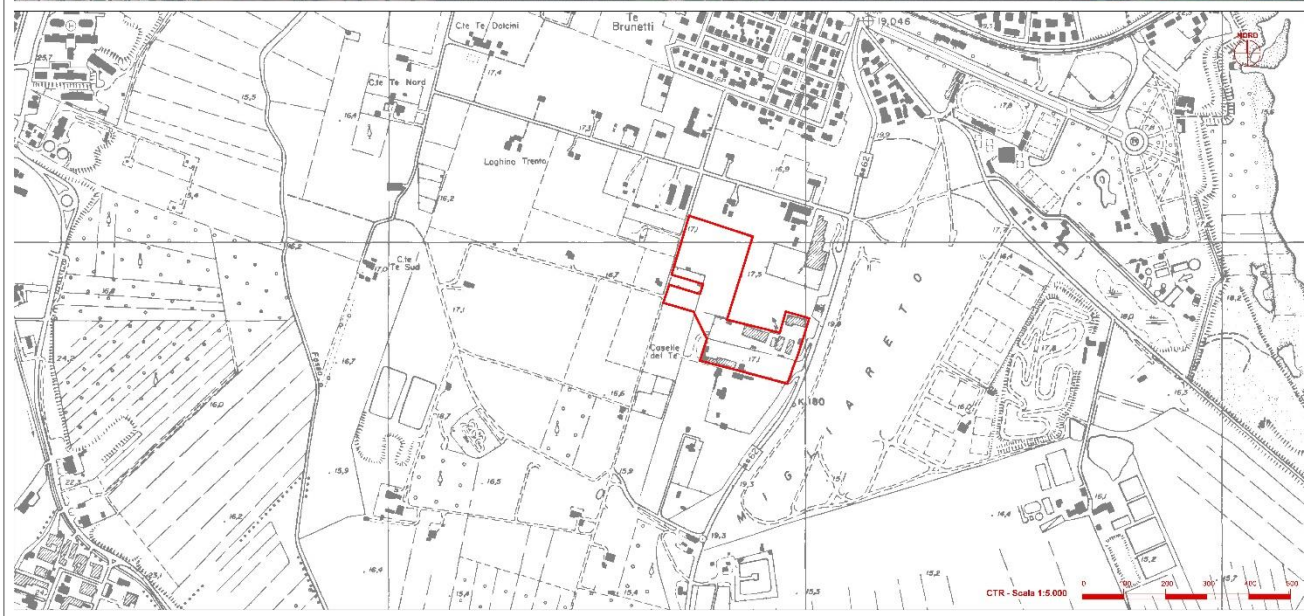
Il comparto di "P.A. 8" è collocato a Mantova tra via Donati e via Parma, esternamente al perimetro cittadino destinato alle funzioni residenziali.



Individuazione dell'area di piano attuativo rispetto alla città



Destinazioni d'uso del piano



**ESTRATTO TAV. PR2 - MODALITA' DI INTERVENTO PER SENSIBILITA' PAESAGGISTICA**

**AREE E BENI DI VALORE PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO**

**Valore naturalistico**

- Siepi filari e formazioni lineari (Art. D42)
- Viali alberati (Art. D42)

**Elementi di degrado e/o compromissione**

- ☒ Cave cessate (Art. D42)
- ☒ Siti contaminati di interesse nazionale (Art. D42)
- ☒ Aree industriali, logistiche e portuali (Art. 42)
- ☒ Insediamenti produttivi isolati (Art. 42)
- ☒ Poli commerciali (Art. 42)
- Principali centri commerciali (Art. 42)

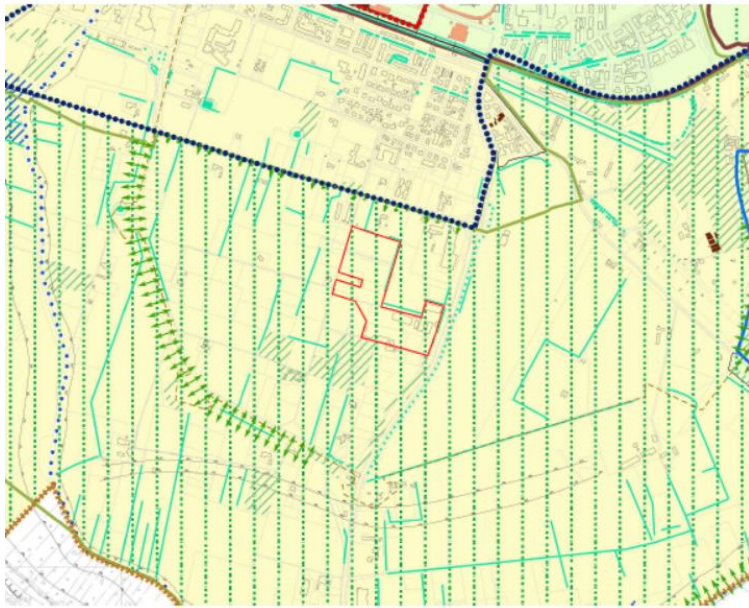
**CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA**

**Ambiti a sensibilità paesaggistica molto alta**

- 5.1: Sistema verde del Mincio e dei laghi (Artt. D43, D44, D45 e scheda)
- 5.2: Ambiti agricoli interni al Parco del Mincio (Artt. D43, D44, D45 e scheda)
- 5.3: Ambiti di interazione visuale con la città storica (Artt. D43, D44, D45 e scheda)

**Ambiti a sensibilità paesaggistica alta**

- 4.1: Trincerone e Valle del Palio (Artt. D43, D44, D45 e scheda)
- 4.2: Ambiti agricoli di continuità (Artt. D43, D44, D45 e scheda)
- 4.3: Ambiti consolidati di sud-ovest della città con destinazioni e tipologie miste (Artt. D43, D44, D45 e scheda)



**ESTRATTO TAV. DP5a - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA**

**AMBITI DI PAESAGGIO**

*Ambiti a sensibilità paesaggistica molto alta*

- con tessuti ed elementi di valore storico-culturale
- A1 : "Civitas Vetus" città della prima cerchia
- A2 : Suburbi della prima e della seconda cerchia
- A3 : ambiti di continuità con l'area Unesco
- A4 : Borgo Angeli
- A5 : Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento

- con valore naturalistico e percettivo
- con valore agricolo

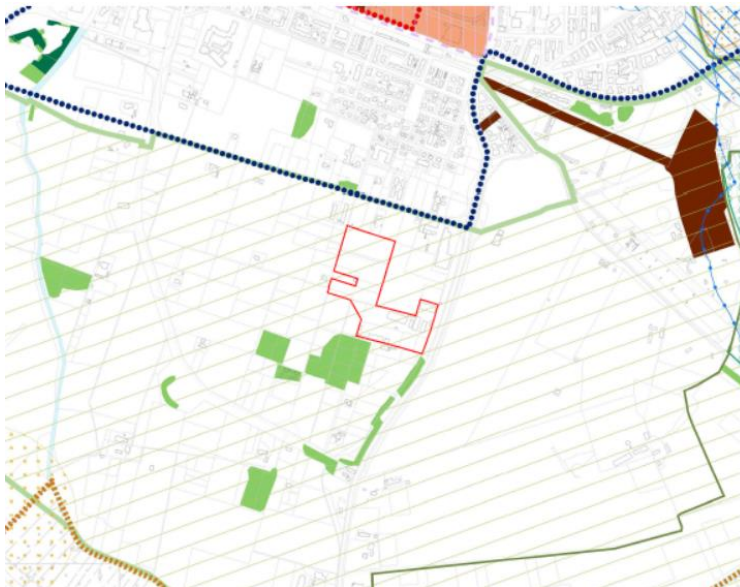
*Ambiti a sensibilità paesaggistica alta*

- con valore naturalistico e percettivo
- con valore agricolo
- con elementi di pressione antropica

**TUTELE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI**

*Altre tutele*

- Parco regionale del Mincio
- Zone di protezione speciale
- Siti di interesse comunitario
- Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova (PTR art. 19 comma 2)



**ESTRATTO TAV. DP3a - VINCOLI PAESAGGISTICI**

- DM 03.04.65 (fiume Mincio)
- DM 26.05.70 (Lago Mezzo ed Inferiore)
- DM 13.10.77 (Mantova e Cittadella)
- DM 13.02.65 (Rio)
- Beni paesaggistici esterni al confine comunale

**Siti archeologici**

- Siti archeologici
- Aree a potenzialità archeologica
- Punti di rinvenimenti archeologici

**Boschi e alberi monumentali**

- Boschi da PIF Provincia di Mantova e altri da parere Provincia di Mantova
- Boschi di rilievo comunale (gennaio 2011)
- Alberi monumentali

**Unesco**

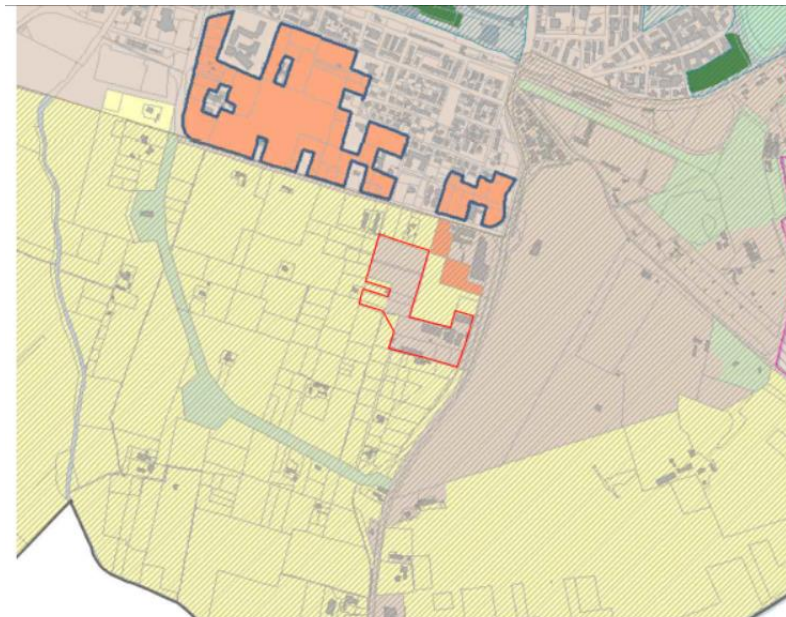
- Zona di tutela
- Buffer zone

**Aree tutelate per legge**

- Territori contermini ai laghi (art. 142 comma 1 lettera b D. Lgs. 42/2004)
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (art. 142 comma 1 lettera b D. Lgs. 42/2004)

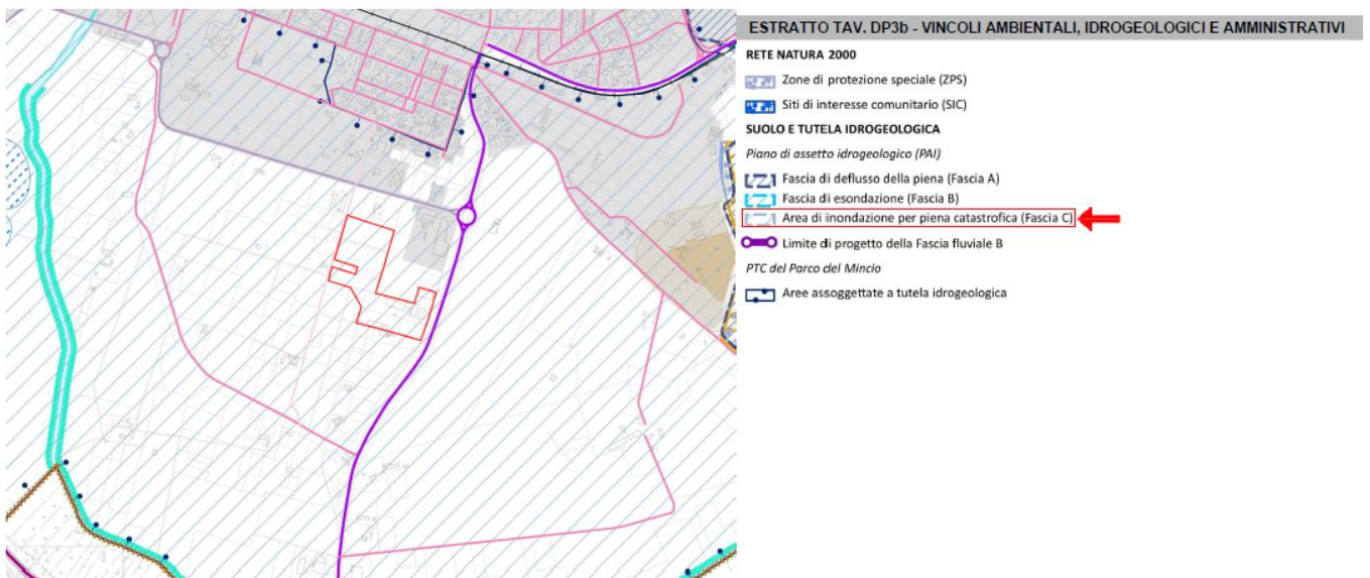
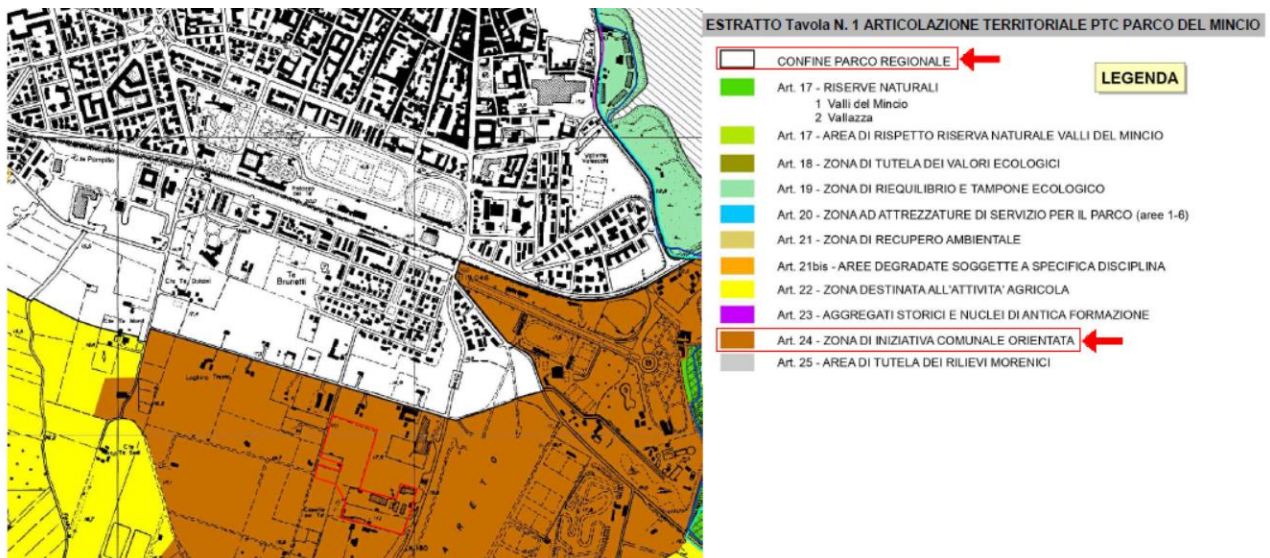
**Aree protette**

- Parco regionale del Mincio
- Parco naturale del Mincio proposto
- Riserve naturali e relativo codice



**ESTRATTO CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO**

- Superficie urbanizzata
- Superficie urbanizzabile
- Aree agricole
- Aree verdi superiori a 5.000 mq
- Aree naturali o seminaturali
- Specchi e corsi d'acqua
- Ambiti di trasformazione
- Ambiti di Rigenerazione approvati con DCC 30/2020:
  - Ambiti di Rigenerazione Territoriale
  - Ambiti di Rigenerazione Urbana
- Aree regionali del SIN, Porto di Valdaro e Polo produttivo

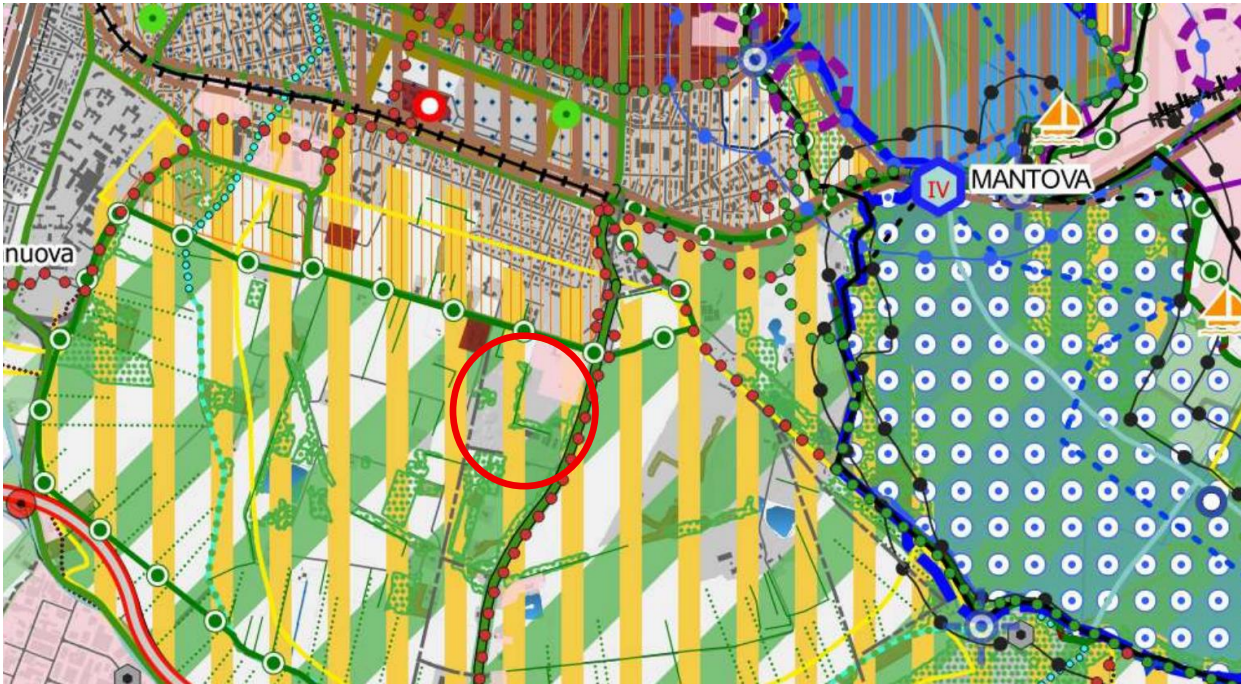


Il P.A. confina:

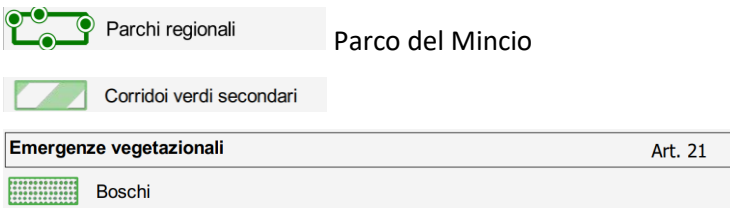
- a nord con distributore di carburante e aree agricole intercluse in parte tra aree per attività economiche prevalentemente commerciali e in parte con Via Donati,
- a est con Via Parma,
- a sud con aree agricole,
- ovest con Via Ascanio De' Mori.

I terreni sono siti nel Comune di Mantova e identificati nel Catasto del Comune al foglio 82 mappali 45, 204, 205, 206, 193, 196, 195, 174, 68 parte, 64, 65, 83, 501, 503, 510, 511, 502.

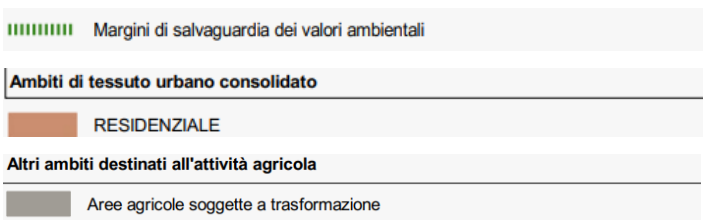
PREVISIONI PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE P.T.C.P.



Stralcio tav. 1 – Indicazioni paesaggistiche e ambientali



Stralcio tav. 2 – Indicazioni insediative infrastrutturali ed agricole

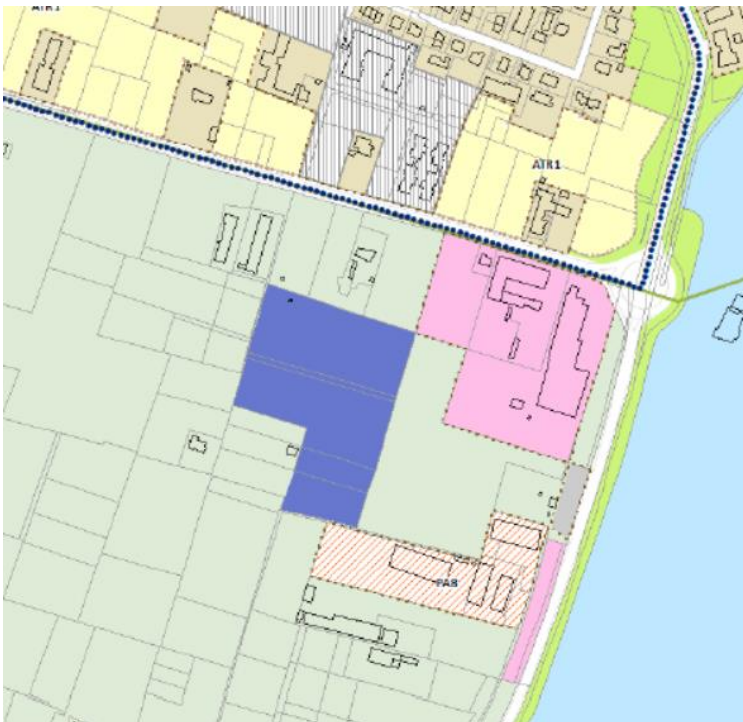


Si rileva che il Piano confina con “margini di salvaguardia ambientali” previsti dal PTCP in corrispondenza di Via Dè Mori. Al confine con la via esistente il Piano prevede una mitigazione a verde quale elemento schermante di transizione verso la zona agricola.

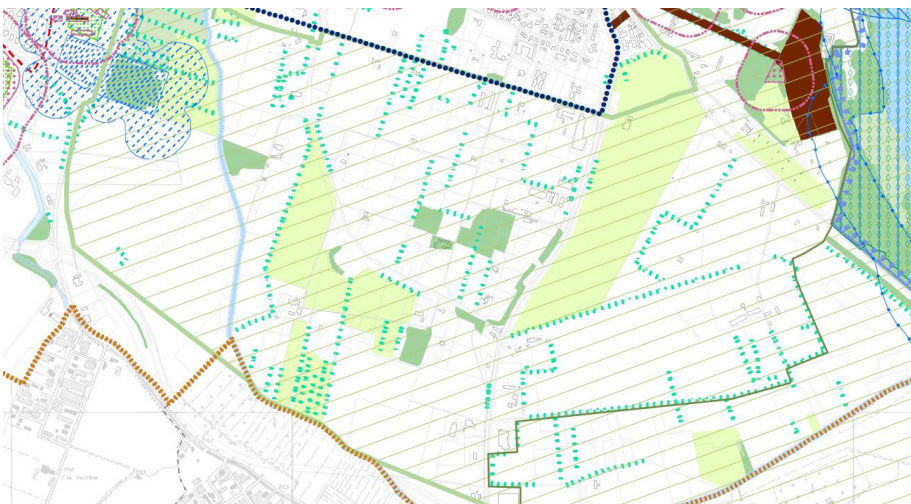
La zona è individuata inoltre quale zona residenziale del TUC: tale destinazione corrisponde a quanto previsto dalla scheda di PGT del P.A. 8 e oggetto di modifica con la presente variante: si richiede infatti la modifica della destinazione d’uso da residenziale a commerciale/produttiva/direzionale in conformità a quanto autorizzato sulle aree in oggetto allo stato attuale.

Tutto ciò premesso si rileva la compatibilità del Piano allo strumento sovraordinato.

### **SINTESI ASSETTO URBANISTICO VIGENTE SECONDO IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO P.G.T.**



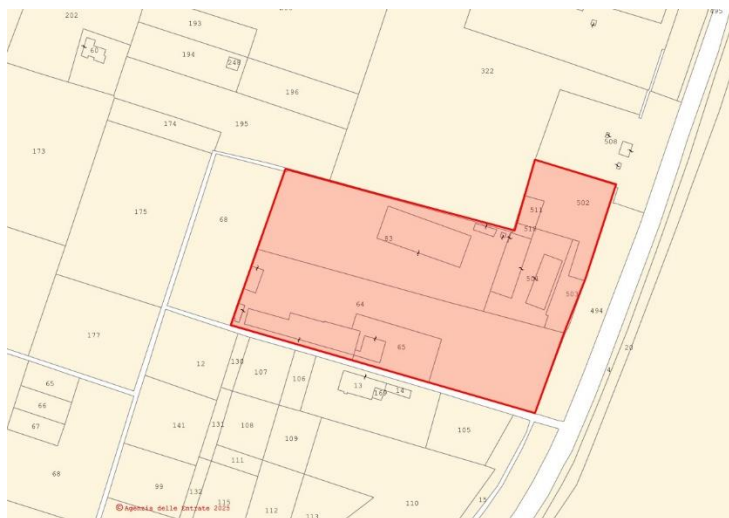
estratto PR1 Destinazioni d’uso da PGT



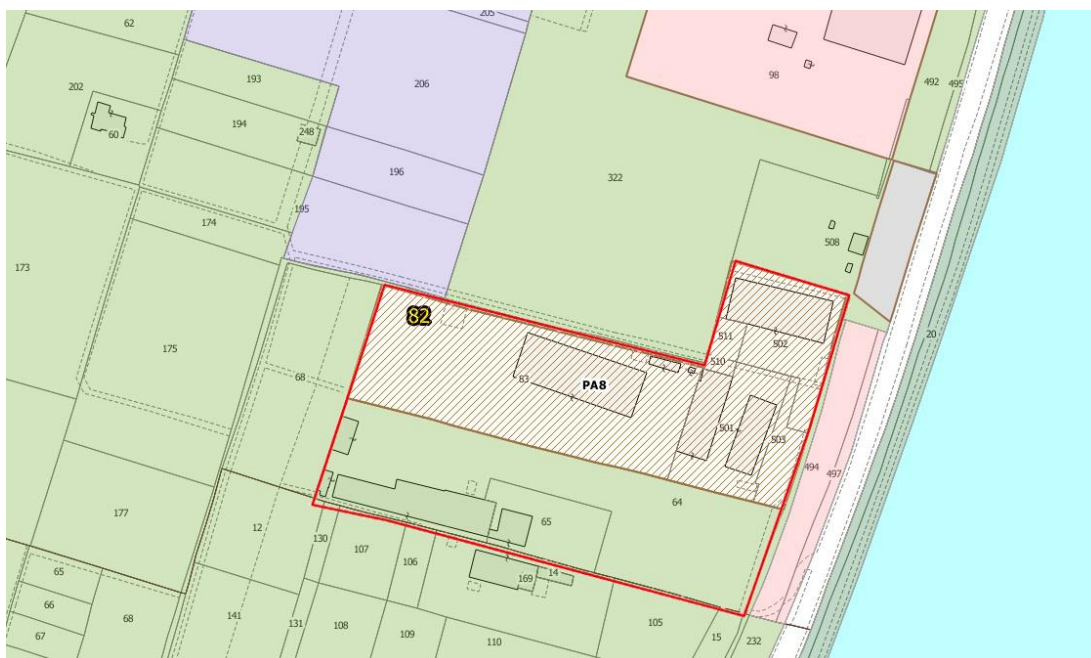
estratto RA2 Carta sensibilità

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

**Lo stralcio Comarte** è costituito dal perimetro dell'attuale "P.A. 8" ovvero dai mapp.li 83-501-502-503-510-511 e dalle aree contermini a sud formate dai mappali 64 e 65 attualmente a destinazione agricola di valenza paesaggistica e normate dall'art. D29 delle norme del Piano delle Regole così come di seguito rappresentato (la polilinea rossa rappresenta il perimetro dello stralcio comarte).



Il presente piano attuativo propone quindi l'ampliamento del perimetro del "P.A. 8" attualmente previsto dal PGT introducendo inoltre una destinazione urbanistica più aderente allo storico utilizzo delle aree. Il "P.A. 8" vigente prevede infatti come destinazione principale la residenza mentre il presente piano attuativo introduce attività economiche ivi incluso l'insediamento di una media struttura di vendita.



Individuazione dello stralcio Comarte sul PGT vigente

E'opportuno specificare che le aree ricomprese nello stralcio Comarte ed esterne al PA8 sono attualmente pavimentate e parzialmente edificate e già individuate nella carta del consumo di suolo quali "superfici

urbanizzate”.

Si specifica che parte dello stralcio Comarte è oggetto di una convenzione per usi temporanei stipulata in data 28 gennaio 2022 ai sensi dell’art. 51 bis della L.R. 12/2005 la cui validità è stata prorogata fino al 28 gennaio 2027 mediante delibera di giunta comunale n. 279/2025 che prevede l’uso temporaneo per due funzioni commerciali:

- una media struttura di vendita (MSV) con vendita al dettaglio e all’ingrosso di materiali per l’edilizia, ferramenta, utensileria, colori e vernici, legname, articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici e quant’altro attinente all’edilizia,
- un esercizio di vicinato (EV) per attività di deposito e commercio al dettaglio di vini e di prodotti agroalimentari quali olio e bibite.

**Lo stralcio Reggiani** è costituito dai mappali 45, 204, 205, 206, 196, 195 (parte) che sono stati recentemente interessati da una variante urbanistica, definitivamente approvata con delibera di consiglio comunale del comune di Mantova n. 38 del 12 giugno 2023, che ha modificato l’azzonamento previgente “area agricola di valenza paesaggistica” normato dall’art. D29 delle norme del Piano delle Regole all’attuale “infrastrutture di interesse comune” riconducendo all’art. C10 delle norme del Piano dei Servizi l’impianto esistente e autorizzato all’esercizio con D.G.R. Lombardia n. V/38303 del 23 giugno 1993. Tale autorizzazione, ai sensi dell’art. 3-bis comma 2 della legge 441/1978 ha costituito variante allo strumento urbanistico e comportato la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità dei lavori. L’area risulta così individuata al catasto terreni:

fg. 82 mapp. 45

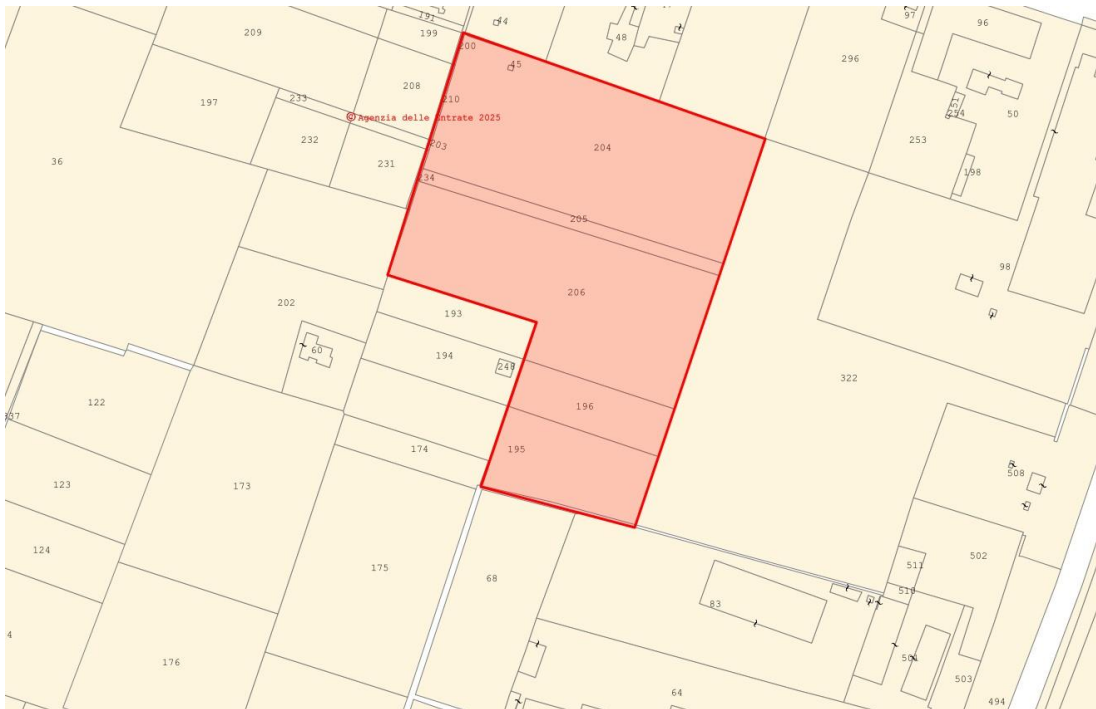
fg. 82 mapp. 195 parte

fg. 82 mapp. 196

fg. 82 mapp. 204

fg. 82 mapp. 205

fg. 82 mapp. 206



Individuazione catastale dell'impianto di recupero inerti esistente sito all'interno dello stralcio Reggiani

L'art. C.10 comma 4 delle NTA del Piano dei Servizi prevede la seguente indicazione: *“In riferimento agli impianti di gestione ciclo dei rifiuti, nella progettazione, esecuzione e mantenimento degli impianti dovrà sempre essere assicurato il ricorso a soluzioni che garantiscano un corretto inserimento nel contesto in cui è inserito, prevedendo l'adeguamento a concrete esigenze di infrastrutture di supporto quali la viabilità, la gestione degli accessi agli impianti, la mitigazione e la compensazione rispetto all'impatto generato dal funzionamento dell'impianto stesso, nonché le opportune dotazioni urbanizzative”* che si intendono attuare con la presente variante in quanto viene prevista una nuova viabilità con i relativi sottoservizi e nuovi accessi.

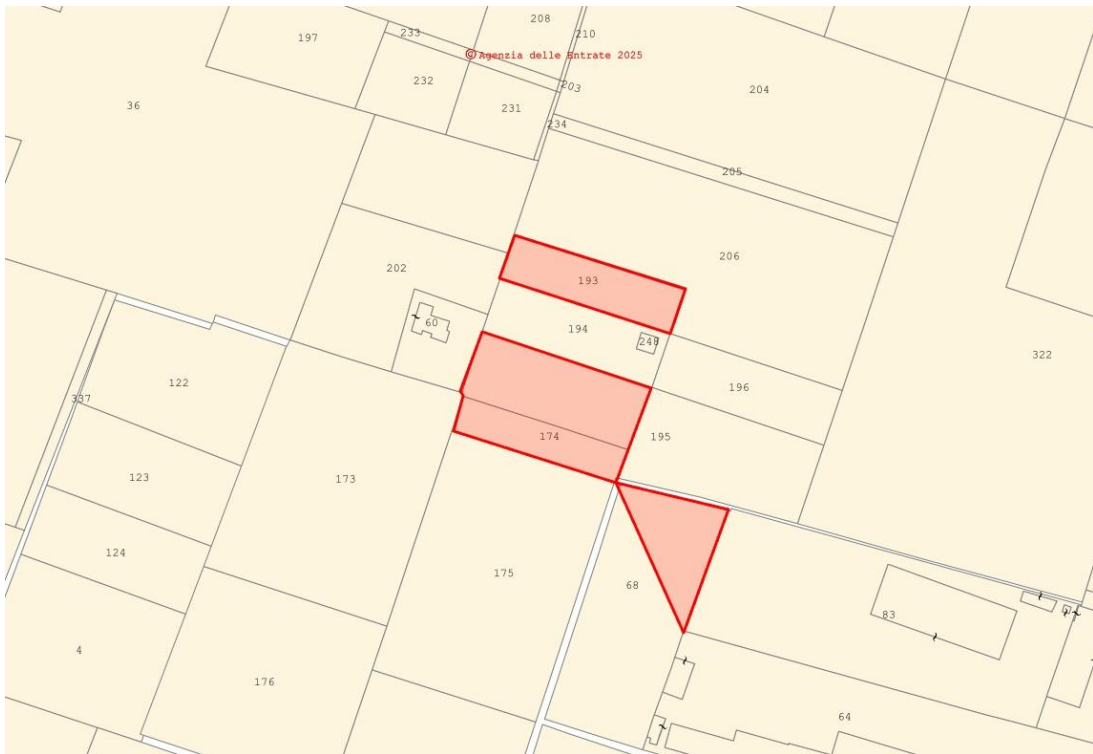
Per le aree individuate nella precedente immagine il presente piano urbanistico non introduce alcuna modifica; per le seguenti, invece, il piano propone la modifica dall'attuale *“area agricola di valenza paesaggistica”* normata dall'art. D29 delle norme del Piano delle Regole alla futura *“area per attività economiche”* normata dall'art. D20 del Piano delle regole introducendo una consistente riduzione degli indici edificatori. Tali aree avranno una funzione produttiva complementare all'impianto esistente, catastalmente risultano individuate come segue:

fg. 82 mapp. 193

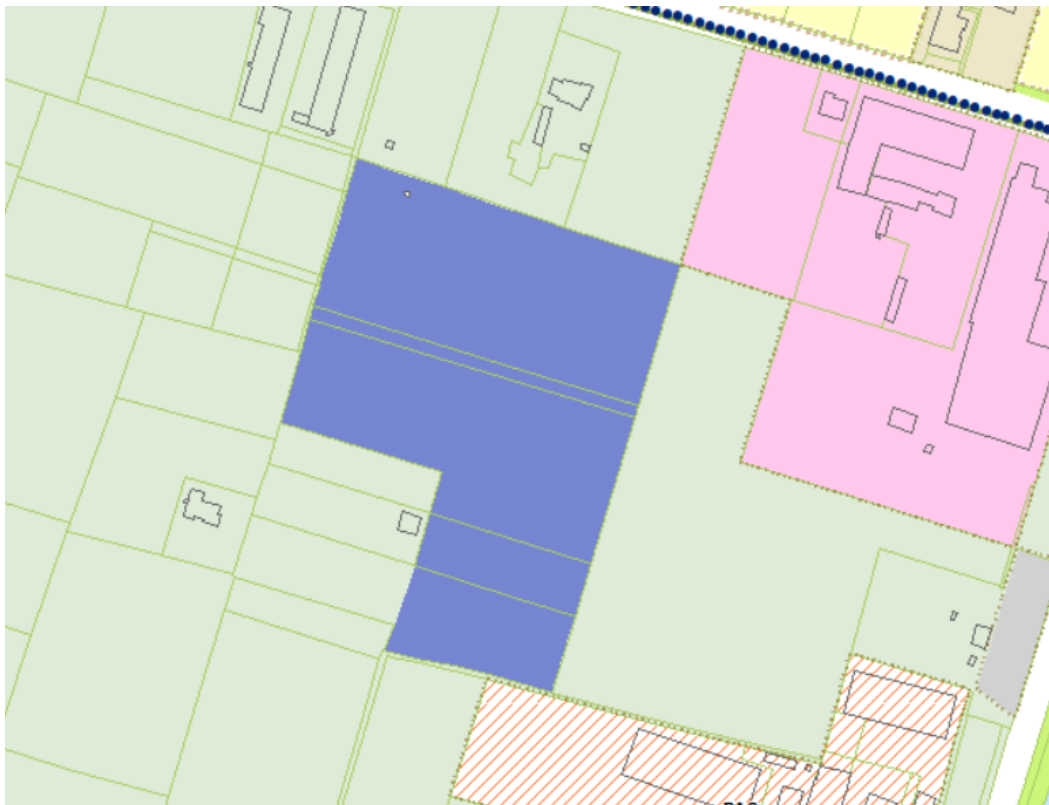
fg. 82 mapp. 195 parte

fg. 82 mapp. 174

fg. 82 mapp. 68 parte



Individuazione su mappa catastale delle aree edificabili introdotte dal piano attuativo



Stato del PGT vigente

In tale sede si ritiene utile precisare che le aree su cui avviene l'attività di stoccaggio e recupero di materiali inerti non pericolosi provenienti dalle attività di costruzione e demolizione in edilizia sono state oggetto dell'atto dirigenziale n° PD/1415 del 23 novembre 2022 emesso dalla provincia di Mantova a firma del dirigente dell'Area Tutela e Valorizzazione dell'Ambiente con cui la ditta Reggiani srl è stata esclusa dalla procedura di

V.I.A. ex-post, di cui all'art. 29 del D.lgs. 152/2006, ai sensi dell'art. 19 del D.L.vo 152 e s.m.i. e dell'art. 6, L.R. 2 febbraio 2010, n. 5 e s.m.i. Si rileva che in tale provvedimento si prescrive la realizzazione e la manutenzione di una serie di mitigazioni ambientali inserite poi nell'AUA rilasciata dalla provincia di Mantova con atto dirigenziale PD/26 del 8 gennaio 2025.

Si riportano di seguito le prescrizioni inserite nell'atto dirigenziale n° PD/1415 del 23 novembre 2022 emesso dalla provincia di Mantova

*- Preso atto che, come dichiarato dalla Ditta nella valutazione d'impatto acustico, la medesima non svolge attività lavorative e produttive oltre le ore 22.00, nei festivi e nei week-end e non esistono sorgenti di rumore attive nel periodo notturno (non ci sono macchinari che lavorano a ciclo continuo), si prescrive alla ditta di non poter operare in periodo notturno;*

*- preso atto che, come dichiarato dalla Ditta, con riferimento alle mitigazioni finalizzate a ostacolare la fuoriuscita di materiale pulverulento, attualmente risulta già presente una barriera verde con filare di lauro nobils e carpino in corrispondenza del confine di proprietà su via Ascanio de Mori. La stessa sarà presente anche a valle degli interventi di modifica della viabilità di accesso all'impianto. In aggiunta, la Ditta propone il rinfoltimento della barriera a verde perimetrale all'impianto con ripiantumazioni autoctone ad alto fusto e arbusti. L'alberatura avrà altezza superiore a quella dei cumuli di materiale presenti in stabilimento.*

*Si precisa che la ditta dovrà provvedere ad effettuare la manutenzione delle opere a verde per garantirne l'attecchimento; tale manutenzione dovrà prevedere un piano di 5 anni complessivi, che può variare di anno in anno dato che le essenze necessiteranno di una manutenzione sempre inferiore. Nel caso di piante morte la ditta dovrà tempestivamente provvedere alla sostituzione nonché al seguente attecchimento. Per tanto, la Ditta entro 30 giorni dovrà inviare una relazione che definisca le aree in cui verrà realizzata e/o implementata la barriera verde perimetrale e le modalità di manutenzione considerando quanto sopra specificato;*

*- la Ditta deve mantenere funzionanti ed implementare l'installazione di sistemi di innaffiamento e nebulizzazione per il contenimento delle emissioni diffuse di polveri provenienti dalle attività di stoccaggio, movimentazione e lavorazione;*

*- la Ditta dovrà garantire il mantenimento di idonea impermeabilizzazione delle aree dedicate al trattamento rifiuti (ivi compresa la viabilità interna), considerando che la Ditta è locata in un'area ad elevata vulnerabilità degli acquiferi con fluttuazione della falda a meno di 5m dal piano campagna;*

*- il proponente ha dichiarato che la capacità massima di recupero R5 è di 80.000 t/anno; perciò, ha considerato di utilizzare contemporaneamente il frantoio ed il vaglio. Si prescrive per tanto di interconnettere tecnicamente (esempio con nastri trasportatori) le due macchine così da poterle utilizzare esclusivamente in serie, così come dettato dalla circolare di regione Lombardia n. 9317 del 02/03/2012 avente ad oggetto: "Applicazione della procedura di verifica di assoggettabilità alla VIA ex dgr 11317/10: definizione della capacità produttiva degli impianti di recupero/smaltimento rifiuti". La Ditta entro 30 giorni deve inviare un crono programma di realizzazione di tale opera ed una volta realizzata l'interconnessione dei due macchinari si richiede l'invio della dichiarazione di ultimazione dell'opera con relativo report fotografico;*

- la Ditta dovrà provvedere all'installazione di un dispositivo certificato da un soggetto terzo abilitato (con apposto un sigillo per rendere il limitatore inviolabile, non manomettibile e che sia in grado di registrare le ore di funzionamento) al fine di interrompere il funzionamento del vaglio dopo 6 ore e 39 minuti di utilizzo. La Ditta entro 30 giorni deve inviare un crono programma di installazione di tale limitatore orario ed una volta installato si richiede l'invio della dichiarazione del tecnico abilitato che attesti che lo strumento sia inviolabile e non manomettibile;

- si richiede alla ditta di inviare entro 30 giorni dalla notifica dell'atto i certificati MUD relativi all'anno 2019, 2020 e 2021;

- ai fini del rilascio della successiva autorizzazione di AUA, l'attività di gestione rifiuti dovrà preventivamente ottenere, in un tempo congruo, la variante di piano e quindi una destinazione urbanistica che permetta di operare la gestione rifiuti;

- la Ditta, a partire dall'emanazione del presente atto e per almeno due anni, dovrà effettuare monitoraggio della qualità chimico-fisica dell'aria eseguendo campagne di monitoraggio con frequenza semestrale (estate - inverno) ciascuna con durata di almeno 15 giorni, analizzando le Polveri totali e la frazione relativa a PM10; si precisa che le campagne di monitoraggio dovranno essere eseguite da Tecnico Abilitato, le analisi dovranno essere effettuate da Laboratorio esterno certificato e la relazione dovrà altresì contenere le seguenti informazioni: la mappatura delle postazioni di misura, la metodologia di campionamento ed analisi che dovrà essere concordata con gli Enti preposti al controllo.

Inoltre, si riporta quanto richiesto da ATS Val Padana di Mantova e Cremona (nota prot.n. 45902 del 10/08/2022):

“Esaminata la documentazione a corredo dell'istanza, valutato che rispetto all'ante opera non sono previste modifiche, limitatamente a quanto di competenza, si esprime una valutazione in termini di assenso al progetto con le seguenti prescrizioni:

1) In considerazione della vicinanza di ricettori abitativi si chiede che sia massimo il controllo sulla diffusione delle polveri. Quindi oltre alle cautele previste sugli impianti di trattamento degli inerti si prescrive l'installazione di dispositivi di controllo delle polveri provenienti dai cumuli (es. sistemi di bagnatura a perimetro delle aree di stoccaggio);

2) In ragione delle recenti problematiche sanitarie dovute all'esposizione, da parte della popolazione, a batteri della specie Legionella e in considerazione della vicinanza di abitazioni, dev'essere evitato il ricorso a bagnatura tramite sistemi di nebulizzazione generanti aerosol atmosferici, privilegiando fa scelta di sistemi di bagnatura/irrigazione a bassa pressione e non generanti aerosol; altresì dev'essere evitato il ricorso all'uso di acque di recupero che non siano pulite ed esenti da fenomeni di stagnazione ovvero l'utilizzo di sistemi di accumulo che possano favorire lo sviluppo di legionelle;

3) In considerazione della vicinanza delle abitazioni si prescrive che il caricamento dei mezzi sia fatto con materiale umido o umidificato;

4) In considerazione della vicinanza delle abitazioni si prescrive che durante il transito dei mezzi a cassone

*carico, i cassoni siano dotati di copertura che impedisca ogni dispersione del materiale trasportato;*

*e le seguenti osservazioni:*

*1) Anche se non oggetto di modifiche, ai sensi della DGR 4792/2016 si chiede di implementare le aree a verde con funzione di mitigazione, si propone per l'area dedicata allo stoccaggio e movimentazione inerti un'implementazione della barriera verde di protezione, in particolare per i fronti verso via dei Mori e via Donati.*

*2) Si ricorda l'osservanza delle norme del D.lgs. 81/2008.*

*3) Approvvigionamento idrico potabile: si ricorda che per il personale addetto dovrà essere resa disponibile acqua potabile;*

*5) Si ricorda che l'azienda è tenuta a valutare l'eventuale applicabilità delle normative in materia di sostanze chimiche e prodotti - Regolamenti REACH e CLP - per l'immissione sul mercato dei propri prodotti che hanno cessato la qualifica di rifiuto;"*

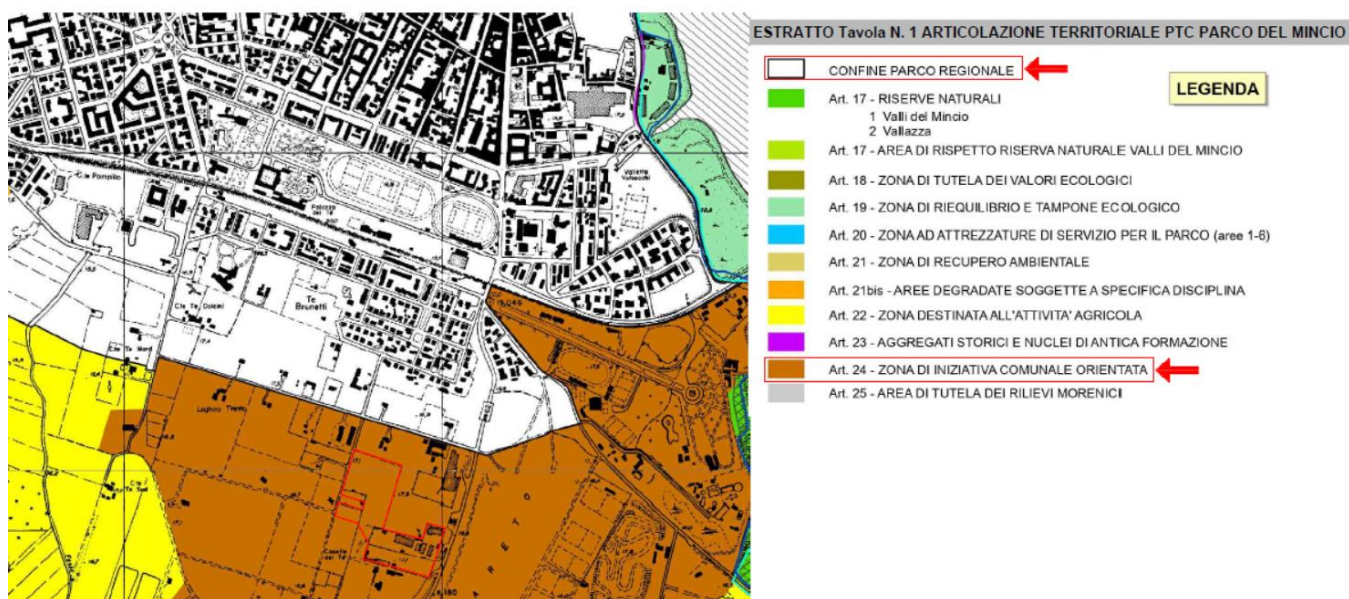
La Ditta Reggiani srl sta provvedendo a ottemperare nei termini alle prescrizioni contenute nell'Atto Dirigenziale; in particolare le prescrizioni inerenti la mitigazione sono state recepite nel presente piano urbanistico e dettagliate nella tavola 12 della quale si riporta un estratto.



## INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO e VINCOLI

Dall'analisi degli strumenti di programmazione territoriale con valenza paesaggistica emergono i seguenti elementi rilevanti per il comparto:

- appartiene a zona sottoposta a tutela del Parco Regionale del Mincio (art. 24 Zona di iniziativa comunale orientate) e pertanto assoggettato al D.Lgs. 42/04 - Art. 142 - c.1.f - Parchi e riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi,
- viene classificato con sensibilità paesaggistica alta,
- non appartiene a zona sottoposta a tutela di rete Natura 2000 (ZPS e SIC): la Riserva Naturale Regionale "La Vallazza" ZPS/ZSC IT20B0010 si trova ad una distanza minima di circa 900 m, la ZPS "Valli del Mincio e Laghi di Mantova" ZPS IT20B0009 si trova ad una distanza minima di circa 1.400 m, la ZSC "Chiavica Del Moro" ZSC IT20B0014 si trova ad una distanza minima di circa 4.800 m.



## VIABILITA' ESISTENTE

L'area è ubicata nel Comune di Mantova sulla S.S. n. 62 a sud del centro della città di Mantova e più precisamente lungo Via Parma al civico 5.

Si evidenziano come strade di avvicinamento/accesso all'area di progetto le seguenti viabilità:

- La S.S. 62: arteria stradale che collega, lungo la direzione nord - sud il centro di Mantova con la fascia sud intersecando la Tangenziale Sud. L'asse permette il collegamento della città di Mantova con i comuni posti a ovest del capoluogo fino a raggiungere la città di Cremona;
- Tangenziale Sud di Mantova: tratto stradale di collegamento tra la S.P. ex S.S. n. 10, la e S.P. ex S.S. n. 420 e la S.P. n. 62 a sud del centro di Mantova;
- S.P. n. 413 viabilità che, lungo la direzione est - ovest, collega l'area di Cerese con il Casello autostradale "Mantova Sud" sulla A22.

L'area si trova, quindi, in una posizione ideale per l'accessibilità essendo situata lungo asse S.S. n. 62 a sud nel centro di Mantova dove confluiscono e si ramificano le varie arterie stradali verso la fascia extraurbana e verso il casello autostradale di "Mantova Sud".

Al fine di caratterizzare le dinamiche di mobilità che interessano la rete viaria di adduzione all'area di intervento in progetto è stata condotta una indagine di traffico che ha riguardato il conteggio dei flussi veicolari lungo i principali assi di adduzione dell'area. Per maggiori dettagli si rimanda pertanto allo Studio di impatto viabilistico allegato alla presente.

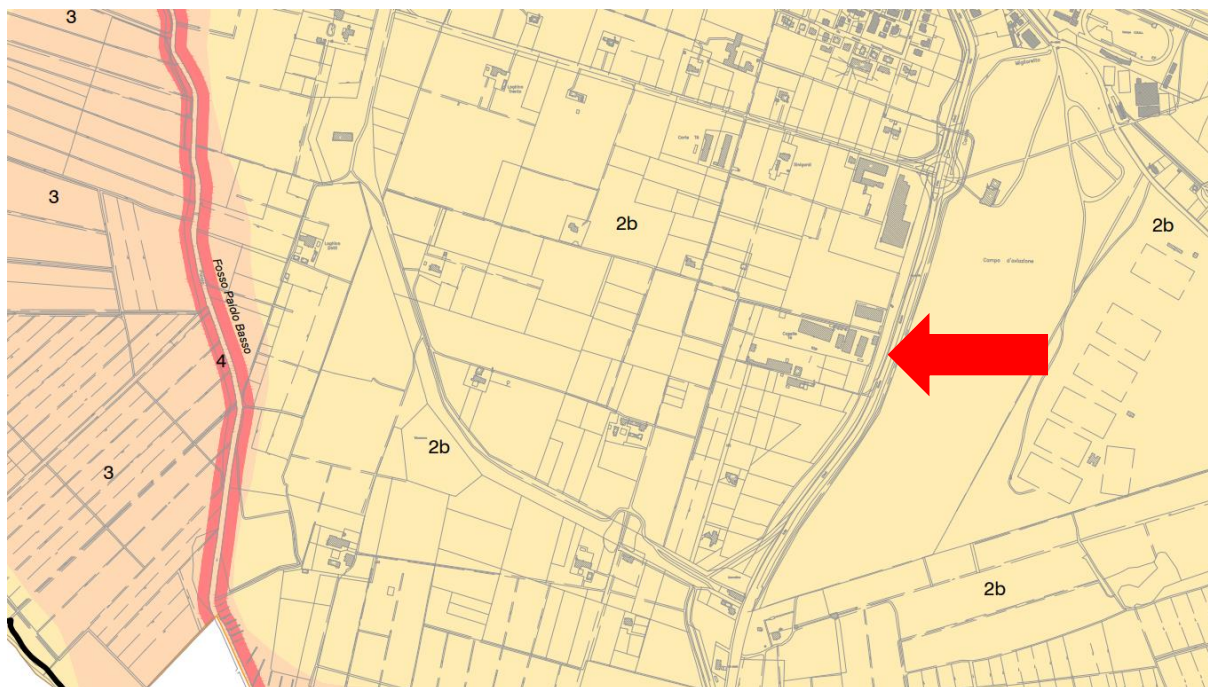




## FATTIBILITA' GEOLOGICA e SISMICA

Dall'analisi dello studio geologico tecnico comunale a firma del geologo Dott. Giorgio La Marca approvato con D.C.C. n° 60 del 21/11/2012 si rileva che l'area presenta le seguenti caratteristiche:

- è ricompresa nella classe di fattibilità geologica 2b – fattibilità con modeste limitazioni,
- appartiene ad area di tutela idrogeologica.



Per ulteriori aspetti geologici e analisi sismiche si rimanda alla relazione specifica a firma del geologo Dott. Giorgio La Marca allegata alla presente del quale si riporta un estratto di pag. 11:

*“In relazione al punto 3.2.2 “Categorie di sottosuolo e condizioni topografiche” del D.M. 17 gennaio 2018, rilievi da noi effettuati non lontano dal sito di interesse, evidenziano un sottosuolo di fondazione di Categoria C, alla quale corrispondono “depositi di terreni a grana grossa mediamente addensati o terreni a grana fina mediamente consistenti”.*

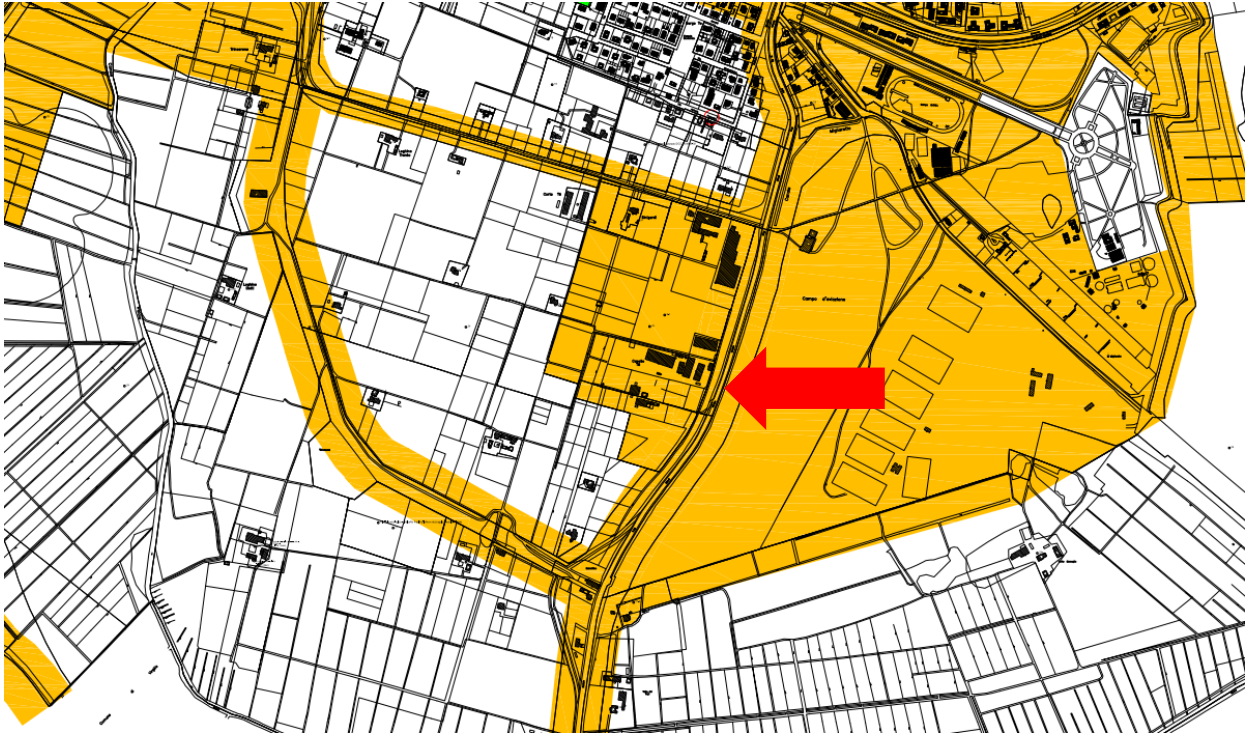
*In ordine alle condizioni topografiche, pure definite da detto punto 3.2.2, la morfologia del luogo denota caratteristiche di Categoria T1 “superficie pianeggiante, pendii e rilievi isolati con inclinazione media  $i \leq 15^\circ$ ”.*

*Riguardo all'areale considerato, infine, l'occorrenza di fenomeni di liquefazione viene valutata come molto improbabile.”*

L'area inoltre appartiene ad area di inondazione per piena catastrofica (fascia C) del PAI

## ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Dall'analisi dello studio acustico comunale redatto dalla società ECONORD s.n.c. e approvato con D.C.C. n° 58 del 22/11/2010 si rileva che l'area appartiene alla classe IV – aree di intense attività umana (colorazione gialla) nell'estratto di tavola sottoriportato.



Per maggiori dettagli si rimanda alla Relazione Acustica allegata alla presente della quale si riportano le analisi dei risultati presenti a pag. 61:

*“Il modello previsionale ha restituito livelli di rumorosità compatibili con gli strumenti legislative vigenti senza impatti rilevanti ai ricettori. La realizzazione di nuovi corpi di fabbrica destinati ad ospitare le merci della struttura di vendita indurra un lieve miglioramento del clima acustico presso alcune abitazioni per effetto della schermatura dei fenomeni di propagazione. L'incremento di traffico sulle infrastrutture esistenti non produrrà variazioni significative in quanto percentualmente irrilevante rispetto allo Stato di Fatto. Le attività industriali esistenti e autorizzate (cava di inerti) non saranno interessate dalla variante. La viabilità in ingresso alla cava, potrà beneficiare di un miglioramento grazie alle opere previste (nuova rotonda e sistemazione del fondo stradale su via de Mori) con conseguente riduzione della rumorosità prodotta ai ricettori.”*

### OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO E DELLA CONTESTUALE VARIANTE AL P.G.T.

Il P.A. in variante interessa una superficie territoriale pari a mq 59.557.

Il “P.A. 8” così come previsto da PGT sarebbe da destinare ad area residenziale: tale funzione risulta incoerente con l’utilizzo storico e con l’utilizzo vigente nonché incoerente con la localizzazione esterna al perimetro cittadino destinato alle funzioni residenziali.

La Variante ha l’obiettivo di perseguire:

- obiettivi di rigenerazione urbana che completano il processo intrapreso con la sottoscrizione della “Convenzione per usi temporanei” stipulata in data 28 gennaio 2022 ai sensi dell’art. 51 bis della L.R. 12/2005 la cui validità è stata prorogata fino al 28 gennaio 2027 mediante delibera di giunta comunale n. 279/2025 che prevede l’uso temporaneo per due funzioni commerciali

- obiettivi di adeguamento a concrete esigenze di infrastrutture di supporto al comparto quali viabilità, gestione degli accessi e mitigazione/compensazione già previsti dall’art. Art. C.10 – Infrastrutture tecnologiche di interesse comune del Piano dei Servizi vigente al quale l’Area Reggiani è assoggettata.

La proposta di Piano “P.A. 8” e contestuale Variante al PGT prevede le seguenti modifiche al PGT vigente:

1. cambio di destinazione d’uso del “P.A. 8” da area residenziale ad area economica,
2. ampliamento del perimetro di piano di un’area a sud facente già parte della superficie urbanizzata (area ex Morselli),
3. ampliamento del perimetro di piano con l’inserimento dell’area dell’impianto di recupero inerti esistente già inserito nel vigente PGT quale “infrastruttura di interesse comune” riconducibile all’art. C.10 delle norme del Piano dei Servizi il quale mantiene la vigente destinazione,
4. ampliamento del perimetro di piano a sud dell’impianto esistente con modifica dall’attuale “area agricola di valenza paesaggistica” alla futura “area per attività economiche” con funzioni d’uso complementari all’impianto esistente.



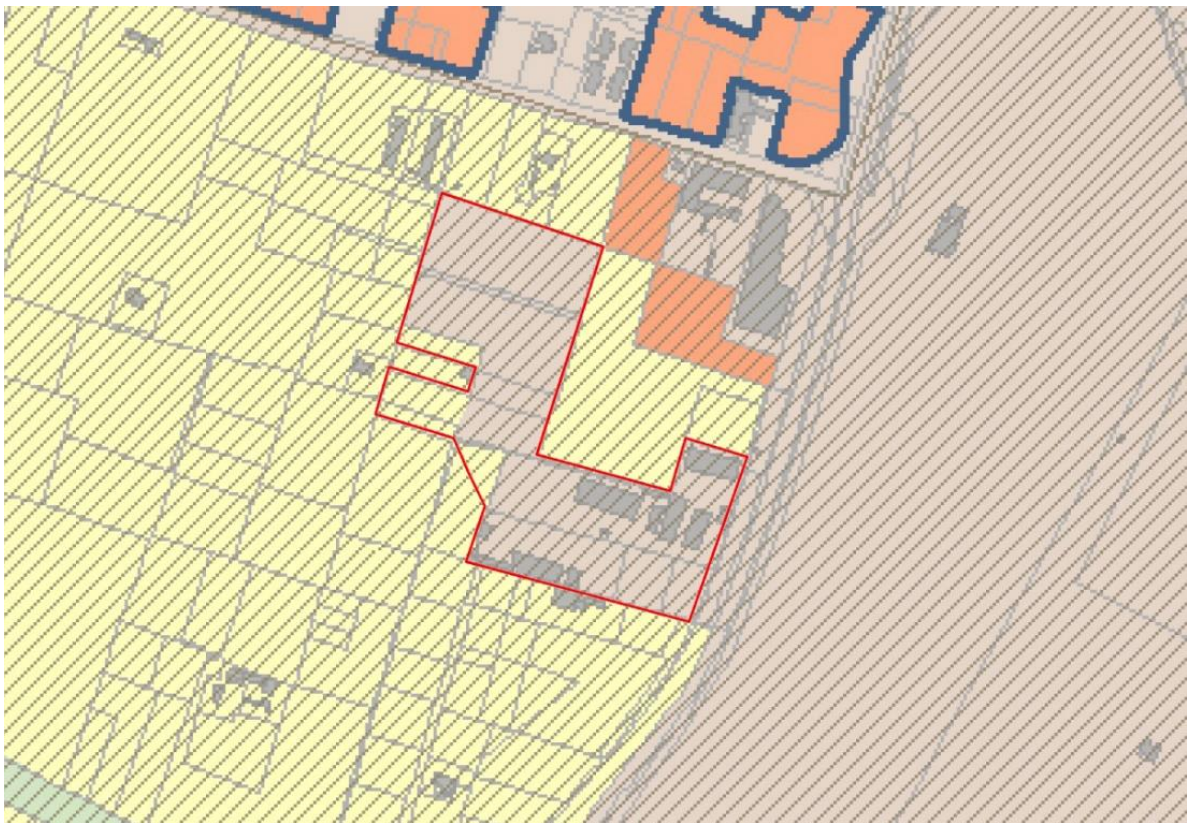
5. apposizione del vincolo preordinato all'esproprio su Via Marcello Donati e su Via Ascanio de' Mori per creazione nuova rotatoria e nuova strada di accesso al comparto e la modifica di destinazione urbanistica ad "aree per la viabilità" ai sensi dell'art. C6 delle norme del Piano dei Servizi.



Pertanto, solo i mappali introdotti al punto 4 costituiscono richiesta di bilanciamento di consumo di suolo agricolo. Di seguito si riportano le superfici:

- fg. 82 mapp. 93 (1.600 mq)
- fg. 82 mapp. 195 parte (2.360 mq)
- fg. 82 mapp. 174 (1.240 mq)
- fg. 82 mapp. 68 parte (1.373 mq)
- aree interstiziali (fossi)

per complessivi 6.870,91 mq che costituiscono richiesta di bilanciamento di consumo di suolo agricolo.



Estratto della carta del consumo di suolo del comune di Mantova, in rosso il perimetro di piano attuativo

Il perimetro di piano ricomprende quindi due macro aree afferenti ciascuna ai due soggetti attuatori:

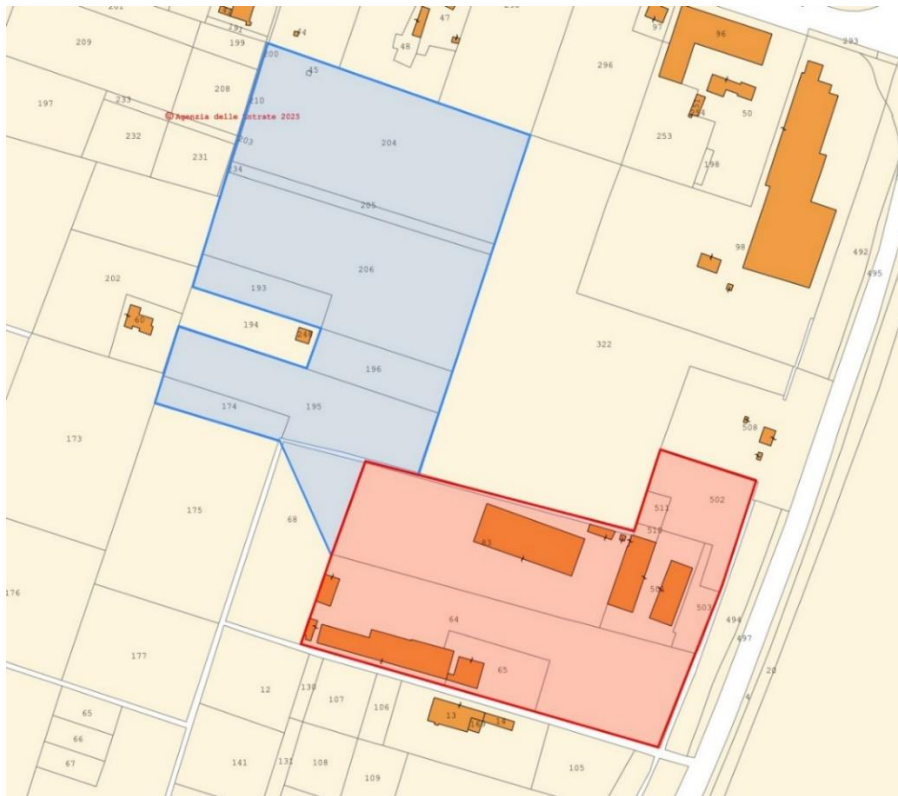
- stralcio DITTA COMARTE (in rosso, costituito dai mappali 64, 65, 83, 501, 503, 510, 511, 502),
- stralcio DITTA REGGIANI (in blu nell'immagine seguente costituito dai mappali 45, 204, 205, 206, 193, 196, 195, 174, 68 parte).

la cui destinazione sarà:

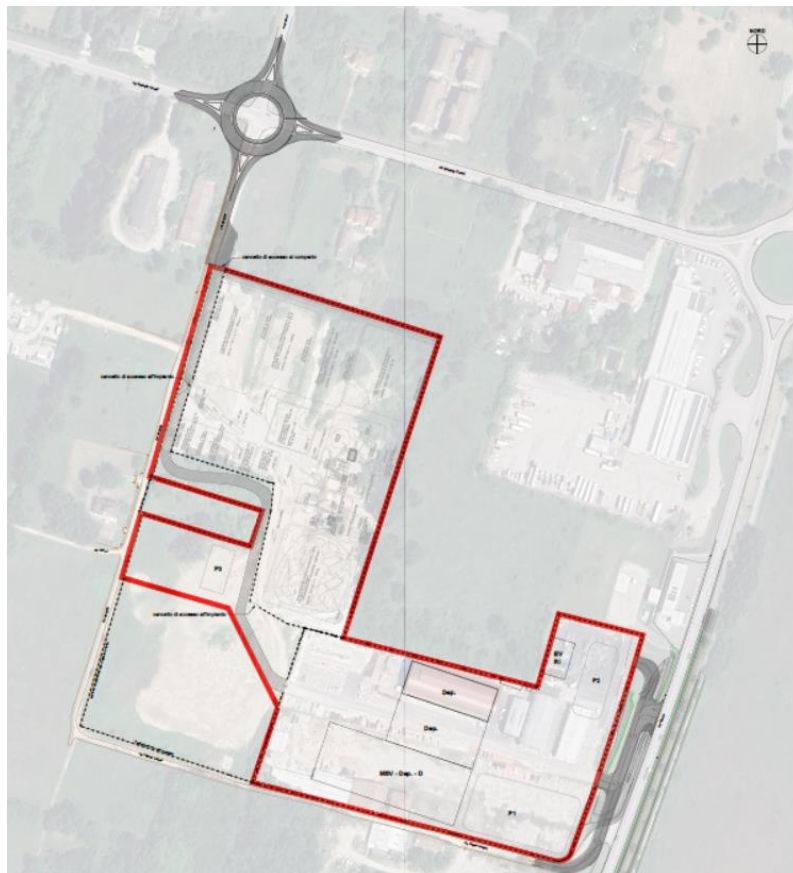
- STRALCIO DITTA COMARTE costituito da un'area a prevalente destinazione commerciale che prevede la localizzazione di una media struttura di vendita con relativi depositi, uffici, esercizi di vicinato e locali destinati alla ristorazione, oltre a funzioni a essi compatibili;
- STRALCIO DITTA REGGIANI su cui è attualmente funzionante un impianto di recupero materiali inerti rispetto al quale il piano propone l'inserimento di una nuova area destinata a funzioni compatibili e complementari.

Riassunto la superficie di piano che ammonta a 59.557 mq è così suddivisa:

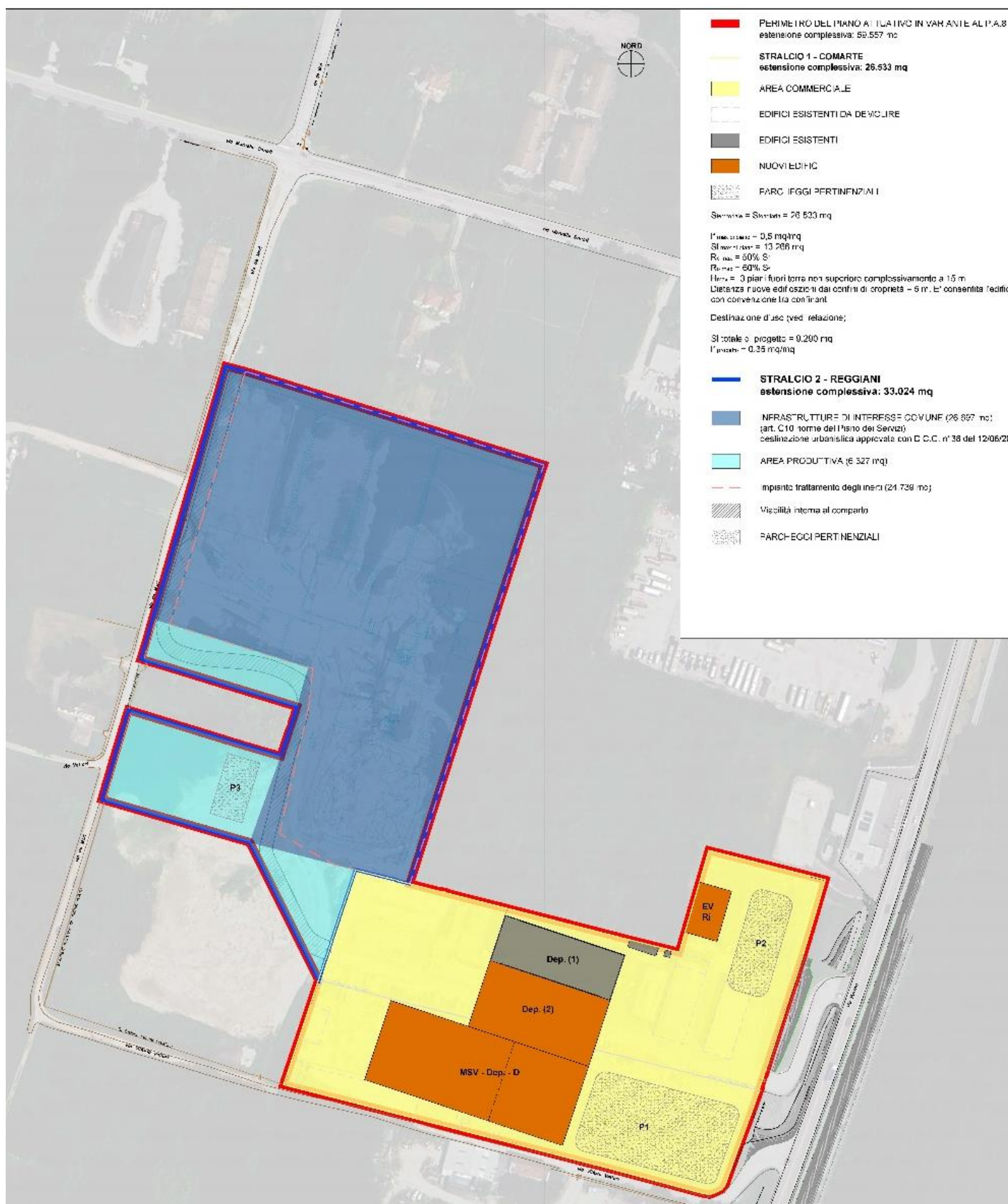
- 33.024 mq stralcio DITTA REGGIANI (infrastrutture di interesse comune pari a 26.697 mq e area produttiva per 6.327 mq),
- 26.533 mq stralcio DITTA COMARTE.



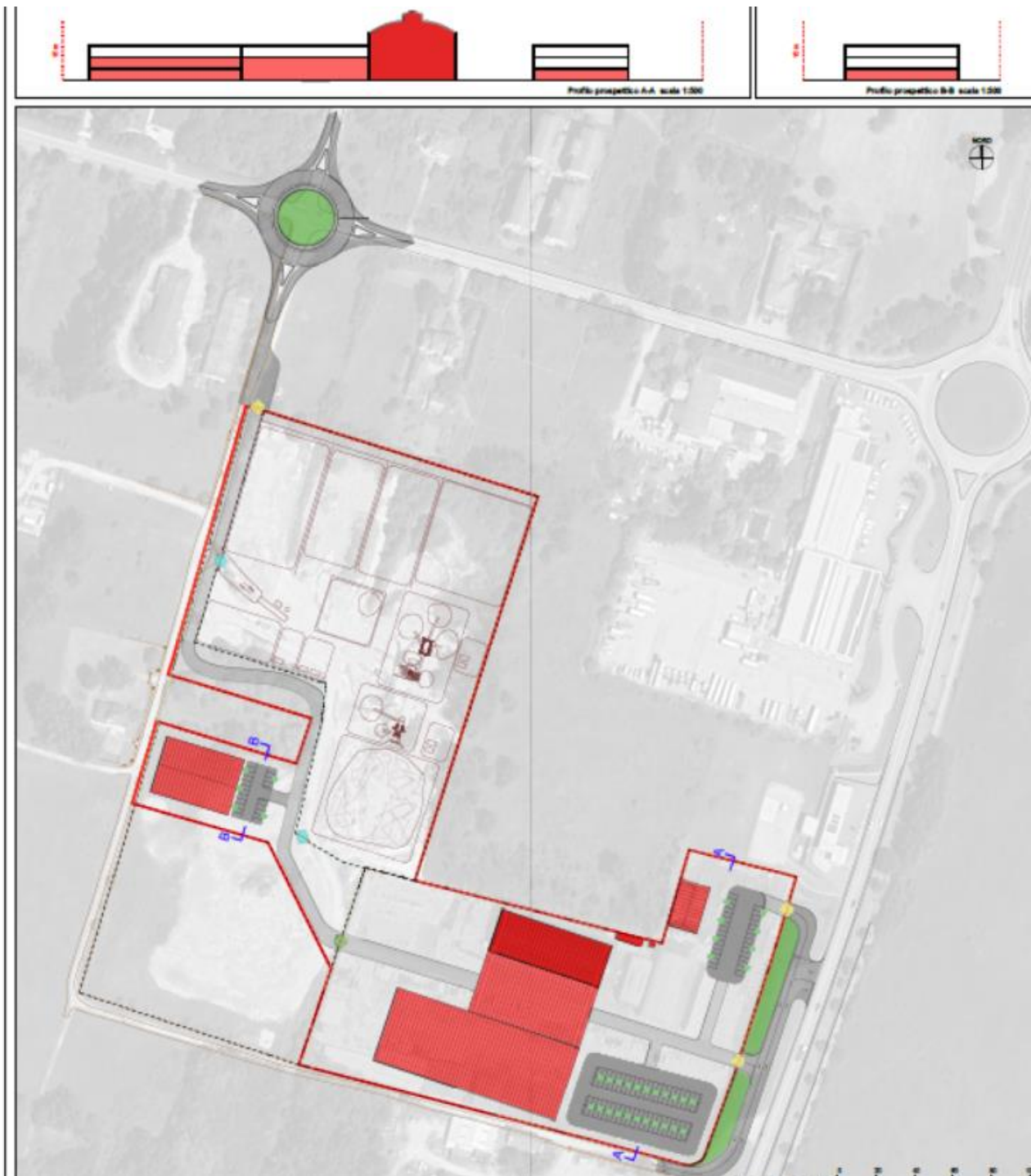
Individuazione del perimetro di piano



Individuazione viabilità di Piano



Destinazioni d'uso di Piano



Schema distributivo di massima di Piano

- Recinzioni
- Accesso al comparto
- Accesso all'impianto
- Accesso area commerciale
- ▒ Viabilità interna al comparto
- ▒ Opere viabilistiche esterne al comparto
- EDIFICI ESISTENTI
- NUOVI EDIFICI
- ▒ PARCHEGGI PERTINENZIALI
- ▒ PAVIMENTAZIONI ESTERNE
- ▒ IMPIANTO REGGIANI

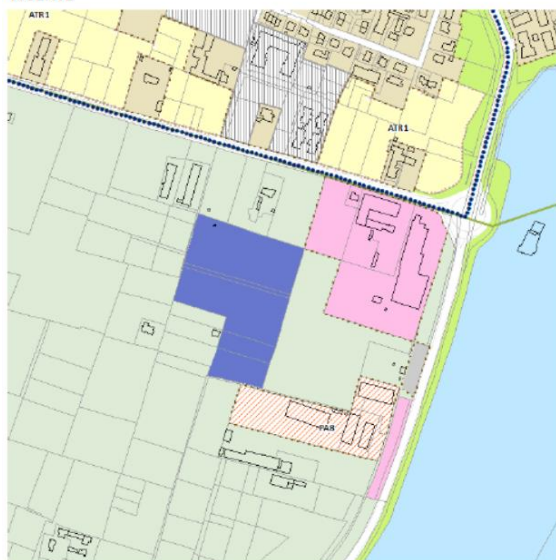
## STATO DI PROGETTO: DEFINIZIONE DELLA VARIANTE AL PGT

Con riferimento agli obiettivi indicati, lo stato di progetto del Piano Attuativo, relativamente alla Variante al PGT, comporta:

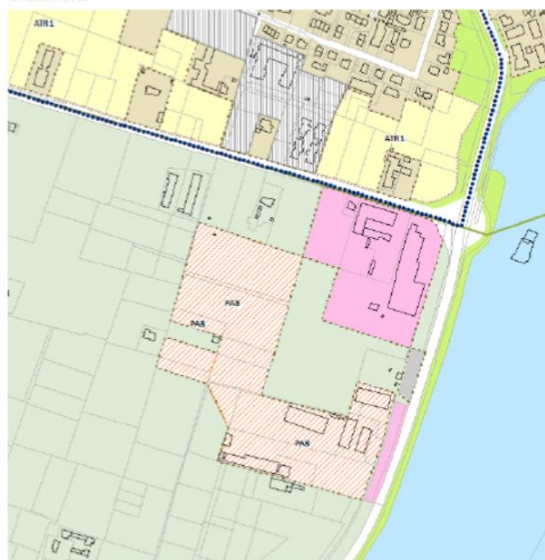
- Piano delle Regole: viene ampliato il perimetro del P.A. 8,

**TAV. PR1: Destinazioni d'uso**

VIGENTE



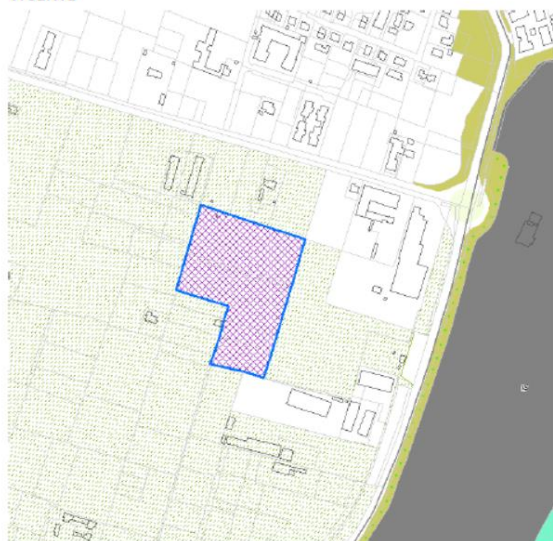
VARIANTE



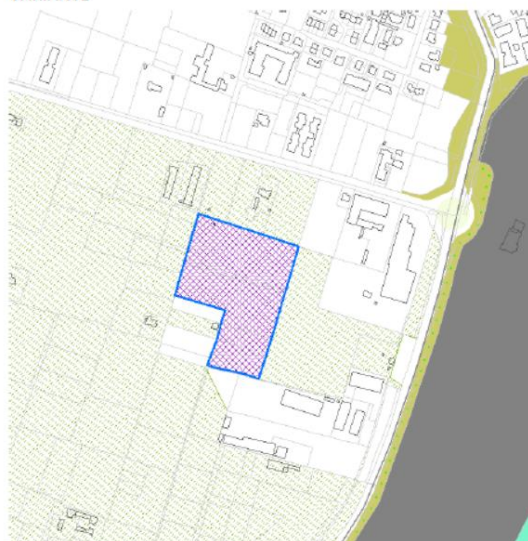
- Piano dei Servizi: conferma della zona individuata quale “infrastrutture di interesse comune” riconducendo all’art. C.10 delle norme del Piano dei Servizi l’impianto esistente e autorizzato all’esercizio con D.G.R. Lombardia n. V/38303 del 23 giugno 1993

**TAV. PS2: Sistema dei servizi**

VIGENTE



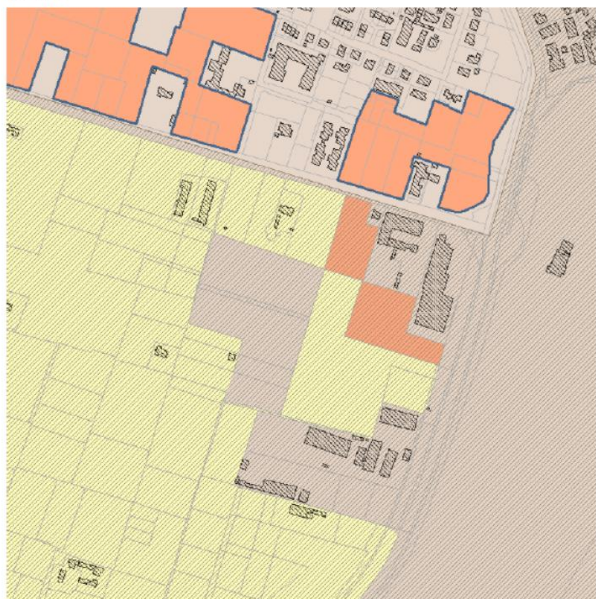
VARIANTE



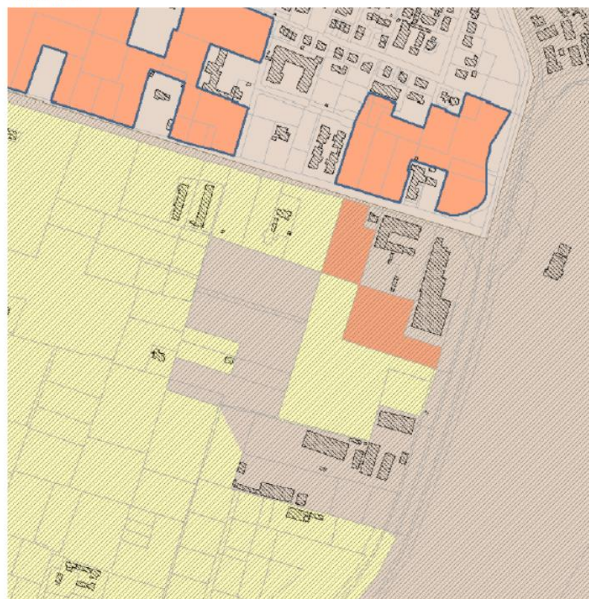
- Carta del Consumo di Suolo: 6.870,91 mq oggetto di richiesta di bilanciamento ai sensi della L.R. 31/2014

Carta del Consumo di Suolo

VIGENTE



VARIANTE



■ Superficie urbanizzata  
■ Superficie urbanizzabile

## STATO DI PROGETTO: OPERE FUORI COMPARTO

Il piano attuativo propone la realizzazione delle seguenti due opere fuori comparto:

- a) rotatoria all'innesto tra via Donati e via Dè Mori con richiesta di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree coinvolte in Via Marcello Donati e in Via Ascanio de' Mori
- b) rimodulazione dell'accesso carrabile su via Parma.



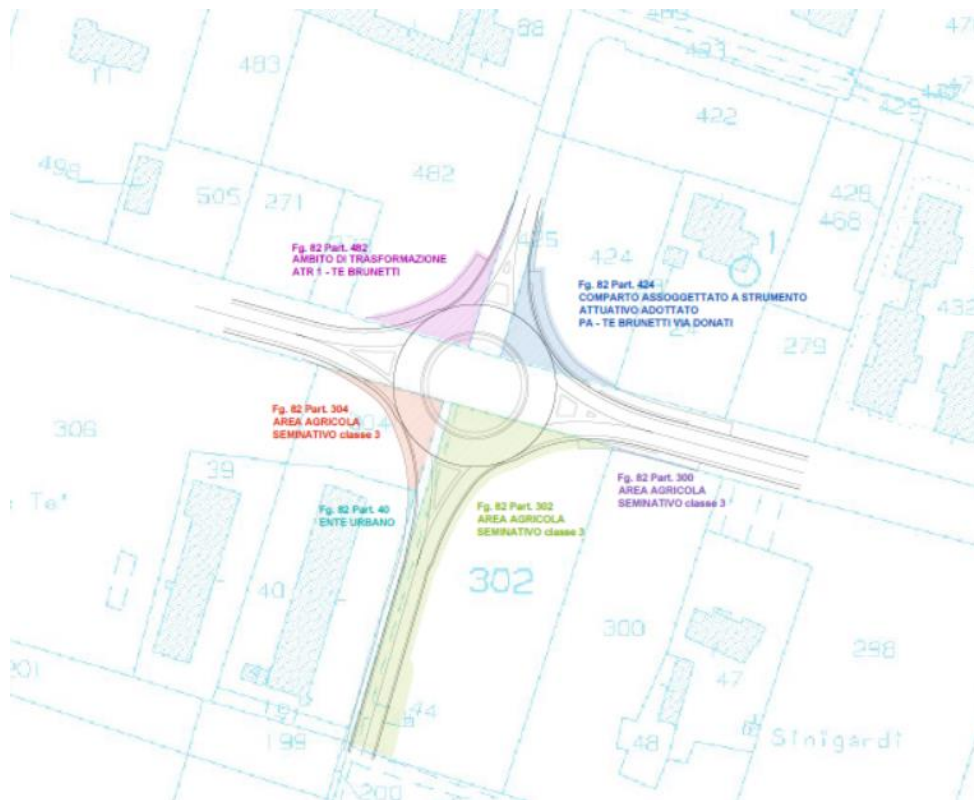
immagine – perimetro di piano con individuazione delle aree interessate da riqualificazione viabilistica

### a) ROTATORIA ALL'INNESTO TRA VIA DONATI E VIA DE MORI

La nuova rotatoria include la riqualificazione del tratto di via De Mori compreso tra via Donati e il futuro ingresso all'impianto di trattamento inerti e verrà realizzata a scapito degli oneri di urbanizzazione previo esproprio delle aree interessate dall'intervento che verranno acquisite al demanio comunale.



immagine – nuova rotatoria su via Donati



La proposta di variante prevede l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree sopra individuate e la modifica di destinazione urbanistica ad "aree per la viabilità" ai sensi dell'art. C6 delle norme del Piano dei Servizi.

#### **b) RIMODULAZIONE DELL'ACCESSO CARRABILE SU VIA PARMA**

Con riferimento alla riqualificazione dell'accesso su via Parma il progetto prevede la soppressione di una delle due rampe attualmente presenti e la creazione di un'unica entrata più ampia.

Tale opera insiste su un'area già di proprietà di COMARTE esterna al piano attuativo recante destinazione urbanistica normata dall'art. D20 "aree per attività economiche".



immagine – nuova rotondina su via Parma

Alla luce di tale circostanza l'intervento verrà autorizzato previa presentazione di richiesta di permesso di costruire indipendente dal piano attuativo rispetto al quale, da un punto di vista funzionale, è strettamente collegato. Le aree di sedime resteranno di proprietà di COMARTE e pertanto l'innesto su via Parma, arteria stradale in gestione alla provincia di Mantova, si configurerà come passo carraio per il quale verrà ottenuta specifica concessione (si tratta di mera modifica dell'esistente). Si specifica che la realizzazione di tale opera non incide sui parametri e sulle valutazioni economiche del piano attuativo.

## STATO DI PROGETTO: STRALCIO COMARTE

Superficie territoriale (St) = Superficie fondiaria (Sf) = 26.533 mq

### INDICI URBANISTICI E SUPERFICI

PGT vigente: gli indici previsti dal PGT vigente per il comparto PA8 sono:

Sl max = superficie lorda esistente

H max = 3 piani fuori terra e comunque non superiore a m 14,50

Rc max = 50 %

Ro max = 60 %

Pertanto, estendendo i parametri secondo scheda di PGT in analogia a tutto lo stralcio proposto (ovvero ricomprendendo nell'area oggetto di piano anche l'area Ex Morselli), allo stato attuale la Sl esistente è pari a:

Sl esistente Comarte = 12.430,23 mq

Sl esistente ex Morselli = 2.435,53 mq

per un totale di **Sl esistente pari a 14.865,76 mq** corrispondente ad un **If esistente di 0,56 mq/mq**.

Piano Attuativo in variante al PA8: gli indici previsti per il comparto sono:

Sl max = 14.865,76 mq (corrispondente a If max = 0,56 mq/mq)

Rc max = 50 % Sf

Ro max = 60 % Sf

Hmax = 3 piani fuori terra non superiore complessivamente a m 14,50. Sono escluse dal calcolo le attrezzature e i volumi tecnici per i quali fosse necessario raggiungere altezze maggiori

Distanza nuove edificazioni dai confini di proprietà = 5 m. È consentita l'edificazione a confine con convenzione tra confinanti

**If progetto = 0,35 mq/mq**

**Sl progetto = 9.290 mq** così distribuiti:

Sl MSV di II livello = 7.390 mq avente SVmax 2.500 mq (la rimanente superficie a deposito)

Sl Direzionale = 1.500 mq

Sl Esercizi di vicinato ed esercizi di somministrazione = 400 mq con SVmax 250 mq

L'indice fondiario di progetto (Ifprogetto = 0,35 mq/mq) potrà essere incrementato fino alla Sl esistente (If max = 0,56 mq/mq) mediante rilascio di titolo edilizio convenzionato che dovrà prevedere il conguaglio degli oneri e degli standards dovuti, assolvibili anche mediante monetizzazione.

L'indice fondiario potrà essere incrementato ulteriormente oltre la Sl esistente previa presentazione di nuovo Piano Attuativo.

## DESTINAZIONI D'USO

Il piano risulta a destinazione d'uso principale per attività economiche (AE) Attività economiche.

A titolo esemplificativo e non esaustivo sono ammesse come funzioni in via principale:

AE3 – Direzionale, e funzioni innovative attività direzionali e amministrative in genere; comprese le attività del settore terziario high-tech ovvero funzioni innovative che perseguono come finalità lo sviluppo delle pratiche di consumo e del lavoro come, ad esempio, coworking, fablab o future funzioni e attività non ancora esistenti,  
AE5 – Commerciale, tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto allo scambio, all'ingrosso o al dettaglio di beni e prodotti, secondo le seguenti tipologie:

- esercizio di vicinato (EdV): esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita non superiore a 250 mq.,
- media struttura di vendita di II livello (MSV II): esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 1.501 mq. e i 2.500 mq. La media struttura di vendita potrà anche essere organizzata in forma unitaria: per struttura di vendita organizzata in forma unitaria, si intende una media struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente. (tipologie commerciali di cui al paragrafo 2 della D.G.R. 20 dicembre 2013 n. 1193),
- esercizio commerciale all'ingrosso: esercizio per attività di vendita all'ingrosso,
- esercizio di somministrazione di alimenti e bevande: vendita per il consumo sul posto, in locali o aree aperti al pubblico, di alimenti e bevande comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione,
- attività paracommerciali: altre attività non rientranti nelle precedenti definizioni,

A titolo esemplificativo e non esaustivo sono ammesse come funzioni ammesse in via accessoria:

AE1 – Produttiva – industriale/artigianale, finalizzata alla produzione di beni e servizi ivi comprese autonome attività di deposito, di spedizione e logistica, aree di parcheggio mezzi pesanti,

AE2 – Artigianato di servizio, attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, compresi i beni di natura artistica,

AE4 – Attrezzature private, destinate allo spettacolo, ricreazione, istruzione, attività culturale, salute e igiene, esercizio di attività sportive, e altre attrezzature private,

Funzioni non ammesse:

AG) Attività agricole.

La residenza di custodia o dell'imprenditore, quale uso complementare, sono ammesse nel limite massimo di 150 mq. di SI rispetto ad insediamenti per attività economiche aventi SI fino a 500 mq. e nel limite di 250 mq. di SI rispetto ad insediamenti per attività economiche aventi SI superiore a 500 mq. In entrambi, la funzione residenziale non può essere insediata sino al completamento delle strutture destinate ad attività economiche.

È consentito, entro la SI massima e senza necessità di variante al presente P.A., lo sviluppo del mix funzionale verso le diverse funzioni previste dal Piano ovvero funzioni Produttiva – industriale/artigianale (AE1), artigianato di servizio (AE2), direzionale (AE3), attrezzature private (AE4), commerciale (AE5) e ricettiva (AE6), servizi (S). Qualora la nuova destinazione richiedesse una maggiore quota di aree a servizi non già garantita nel piano quest'ultima sarà ceduta o monetizzata per conguaglio rispetto alla funzione variata nell'ambito del titolo abilitativo all'edificazione. E' consentito l'insediamento degli esercizi pubblici di cui all'art. 63 della LR 6/2010.

#### REPERIMENTO AREE STANDARD

La dotazione di aree per servizi viene verificata in funzione delle effettive destinazioni d'uso: per tali aree si propone all'Amministrazione la monetizzazione sostitutiva o la realizzazione di opere compensative.

## STATO DI PROGETTO: STRALCIO REGGIANI

Superficie territoriale (St) = Superficie fondiaria (Sf) = 33.024 mq

### INDICI URBANISTICI E SUPERFICI

- Parte "impianto di recupero inerti" esistente:

St = Sf = 26.697 mq

Per tale zona si fa riferimento all'art. C.10 tanto del piano dei servizi tanto per quanto riguarda le destinazioni uso (art. 10.1) che per gli indici (10.3) di seguito riportati:

**"La realizzazione delle infrastrutture tecnologiche non dà luogo ad alcuna verifica di indici e parametri; le relative costruzioni devono possedere caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente naturale o nel paesaggio urbano."**

- Parte nuova area produttiva:

St = Sf = 6.327 mq

**If max = 0,2 mq/mq**

**SI max = 1.265,40 mq**

Rc max = 50 % Sf

Ro max = 60 % Sf

Hmax = 3 piani fuori terra non superiore complessivamente a m 15. Sono escluse dal calcolo le attrezzature e i volumi tecnici per i quali fosse necessario raggiungere altezze maggiori.

Distanza nuove edificazioni dai confini di proprietà = 5 m. È consentita l'edificazione a confine con convenzione tra confinanti.

L'art. C.10 comma 4 delle NTA del Piano dei Servizi prevede la seguente indicazione: *"In riferimento agli impianti di gestione ciclo dei rifiuti, nella progettazione, esecuzione e mantenimento degli impianti dovrà sempre essere assicurato il ricorso a soluzioni che garantiscano un corretto inserimento nel contesto in cui è inserito, prevedendo l'adeguamento a concrete esigenze di infrastrutture di supporto quali la viabilità, la gestione degli accessi agli impianti, la mitigazione e la compensazione rispetto all'impatto generato dal funzionamento dell'impianto stesso, nonché le opportune dotazioni urbanizzative"* che si intendono attuate con la presente variante che prevede una nuova viabilità con i relativi sottoservizi e nuovi accessi.

### DESTINAZIONI D'USO

Destinazione principale sono le attività economiche. Funzioni incompatibili: residenza (R); commerciale (AE5) eccedente il vicinato salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA; sale giochi, sale scommesse e sale bingo (AE7); attività agricole (AG). Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

#### REPERIMENTO AREE STANDARD

La dotazione di aree per servizi viene verificata in funzione delle effettive destinazioni d'uso: per tali aree si propone all'Amministrazione la monetizzazione sostitutiva o la realizzazione di opere compensative.

## STATO DI PROGETTO: MISURE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

In riferimento alle valutazioni ambientali espresse e in coerenza con le prescrizioni già contenute nei provvedimenti autorizzativi (es. AUA, esclusione da VIA ex-post), si riportano di seguito le principali misure di mitigazione e compensazione ambientale che saranno recepite nel progetto di Piano Attuativo.

### 1. Mitigazione acustica

- Inserimento di schermature vegetali,

### 2. Contenimento del consumo di suolo

- Riduzione degli indici edificatori nelle aree di nuova trasformazione rispetto a quanto potenzialmente ammesso dal PGT,
- Previsione di opere di mitigazione vegetazionale lungo i margini del nuovo comparto,

### 3. Qualità dell'aria

- Favorire la mitigazione delle emissioni veicolari tramite:
  - Ottimizzazione della viabilità d'accesso (nuova rotatoria su via Donati),
  - Creazione di percorsi interni razionali per la logistica,

### 4. Contenimento dell'impatto paesaggistico

- Inserimento di elementi verdi (filari) in prossimità delle aree a maggior visibilità e verso l'area agricola in corrispondenza di Via Ascanio Dè Mori in quanto margine di salvaguardia dei valori ambientali,
- Adozione di criteri architettonici e cromatici compatibili con il contesto extraurbano.

Si riporta estratto della tavola 12 – vegetazione impianto con indicazione delle essenze previste.





## STATO DI PROGETTO: VERIFICA DEGLI INDICI DI PIANO

Come già illustrato il perimetro di piano ricomprende due macro aree afferenti ciascuna ai due soggetti attuatori:

-stralcio DITTA COMARTE costituito da un'area a prevalente destinazione commerciale che prevede la localizzazione di una media struttura di vendita con relativi depositi, uffici, esercizi di vicinato e locali destinati alla ristorazione, oltre a funzioni a essi compatibili

- stralcio DITTA REGGIANI su cui è attualmente funzionante un impianto di recupero materiali inerti rispetto al quale il piano propone l'inserimento di una nuova area destinata a funzioni compatibili e complementari.

Entrambe le due macro aree introducono elementi di variante.

In particolare lo stralcio della DITTA COMARTE propone:

- il cambio di destinazione d'uso del "P.A. 8" da area residenziale ad area economica,
- l'ampliamento del perimetro di piano comprendendo un'area a sud facente già parte della superficie urbanizzata (area ex Morselli),

Lo stralcio della DITTA REGGIANI propone:

- l'inserimento nel perimetro di piano dell'area dell'impianto di recupero inerti esistente, già destinata nel vigente PGT ad "infrastruttura di interesse comune" riconducibile all'art. C.10 delle norme del Piano dei Servizi, che mantiene la vigente destinazione,
- ampliamento del perimetro di piano a sud dell'impianto introducendo una piccola porzione di territorio la cui destinazione verrà modificata dall'attuale "area agricola di valenza paesaggistica" alla futura "area per attività economiche" con funzioni d'uso complementari all'impianto esistente.

Nella tabella sotto riportata vengono illustrate le destinazioni d'uso secondo quanto previsto da PGT e quelle previste dalla presente variante:

	AREA	PREVISIONI PGT	PREVISIONI P.A. in variante
CO.M.ART.E. SOC. COOP.	fg. 82 mapp. 502, 511, 510, 503, 501, 83	comparto PA8 - destinazione d'uso principale residenziale SI max = superficie lorda esistente pari a 12.430,23 mq	PA 8 in variante - destinazione d'uso principale: attività economiche (If=0,35 mq/mq)
	fg. 82 mapp. 64, 65	area agricola di valenza paesaggistica (artt. D27, D28, 29) SI max = superficie lorda esistente pari a 2.435,53 mq	PA 8 in variante - destinazione d'uso principale: attività economiche (If=0,35 mq/mq)
REGGIANI S.R.L.	fg. 82 mapp. 45, 195/parte, 196, 204, 205, 206	SI max = superficie lorda esistente pari a 4.538 mq	PA 8 in variante - infrastrutture tecnologiche di interesse comune (art. C10)
	fg. 82 mapp. 193, 195/parte, 174/parte. 68/parte	area agricola di valenza paesaggistica (artt. D27, D28, 29)	PA 8 in variante - destinazione d'uso principale: attività economiche (If=0,20 mq/mq)

Con riferimento allo stralcio DITTA COMARTE il vigente PGT prevede, per quanto concerne l'area individuata dal perimetro del P.A. 8, S<sub>lmax</sub> pari all'esistente. La S<sub>l</sub> max per l'intero stralcio Comarte (area ex PA 8 da PGT vigente + area ex Morselli), come da previsioni del PA in variante, è pari a **9.290,00 mq**.

Con riferimento alle previsioni del vigente PGT per il P.A.8 si rileva che la relativa scheda di piano stabilisce la conversione della destinazione dell'area da produttiva a residenziale con S<sub>lmax</sub> = S<sub>l</sub> esistente. In tale valutazione occorre considerare che le norme tecniche del documento di piano prevedono che eventuali verifiche volumetriche in riferimento alla S<sub>l</sub> dovranno essere effettuate considerando il rapporto 1 mq = 3 mc. In tal senso si ricava una S<sub>l</sub> esistente totale pari a **14.865,76 mq** distribuita nel seguente modo:

- volumetria esistente sul comparto P.A.8 pari a 37.290,71 mc che corrisponde a una S<sub>l</sub> residenziale teoricamente insediabile pari a  $37.290,71/3 = 12.430,23$  mq

- volumetria esistente sul comparto ex Morselli pari a 7.306,60 mc che corrisponde a una S<sub>l</sub> residenziale teoricamente insediabile pari a  $7.306,60/3 = 2.435,53$  mq

Tale situazione trae origine dal fatto che i fabbricati attualmente esistenti in area P.A.8, essendo di matrice industriale, sono caratterizzati da un rapporto volume/superficie molto elevato.

Lo stralcio DITTA REGGIANI mantiene la destinazione per infrastrutture tecnologiche al quale si aggiunge la capacità edificatoria generata dall'inserimento della nuova porzione per una S<sub>l</sub> max pari a **1.265,40 mq**.

Qualora si volesse procedere con le verifiche per il solo comparto P.A.8, ovvero quanto previsto dal vigente PGT, si avrebbe un indice decisamente superiore:

S<sub>f</sub> = 14.957 mq

S<sub>l</sub> = 12.430,23 mq

I<sub>f</sub> = 0,83 mq/mq

Si evidenzia infine che il vigente PGT in relazione agli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica prevede i seguenti indici:

- Art. D20 - Aree per attività economiche

**I<sub>f</sub> max: 1,10 mq/mq**

- Art. D21 - Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale

**I<sub>f</sub> max: 1,10 mq/mq**

Pertanto il PGT per aree analoghe a quelle di progetto prevede la possibilità di una S<sub>l</sub> decisamente superiore a quella proposta dal presente piano pari a:

**I<sub>f</sub> progetto comparto Comarte: 0,35 mq/mq** (incrementabile fino a I<sub>f</sub> max 0,56 mq/mq con congruaggio oneri e standard)

**I<sub>f</sub> progetto comparto Reggiani: 0,20 mq/mq**

**STATO DI PROGETTO: VERIFICA DELL'APPLICAZIONE DEI DISPOSTI REGIONALI RELATIVI ALLA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO** (L.R. 31/2014 come recepita nella D.C.C. n. 38 del 12.06.2023 di approvazione della carta del consumo di suolo al 2014)

La legge regionale 31/2014 individua le disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato. Al fine di verificare la congruenza della proposta di piano attuativo in variante al P.A. 8 con tali dettami normativi si ritiene utile, in primo luogo, riportare i seguenti stralci normativi.  
(art. 2 comma 2)

*Il Piano territoriale regionale (PTR) precisa le modalità di determinazione e quantificazione degli indici che misurano il consumo di suolo, validi per tutto il territorio regionale, disaggrega, acquisito il parere delle province e della città metropolitana da rendersi entro trenta giorni dalla richiesta, i territori delle stesse in ambiti omogenei, in dipendenza dell'intensità del corrispondente processo urbanizzativo ed esprime i conseguenti criteri, indirizzi e linee tecniche da applicarsi negli strumenti di governo del territorio per contenere il consumo di suolo.*

(art. 2 comma 3)

*In applicazione dei criteri, indirizzi e linee tecniche di cui al comma 2, gli strumenti comunali di governo del territorio prevedono consumo di suolo esclusivamente nei casi in cui il documento di piano abbia dimostrato l'insostenibilità tecnica ed economica di riqualificare e rigenerare aree già edificate, prioritariamente mediante l'utilizzo di edilizia esistente inutilizzata o il recupero di aree dismesse nell'ambito del tessuto urbano consolidato o su aree libere interstiziali.*

(art. 5 comma 3)

*Successivamente all'integrazione del PTR e all'adeguamento dei PTCP e del Piano Territoriale Metropolitan, di cui ai commi 1 e 2, e in coerenza con i contenuti dei medesimi, i comuni, in occasione della prima scadenza del documento di piano, adeguano i PGT alle disposizioni della presente legge.*

(art. 5 comma 4)

*Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge oppure del primo PGT se entrato in vigore successivamente a tale data.*

(art. 2 comma 1)

*bilancio ecologico del suolo: differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a*

*zero, il consumo di suolo è pari a zero.*

### **COMUNE DI MANTOVA – D.C.C. 38/2023**

Con D.G.C. n. 226 del 29.9.2021 è stata avviata la revisione generale del PGT in adeguamento anche dei disposti della L.R. 31/2014, ovvero a seguito del PTR integrato ai sensi della L.r.n.31/2014 e s.m.i. e del conseguente aggiornamento del PTCP. In attesa della revisione generale del PGT, al fine di garantire l'aggiornamento alle disposizioni normative e alle dinamiche territoriali, sociali ed economiche è sempre consentita la modificazione degli atti costituenti il PGT assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero.

Con D.C.C. n. 38/2023 è stata approvata la carta del consumo di suolo alla data del 02/12/2014 (data di entrata in vigore della L.R. 31/2014) che ha assunto i criteri dettati dal PTR e recepiti da PTCP vigente suddividendo il territorio nelle seguenti classificazioni:

- superficie urbanizzata, ovvero le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio;
- superficie urbanizzabile, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione;
- superficie agricola o naturale, la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.

Dall'elaborazione cartografica sviluppata emerge che a fronte di una superficie complessiva del territorio del Comune di Mantova pari a 63.972.000 mq, la superficie urbanizzata risulta essere pari a 24.587.798 mq, la superficie urbanizzabile conta 627.720 mq mentre la superficie agricola o naturale risulta essere di 38.756.482 mq. La superficie totale degli Ambiti di Trasformazione 1 e 2, ricompresi nell'area urbanizzabile al 2014, corrisponde a 296.564 mq e tale superficie concorrerà a definire l'area totale prevista da ridurre al fine della diminuzione del consumo di suolo. A tale riduzione, che sarà oggetto della variante specifica di adeguamento al PTCP e alla LR 31/2014, concorreranno, in maniera integrata, possibili ridefinizioni del perimetro degli ATR con conseguente diminuzione della loro area, oppure la rimozione o la riduzione dei piani attuativi approvati (qual è il caso del piano attuativo denominato "Mensa IES" di 15.317 mq già ricondotto a tessuto agricolo con D.C.C. n.4/2018). Sulla base di quanto riportato si può quindi affermare che dalla data di entrata in vigore della LR 31/2014 il comune di Mantova ha approvato misure che hanno comportato la riduzione di consumo di suolo.

### **PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.A. 8**

Al fine di perseguire le finalità generali della legge 31/2014 *"la presente legge detta disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo, orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse (...), sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, anche al fine di promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio, nonché l'attività agricola"* nel caso in esame significa la riconversione e riqualificazione di un'area

già trasformata oggetto di convenzione per l'uso temporaneo inerente agli immobili ricompresi nel perimetro del piano P.A. 8 tra il comune di Mantova e la società CO.M.ART.E. SOC. COOP. ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 bis della L.R. 12/2015.

Alla luce di quanto sopra, i soggetti attuatori propongono all'Amministrazione Comunale la conversione di 6.327 mq di area attualmente agricola ad area produttiva in modo da realizzare un assetto urbanistico unitario in cui le diverse funzioni interagiscono in modo ordinato ed efficiente al fine di perseguire gli obiettivi di rigenerazione urbana e di adeguamento a concrete esigenze di infrastrutture di supporto quali la viabilità, la gestione degli accessi agli impianti, la mitigazione e la compensazione previsti dall'art. Art. C10 – Infrastrutture tecnologiche di interesse comune. In base a quanto argomentato tale superficie non determina un bilancio ecologico superiore a zero, e quindi non determina nuovo consumo di suolo, ma concorrerà in maniera integrata ai conteggi di bilanciamento effettuati sulla base della carta del consumo di suolo (eliminazione piano "Mensa IES" che ha già ricondotto a tessuto agricolo 15.317 mq).

Tutto quanto precedentemente riportato e l'analisi degli elaborati di progetto di Piano Attuativo con contestuale Variante al PGT consentono di effettuare la valutazione dei possibili effetti significativi sull'ambiente che l'intervento proposto potrà generare.

Come indicato in premessa, in funzione di quanto disposto al comma 2.2 dell'allegato 1a della DGR 761/2010, il procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS e quindi la valutazione dei possibili effetti, vengono proposti limitatamente agli aspetti di Variante che non sono stati oggetto di valutazione nella redazione del vigente PGT.

### CARATTERISTICHE DEL PIANO ATTUATIVO

Come suddetto la Variante si rende necessaria per:

- cambio di destinazione d'uso del "P.A. 8" da area residenziale ad area economica (DITTA COMARTE) (fg. 82 mapp. 83-501-503-510-511-502),
- ampliamento del perimetro di piano di un'area a sud facente già parte della superficie urbanizzata (area ex Morselli) (DITTA COMARTE) (fg. 82 mapp. 64 e 65),
- ampliamento del perimetro di piano con l'inserimento dell'area dell'impianto di recupero inerti esistente (autorizzato all'esercizio con D.G.R. Lombardia n. V/38303 del 23 giugno 1993) già inserito nel vigente PGT quale "infrastruttura di interesse comune" riconducibile all'art. C10 delle norme del Piano dei Servizi il quale mantiene la vigente destinazione (DITTA REGGIANI) (fg. 82 mapp. 45, 195 parte, 196, 204, 205, 206),
- ampliamento del perimetro di piano a sud dell'impianto esistente con modifica dall'attuale "area agricola di valenza paesaggistica" normata dall'art. D29 delle norme del Piano delle Regole alla futura "area per attività economiche" normata dall'art. D20 del Piano delle regole con funzioni d'uso complementari all'impianto esistente (DITTA REGGIANI) (fg. 82 mapp. 193, 195 parte, 174, 68 parte),
- apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree coinvolte in Via Marcello Donati e in Via Ascanio de' Mori per creazione nuova rotatoria e nuova strada di accesso al comparto e la modifica di destinazione urbanistica ad "aree per la viabilità" ai sensi dell'art. C6 delle norme del Piano dei Servizi

Di seguito si fornisce la valutazione tematica.

#### 1. Qualità dell'aria

Potenzialmente gli effetti di maggior rilievo indotti all'ambiente dall'intervento previsto con la pianificazione urbanistica in oggetto sono quelli derivanti dall'attività di cantiere; il sollevamento delle polveri generato dal transito dei mezzi di cantiere e le emissioni di inquinanti dei motori degli stessi, pur trattandosi di impatti di tipo reversibile e mitigabile, andranno analizzati e per quanto possibile minimizzati attraverso un'attenta

gestione delle varie fasi di cantierizzazione che dovranno prevedere, attraverso i documenti di gestione della sicurezza in fase di progetto ed in fase esecutiva, tutte le condizioni possibili al fine di ridurre al minimo gli effetti. Non si ritiene invece che vi siano condizioni di criticità in fase di esercizio in quanto l'intervento proposto comporta un modesto incremento del carico urbanistico rispetto all'analisi di VAS effettuata con la destinazione residenziale, in particolare derivante dalla destinazione ad attività economiche e dalla previsione di media struttura di vendita. Tuttavia:

- l'area è già servita da infrastrutture stradali principali;
- è prevista una rotatoria per il miglioramento della viabilità e della fluidità del traffico.

Per il comparto COMARTE, la VAS del PGT prevedeva una destinazione residenziale: il cambio di destinazione non influisce significativamente sulla qualità dell'aria (vedasi Studio del traffico).

Per il comparto DITTA REGGIANI si riporta inoltre quanto indicato nell'Atto dirigenziale di esclusione di VIA PD/1415 23/11/2022

#### - Matrice Atmosfera

La Ditta Reggiani, all'interno dello "STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE" ha dichiarato che:

*"Le uniche emissioni attribuibili all'attività di trattamento rifiuti sono le emissioni diffuse provocate dalle fasi di macinazione e cernita, dall'operazione di vagliatura, dalla fase di movimentazione del materiale in ingresso e in uscita dall'impianto e dalla fase di stoccaggio in cumuli. Le emissioni diffuse sono mitigate mediante appositi sistemi di innaffiamento/nebulizzazione nonché attraverso la presenza di una barriera verde lungo tutto il perimetro dell'insediamento, con la funzione di evitare la dispersione di emissioni polverulente nell'ambiente circostante. Considerato che l'impianto è facilmente raggiungibile dalla principale arteria stradale e non richiede pertanto l'attraversamento di nessun centro abitato da parte dei mezzi di trasporto in ingresso, non si ritiene che il progetto abbia impatti considerevoli per quanto concerne le emissioni."*

Inoltre, la ditta nello "STUDIO COMPONENTE AMBIENTALE BIODIVERSITÀ" ha dichiarato che: *"Riguardo alle emissioni in atmosfera, diffuse e di natura esclusivamente polverulenta, si escludono impatti sia sulla flora sia sulla fauna."*

In relazione ai processi ed ai rifiuti trattati, l'attività in questione non comporta significativi impatti dal punto di vista odorigeno.

Pertanto, non si prevedono impatti rilevanti sulla qualità dell'aria.

## **2. Rumore**

L'area è classificata in zona IV (aree di intense attività umana) secondo la zonizzazione acustica comunale:

- le nuove funzioni sono compatibili con il contesto acustico attuale.

Per quanto riguarda le tematiche relative al rumore si ritiene che non vi sarà aggravio delle condizioni evidenziante nel Piano di Zonizzazione Acustica.

Nella fase di cantierizzazione delle opere previste dal Piano dovranno invece essere attuati, secondo quanto previsto dalla documentazione relativa alla salute e sicurezza dei luoghi di lavoro, adeguati accorgimenti finalizzati a minimizzare gli effetti rumorosi derivanti da tale attività.

## **3. Risorse idriche e suolo**

I potenziali impatti riscontrabili a carico della componente suolo saranno quelli della fase di cantiere e quelli

derivanti esclusivamente della lavorazione su porzioni di suolo non ancora pavimentate:

- sottrazione ed occupazione permanente di suolo;
- decorticazione superficiale;
- alterazione della permeabilità del substrato;
- rischio di inquinamento della risorsa suolo.

Per quanto riguarda il rischio di inquinamento della risorsa suolo sarà possibile ridurre l'entità di tale rischio attraverso misure di gestione e controllo delle attività.

Si rileva che:

- le aree interessate sono in parte già impermeabilizzate e urbanizzate;
- il suolo in regime di bilanciamento (6.870,91 mq) e già intercluso da comparti urbanizzati;
- saranno previsti sistemi di raccolta e trattamento delle acque meteoriche e di prima pioggia.

Come evidenziato nella fase di analisi del sito, si specifica che l'intervento di pianificazione proposto non ha alcuna interferenza con il sistema idrico superficiale.

#### **4. Assetto idrogeologico**

In fase progettuale verrà garantito il non aggravio del rischio idraulico e le opere viabilistiche e le nuove edificazioni dovranno rispettare le prescrizioni del PAI e del piano geologico comunale.

#### **5. Paesaggio**

Il progetto garantirà l'inserimento paesaggistico mediante mitigazioni verdi (fasce arboree, schermature) a integrazione e rimodellamento di quelle già esistenti. Nella realizzazione di schermature alberate sarà prevista la costituzione di filari arborei-arbustivi multispecie e sarà garantito il mantenimento delle specie arboree presenti qualora autoctone. Le nuove funzioni sono previste in contesto di aree pavimentate e parzialmente edificate fatta eccezione per la nuova porzione di trasformazione.

#### **6. Viabilità e traffico**

Le opere previste dal Piano migliorano l'accessibilità e la sicurezza stradale in quanto è prevista nuova rotatoria su via Donati e la razionalizzazione di un accesso su via Parma. Le nuove opere soddisfano quanto previsto dall'art. C.10 comma 4 delle NTA del Piano dei Servizi *"... prevedendo l'adeguamento a concrete esigenze di infrastrutture di supporto quali la viabilità, la gestione degli accessi agli impianti, la mitigazione e la compensazione rispetto all'impatto generato dal funzionamento dell'impianto stesso, nonché le opportune dotazioni urbanizzative"*.

Le analisi di traffico, riportate nello studio allegato, non evidenziano criticità; si riporta un estratto delle conclusioni a pag. 128 *"Dalle analisi tecniche sviluppate si è determinato quindi che, in rapporto ai carichi veicolari stimati (somma dei flussi veicolari attuali e indotti,) non si verificano particolari e gravi fenomeni di viscosità sulle aste e sui nodi della rete stradale; la realizzazione dell'intervento in esame non è destinata a*

*determinare condizioni di esercizio, espresse in termini di Livello di servizio, più gravose. Si evidenzia, comunque, che tutte le verifiche sono state condotte in presenza del massimo traffico atteso nell'area dell'intervento, in particolare nell'ora di punta del mattino e della sera dove si ha la maggior commistione dei flussi veicolari"*

## **7. Biodiversità e habitat**

L'ambito di trasformazione urbanistica è composto dall'ex area industriale Maver ed dall'ex area industriale Morselli oltre all'esistente impianto di recupero della ditta Reggiani per cui non sussistono componenti naturalistiche rilevanti sotto l'aspetto della fauna e degli ecosistemi. L'area non ricade in zona ZPS o SIC (Rete Natura 2000);

- Nessuna interferenza diretta con ecosistemi di pregio;
- L'intervento non comporta frammentazione ecologica.

Per il comparto DITTA REGGIANI si riporta inoltre quanto indicato nell'Atto dirigenziale di esclusione di VIA PD/1415 23/11/2022

Inoltre, l'analisi della Ditta si conclude come segue:

*"Effetti/impatti stimati sulla componente biodiversità: Gli effetti del progetto sulle singole matrici ambientali stimati nello studio di impatto ambientale evidenziano l'assenza di impatti significativi dall'esercizio delle attività dello stabilimento.*

*Riguardo alle emissioni in atmosfera, diffuse e di natura esclusivamente polverulenta, si escludono impatti sia sulla flora sia sulla fauna.*

*Analogamente, possono essere esclusi effetti negativi di allontanamento della fauna dovuti al rumore ambientale, dal momento che la valutazione di impatto acustico effettuata sul sito esclude effetti significativi delle attività in esercizio sul clima acustico della zona, e data l'assenza di habitat di specie oggetto di tutela nei pressi del sito di progetto.*

*In relazione agli impatti sulle acque superficiali, gli scarichi nei corpi idrici superficiali constano di sole acque meteoriche, peraltro conferite al corpo idrico recettore (Canale Paiolo) dopo il trattamento delle stesse con dissabbiatore e disoleatore. Si esclude, pertanto, qualsiasi impatto sulla componente biodiversità; peraltro, come risulta dal quadro conoscitivo, il corpo idrico recettore non presenta emergenze floristiche, vegetazionali o faunistiche suscettibili di impatti."*

## **8. Salute umana**

Il Piano si prefigge di tutelare la salute del cittadino attraverso il controllo delle emissioni acustiche, dell'uso dei suoli e delle emissioni luminose e atmosferiche. Il progetto non prevede alcuna emissione pericolosa in quanto trattasi di attività già presenti in loco allo stato attuale:

-l'area COMARTE sarà ampliata occupando anche l'area Ex Morselli che risulta comunque già pavimentata ed edificata,

- l'area dell'impianto REGGIANI rimane invariata prevedendo un piccolo ampliamento con la finalità di collegare i due comparti e non creare aree intercluse.

Il progetto ha l'obiettivo della rigenerazione e della riqualificazione di un'area che a oggi risulta compromessa e frastagliata. I nuovi accessi avranno un impatto positivo sia sulla viabilità e accessibilità del comparto che sulla viabilità di zona, in particolare su Via Donati. Il miglioramento della sicurezza viabilistica ridurrà il rischio

per la popolazione. Inoltre, le nuove funzioni che si andranno a insediare sono compatibili con le destinazioni d'uso esistenti e con il loro contesto. Non vi è alcuna influenza a livello sovracomunale.

#### **INFLUENZA PER ALTRI PROGETTI**

Il progetto di Piano Attuativo in variante al PGT non modifica l'assetto complessivo del territorio se non per un minimo incremento di suolo in bilanciamento pari a 6.870,91 mq e la realizzazione di una nuova viabilità su Via Donati.

#### **PERTINENZA DEL PIANO ATTUATIVO PER L'INTEGRAZIONE DELLE CONSIDERAZIONI AMBIENTALI E PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE**

Il progetto di Piano Attuativo in variante al PGT prevedendo l'inserimento di aree già ricomprese nel consumo di suolo influisce in minima parte sugli aspetti ambientali e sui percorsi viabilisitici, conservando lo stato attuale e anzi migliorando la sicurezza stradale su Via Donati.

#### **PROBLEMI AMBIENTALI DELL'INTERVENTO**

Non si rilevano potenziali problematiche di carattere ambientale, si ritiene che l'intervento sia migliorativo in quanto il progetto propone la riqualificazione di un ambito del territorio comunale posto a sud della città collocato tra via Donati e via Parma, esternamente al perimetro cittadino destinato alle funzioni residenziali.

#### **RILEVANZA DEL PIANO ATTUATIVO PER L'ATTUAZIONE DI NORMATIVE COMUNITARIE**

L'ambito oggetto di Piano in variante al PGT non risulta caratterizzato da elementi di rilevanza per l'attuazione di normative comunitarie nel settore dell'ambiente.

#### **CARATTERISTICHE DEGLI EFFETTI E DELLE AREE INTERESSATE**

Il progetto di Piano in Variante al PGT non evidenzia particolari aspetti che non siano già stati oggetto di valutazione nella redazione della VAS del vigente PGT, se non per una minima porzione di suolo collocata tra aree già compromesse e che saranno riqualificate con il presente intervento.

#### **NATURA TRANSFRONTALIERA DEGLI EFFETTI**

Il progetto di Piano in Variante al PGT non evidenzia aspetti di natura transfrontaliera.

#### **RISCHI PER LA SALUTE UMANA O PER L'AMBIENTE**

Il progetto di Piano in Variante al PGT modifica le destinazioni dell'originario "P.A. 8" previsto dal PGT integrando in modo migliore le destinazioni di progetto con quelle del contesto. La proposta di Piano appare più coerente con le destinazioni d'uso presenti in zona e con la localizzazione esterna alle aree residenziali esistenti. Non si evidenziano aspetti che non siano già stati oggetto di valutazione nella redazione del PGT

relativamente a rischi per la salute umana o per l'ambiente in quanto le destinazioni d'uso che si propongono sono coerenti con quelle già in essere.

#### **ESTENSIONE NELLO SPAZIO DEGLI EFFETTI**

Il progetto di Piano in Variante al PGT non produce modifiche significative o effetti rispetto a quanto vigente e quanto già valutato dal PGT.

#### **EFFETTI SUL VALORE E VULNERABILITÀ DELL'AREA**

Il progetto di Variante propone una nuova viabilità migliorando sia gli aspetti di flusso stradale che di sicurezza e pertanto non introduce aspetti impattanti negativamente sul valore e sulla vulnerabilità dell'area.

### MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE

La richiesta di Variante nasce dalla volontà di regenerazione e riqualificazione di un'area che da PGT avrebbe dovuto essere a destinazione residenziale senza però poter disporre dei collegamenti e dei servizi direttamente asservibili a tale destinazione. L'ampliamento del perimetro di piano verso sud risulta coerente in quanto ricomprende un'area già compromessa (area ex Morselli) e per lungo tempo non utilizzata. L'impianto inerti esistente (Reggiani) viene confermato e inserito nel perimetro di piano e collegato all'attività commerciale COMARTE di progetto al fine di creare un tessuto sinergico e coerente.

Ulteriore aspetto fondamentale è la riqualificazione degli accessi al comparto mediante la realizzazione di una nuova rotatoria all'intersezione di via Marcello Donati e via Ascanio de' Mori e la rimodulazione degli accessi su via Parma con importante miglioramento della sicurezza stradale.

### DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE

Rispetto al PGT, la Variante introduce le seguenti modifiche:

- cambio di destinazione d'uso del "P.A. 8" da area residenziale ad area economica,
- ampliamento del perimetro di piano di un'area a sud facente già parte della superficie urbanizzata,
- ampliamento del perimetro di piano con l'inserimento dell'area dell'impianto di recupero inerti esistente già inserito nel vigente PGT quale "infrastruttura di interesse comune",
- ampliamento del perimetro di piano a sud dell'impianto esistente con modifica dall'attuale "area agricola di valenza paesaggistica" alla futura "area per attività economiche",
- apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree coinvolte in Via Marcello Donati e in Via Ascanio de' Mori per creazione nuova rotatoria e nuova strada di accesso al comparto e la modifica di destinazione urbanistica ad "aree per la viabilità" ai sensi dell'art. C6 delle norme del Piano dei Servizi.

## **CONCLUSIONI**

Facendo seguito alla determinazione e alla valutazione dei possibili effetti significativi sull'ambiente della proposta di Piano Attuativo in variante al PGT, si ritiene che il progetto sia coerente e compatibile con gli indirizzi del PGT vigente, che sono già stati oggetto di valutazione ambientale durante la sua redazione. La Variante al PGT connessa al Piano Attuativo "P.A. 8" determina effetti ambientali limitati, puntuali e prevalentemente positivi. L'intervento risulta compatibile con il quadro urbanistico e ambientale vigente e si configura come intervento di riqualificazione e razionalizzazione di aree in parte già urbanizzate.

Di conseguenza risulta possibile proporre durante la fase di messa a disposizione della proposta di Variante e in sede di svolgimento della conferenza di verifica, la **non assoggettabilità alla procedura di VAS** del progetto di Piano Attuativo "P.A. 8" con contestuale variante al PGT.

IL TECNICO

Dott. Ing. Giuditta Squassabia

*(documento informatico firmato digitalmente)*