

**B.6.int.**

---

**VARIANTE DI P.G.T.**

**PL "P.A. 2.2. Dosso del Corso - stralcio "Sub-comparto 1"**

---

**Regione: LOMBARDIA**

**Provincia: MANTOVA**

**Comune: MANTOVA**

---

**Committenti: IMMOBILIARE IL DOSSO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE e altri proprietari**

---

**Progetto: PL "P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO - STRALCIO SUB-COMPARTO 1"**

---

**Elaborato: RAPPORTO PRELIMINARE DI VERIFICA VAS**

---

**Data: NOVEMBRE 2017**

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO**  
**“P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO SUBCOMPARTO 1”**

**PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO VIGENTE**

(Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 14.02.2005 e  
convenzionato in data 04.04.2005 (Rep. 53.467 – Racc. 17.122)

**CON CONTESTUALE VARIANTE AL PGT**

**E VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

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

**P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO SUBCOMPARTO 1**

Foglio 47 Mappali 334, 298, 299, 301, 300, 329,  
344, 343, 384, 306, 305, 304, 303, 308, 309,  
363, 364, 365, 366, 367, 368, 374, 375, 376,  
377, 378, 380, 381, 382, 383, 312, 315, 455,  
451, 450, 320, 321, 322, 449, 319, 369, 370,  
371, 372, 373, 339, 340, 345, 310, 328, 341,  
342, 333, 335, 336, 337 del Comune di Mantova

PROPONENTE: Immobiliare Il Dosso srl in liquidazione

## PREMESSA

Il presente rapporto preliminare è volto alla determinazione ed alla valutazione dei possibili effetti significativi sull'ambiente della Variante al PGT del Comune di Mantova (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 21.11.2012), contestuale al progetto di Variante al Piano di Attuativo "P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO SUBCOMPARTO 1" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 14.02.2005 e convenzionato in data 04.04.2005 (Rep. 53.467 – Racc. 17.122).

La Variante al Piano Attuativo e al PGT viene proposta ai sensi dell'art. 14 e 13 della L.R. 12/2005 smi e con le modalità relative alla Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui alla 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".

In relazione a quanto definito nell'allegato della DGR 761/2010, quindi, il procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS viene proposto limitatamente agli aspetti di variante che non sono stati oggetto di valutazione nella redazione del vigente PGT che già ricomprende il Piano di Lottizzazione.

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

Il progetto di Variante al Piano Attuativo viene proposto con contestuale variante al PGT, pertanto il processo di formazione della Variante deve avvenire contemporaneamente al processo della sua valutazione preliminare dei possibili impatti sull'ambiente. Le fasi del percorso di approvazione della Variante consistono in:

### Fase 0 – Preparazione

- I proponenti presentano al Comune la richiesta di approvazione del progetto di Variante al Piano Attuativo con contestuale Variante al PGT.
- Il Comune avvia il procedimento di approvazione della Variante al 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 convocazione della conferenza di verifica, 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 progetto di Variante al Piano

Attuativo ed 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. 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 novanta giorni dalla messa a disposizione sulla necessità di sottoporre la Variante al procedimento di VAS ovvero di non assoggettarlo allo stesso.
- La pronuncia è effettuata con atto formale reso pubblico.
- 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 e condizioni 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 della Variante al Piano Attuativo.

#### Fase 3 – Approvazione

- Successivamente alla decisione di non assoggettabilità al procedimento di VAS la Variante al Piano Attuativo con la contestuale Variante al PGT viene adottata 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 alla Provincia per il parere di compatibilità con il PTCP ed alla Regione Lombardia per il parere di compatibilità con il PTR, che devono essere espressi entro 120 giorni. Gli elaborati vengono inviati anche a ASL 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 la Variante al Piano Attuativo con la contestuale Variante al PGT viene approvata definitivamente dal Consiglio Comunale (con controdeduzione delle eventuali osservazioni e/o di recepimento dei pareri).

Fase del P/P	Processo P/P	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
	<b>messa a disposizione e pubblicazione su web (trenta giorni)</b> del rapporto preliminare <b>avviso dell'avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web</b> <b>comunicazione della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale</b> <b>e agli enti territorialmente interessati</b>	
Conferenza di verifica	<b>verbale conferenza</b> 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

La definizione del quadro conoscitivo e in particolare dell'assetto urbanistico vigente e Variante viene già affrontata negli elaborati di progetto, pertanto nel presente rapporto preliminare se ne riporta una breve sintesi.

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE E ASSETTO MORFOLOGICO

Il comparto di "P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO SUBCOMPARTO 1" è collocato in Mantova nel quartiere Dosso del Corso in Strada Dosso del Corso (strada Sabbionetana).

Il P.A. confina a nord con la linea ferroviaria Mantova-Cremona, a est con Via Teresa Valenti (zona a prevalenza residenziale), a sud con Strada Dosso del Corso, a sud/ovest con la zona a prevalenza residenziale prospiciente Via Di Vittorio, a nord/ovest con la zona a prevalenza residenziale a ridosso di Via Zandonai.

Il comparto presenta alcuni lotti già edificati in attuazione al Piano Attuativo vigente, ubicati in adiacenza alla viabilità già realizzata quale opera di urbanizzazione primaria.

Le restanti aree sono lottizzate ma non edificate e presentano un profilo morfologico pianeggiante.

I terreni sono siti nel Comune di Mantova ed identificati nel Catasto del Comune al foglio 47 mappali 334, 298, 299, 301, 300, 329, 344, 343, 384, 306, 305, 304, 303, 308, 309, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 374, 375, 376, 377, 378, 380, 381, 382, 383, 312, 315, 455, 451, 450, 320, 321, 322, 449, 319, 369, 370, 371, 372, 373, 339, 340, 345, 310, 328, 341, 342, 333, 335, 336, 337.

<b>N. LOTTO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>STATO EDIFICAZIONE</b>
<b>1</b>	5458	NO
<b>2</b>	1692	NO
<b>3</b>	4255	SI
<b>4</b>	2119	NO
<b>5</b>	1379	NO
<b>6</b>	6545	SI
<b>7</b>	2734	NO
<b>8</b>	1262	NO
<b>9</b>	1262	SI
<b>10</b>	1004	NO
<b>11</b>	997	NO
<b>12</b>	994	NO
<b>13</b>	1027	SI
<b>14</b>	2416	NO
<b>15</b>	1372	NO
<b>16</b>	1730	SI
<b>17</b>	896	SI
<b>18</b>	916	NO
<b>19</b>	1412	SI
<b>20</b>	950	SI
<b>21</b>	839	NO
<b>22</b>	720	NO
<b>23</b>	1761	NO
<b>24</b>	2357	NO
<b>25</b>	7055	NO
<b>26</b>	3190	NO
<b>27</b>	1260	NO
<b>28</b>	1262	SI
<b>29</b>	4398	NO
<b>30</b>	1224	NO
<b>31</b>	1224	NO
<b>32</b>	3825	NO
<b>33</b>	1187	NO

Foglio 47 mappali 310, 328, 341, 342: aree a verde da cedere,

Foglio 47 mappali 333, 335, 336, 337: cabine ENEL.

La proposta di Variante al "P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO SUBCOMPARTO 1" e contestuale Variante al PGT

prevede l'eliminazione del collegamento viabilistico tra la Strada Sabbionetana e Via Cremona e la ripermetrazione del Piano in quanto viene stralciata l'area oltre la ferrovia. Tale superficie avrà destinazione ad "Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale".

Inoltre viene previsto di portare a termine le opere di completamento degli asfalti (tappeto di usura e segnaletica orizzontatale) di una porzione di area (5.432 mq) e di completare la linea di smaltimento delle acque meteoriche a lago in attuazione al P.A. vigente. Il comparto risulta a prevalenza residenziale e nella Variante viene mantenuta questa destinazione, inoltre tutti gli standard sono reperiti all'interno delle aree di piano. La viabilità ed i parcheggi (OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA) sono già stati eseguiti, fatta eccezione per la porzione sopra indicata.

### **SINTESI ASSETTO URBANISTICO VIGENTE**

Il "P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO SUBCOMPARTO 1" è stato Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 14.02.2005 e convenzionato in data 04.04.2005 ai sensi dello strumento urbanistico PRG all'epoca vigente. Poichè il piano attuativo denominato dal PRG di Mantova "P.A. 2.2 – Dosso del Corso" interessava due aree perimetrare e distinte, ai sensi dell'art. 35.2 delle NTA del PRG, fu possibile prevedere lo sviluppo di due singoli piani attuativi stralcio interessanti ciascuno una delle due aree perimetrare, senza l'obbligo che il proponente del primo piano stralcio fosse obbligato a predisporre un progetto di massima dell'intero comparto. Il "P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO SUBCOMPARTO 1" è stato pertanto approvato ai sensi dell'allora vigente Piano Regolatore Comunale. Il Comune di Mantova, in data 21.11.2012 con Delibera di Consiglio Comunale n. 60, ha approvato il nuovo strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio (PGT) con Valutazione Ambientale Strategica (VAS) recependo quanto previsto dal "P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO SUBCOMPARTO 1". Nella Tavola delle Previsioni di Piano DP6 (Documento di Piano) e nella Tavola delle destinazioni d'uso (Piano delle Regole) PR1 l'area viene infatti indicata quale "Comparto assoggettato a strumento attuativo approvato e convenzionato".

### **INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO e VINCOLI**

Dall'analisi degli strumenti di programmazione territoriale con valenza paesaggistica e con riferimento alla definizione del quadro conoscitivo non emergono elementi rilevanti. Infatti il comparto:

- non appartiene a zona sottoposta a tutela del Parco del Mincio,
- non appartiene a zona sottoposta a tutela di rete Natura 2000 (ZPS e SIC),
- non presenta vincoli di tutela paesaggistica ai sensi D.Lgs. 42/04,
- viene classificato con sensibilità paesaggistica alta,
- confina con zone del tessuto consolidato esterne ai nuclei di antica formazione a destinazione residenziale.

E' presente il vincolo di rispetto cimiteriale in una piccola porzione di piano localizzata a nord a ridosso della linea ferroviaria.

## QUADRO PROGETTUALE

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

La Variante si rende necessaria in quanto risulta da eliminare la realizzazione del collegamento viabilistico tra la Strada Sabbionetana e Via Cremona prescritto dal PRG e dal vigente Piano, il quale richiedeva la realizzazione di un sovrappasso della linea ferroviaria Mantova-Cremona: essendo mutate le condizioni, non si ravvisa più la necessità di procedere con tale asse di scorrimento, come previsto dal precedente piano. Di conseguenza, viene stralciata anche la porzione di Piano oltre la ferrovia poiché inserita in correlazione alla realizzazione del sovrappasso: per tale area si prevede la destinazione a parcheggio in continuità all'esistente. Inoltre viene previsto di portare a termine le opere di completamento degli asfalti (tappeto di usura e segnaletica orizzontatale) di una porzione di area e di completare la linea di smaltimento delle acque meteoriche a lago. Il comparto risulta a prevalenza residenziale e nella Variante viene mantenuta questa destinazione, inoltre tutti gli standard sono reperiti all'interno delle aree di piano. La viabilità ed i parcheggi (OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA) sono già stati eseguiti.

### STATO DI PROGETTO: DEFINIZIONE DELLA VARIANTE AL PGT E DEFINIZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO

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

- modifica al Documento di Piano: rimane invariata la destinazione a "Comparto assoggettato a strumento attuativo approvato e convenzionato" ma viene ripermetrato il Piano: l'area stralciata oltre la ferrovia viene inserita con destinazione ad "Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale",
- modifica al Piano delle Regole: rimane invariata la destinazione a "Comparto assoggettato a strumento attuativo approvato e convenzionato" ma viene ripermetrato il Piano: l'area stralciata oltre la ferrovia viene inserita con destinazione ad "Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale",
- modifica al Piano dei Servizi: non verrà realizzata la pista ciclabile di progetto essendo prevista l'eliminazione del collegamento viabilistico tra la Strada Sabbionetana e Via Cremona. La porzione stralciata dal piano localizzata oltre la ferrovia viene inserita con destinazione a "Parcheggi e aree di sosta" in conformità a quanto esistente.

Rispetto al Piano approvato, la Variante non incide sulle destinazioni d'uso.

La viabilità è già stata eseguita e resta immutata, fatta eccezione appunto per l'eliminazione del sovrappasso. Le aree a parcheggio sono già state eseguite e restano immutate. Viene incrementata la cessione delle aree a verde (non è più prevista la monetizzazione), al fine del reperimento di tutti gli standard richiesti in loco.

### DESTINAZIONI D'USO

- Edifici di varia tipologia a carattere residenziale: lotti 1, 2, 4, 5, 10, 11, 12, 14, 15, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 33,



- Medie strutture di vendita: lotti 7, 8 e 32,
- Destinazioni in essere con possibilità di mutamento di destinazione d'uso a funzioni compatibili: lotti 3, 6, 9, 13, 16, 17, 19, 20, 28 (già edificati).

<b>N.LOTTO</b>	<b>S. F. (mq)</b>	<b>DESTINAZIONE</b>
<b>1</b>	5458	RESIDENZIALE
<b>2</b>	1692	RESIDENZIALE
<b>3</b>	4255	RESIDENZIALE
		DIREZIONALE
<b>4</b>	2119	RESIDENZIALE
<b>5</b>	1379	RESIDENZIALE
<b>6</b>	6545	COMMERCIALE MSV
<b>7</b>	2734	COMMERCIALE MSV
<b>8</b>	1262	COMMERCIALE MSV
<b>9</b>	1262	RESIDENZIALE
<b>10</b>	1004	RESIDENZIALE
<b>11</b>	997	RESIDENZIALE
<b>12</b>	994	RESIDENZIALE
<b>13</b>	1027	RESIDENZIALE
<b>14</b>	2416	RESIDENZIALE
<b>15</b>	1372	RESIDENZIALE
<b>16</b>	1730	RESIDENZIALE
<b>17</b>	896	RESIDENZIALE
<b>18</b>	916	RESIDENZIALE
<b>19</b>	1412	RICETTIVO
<b>20</b>	950	RESIDENZIALE
<b>21</b>	839	RESIDENZIALE
<b>22</b>	720	RESIDENZIALE
<b>23</b>	1761	RESIDENZIALE
<b>24</b>	2357	RESIDENZIALE
<b>25</b>	7055	RESIDENZIALE
<b>26</b>	3190	RESIDENZIALE
<b>27</b>	1260	RESIDENZIALE
<b>28</b>	1262	RESIDENZIALE
<b>29</b>	4398	RESIDENZIALE
<b>30</b>	1224	RESIDENZIALE
<b>31</b>	1224	RESIDENZIALE
<b>32</b>	3825	COMMERCIALE MSV
<b>33</b>	1187	RESIDENZIALE

#### REPERIMENTO AREE STANDARD

La dotazione di aree per servizi viene verificata e soddisfatta con la cessione al Comune di aree a servizi in funzione delle effettive destinazioni d'uso già insediate e da insediarsi:

26,5 mq/abitante per la destinazione residenziale,

100 % per destinazione direzionale ed E.V.

125 % per la destinazione a media struttura di vendita,  
ai sensi dei parametri definiti dal Piano Attuativo.

I principali parametri edilizi consistono in:

$S_f = 70.722 \text{ mq}$

$I_{fmax} = 0,677$  per tutti i lotti fatta eccezione per il lotto 1 avente  $I_{fmax} = 0,791$  ed il lotto 3 avente  $I_{fmax} = 0,900$

$SLP_{max} = 49.453 \text{ mq} < SLP_{max} \text{ da piano vigente} = 50.704 \text{ mq}$

L'altezza degli edifici di nuova costruzione potrà variare da 1 ai 5 piani fuori terra.

Distanza dai confini = 5 metri

Distanza dalla viabilità pubblica = 7,5 metri

### **VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE**

Tutto quanto precedentemente riportato e l'analisi degli elaborati di progetto di Variante al 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 l'eliminazione del collegamento viabilistico tra la Strada Sabbionetana e Via Cremona prescritto dal passato PRG e dal Piano, il quale richiedeva la realizzazione di un sovrappasso della linea ferroviaria Mantova-Cremona: essendo mutate le condizioni, non si ravvisa più la necessità di procedere con tale asse di scorrimento, come previsto dal precedente piano. Di conseguenza, viene stralciata anche la porzione di piano oltre la ferrovia poiché inserita in correlazione alla realizzazione del sovrappasso: per tale area si prevede la destinazione a parcheggio in continuità all'esistente.

Vengono inoltre reperiti maggiori standard in loco (STANDARD A VERDE) e completato il collegamento della linea delle acque meteoriche a lago. La Variante non incide sulle destinazioni d'uso e prevede quale indice massimo  $I_{fmax} = (0,595 + 13,75 \% (0,595)) = 0,677$ , fatta eccezione per il lotto 1 avente  $I_{fmax} = 0,791$  ed il lotto 3 avente  $I_{fmax} = 0,900$ , come già consentito dal Piano vigente.

### **INFLUENZA PER ALTRI PROGETTI**

Il progetto di Variante al Piano Attuativo e al PGT non modifica l'assetto complessivo del territorio se non per l'eliminazione del collegamento viabilistico tra la Strada Sabbionetana e Via Cremona e la ripermimetrazione del Piano.

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

Il progetto di Variante al Piano Attuativo e al PGT prevedendo l'eliminazione del collegamento viabilistico tra la Strada Sabbionetana e Via Cremona influisce in minima parte sui percorsi viabilistici e ciclabili, conservando lo stato attuale.

## **PROBLEMI AMBIENTALI DELL'INTERVENTO**

Non si rilevano potenziali problematiche di carattere ambientale, si ritiene che l'intervento sia migliorativo in quanto viene eliminato un rilevato stradale con sovrappasso ferroviario. Anche l'area stralciata destinata a parcheggio presentava già tale destinazione nel vigente Piano Attuativo.

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

L'ambito oggetto di Variante 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 Variante non evidenzia particolari aspetti che non siano già stati oggetto di valutazione nella redazione del vigente PGT, se non l'eliminazione di un intervento viabilistico che era fortemente impattante sull'ambiente. Inoltre l'area stralciata ora destinata a parcheggio presentava già tale destinazione nel vigente Piano Attuativo.

## **NATURA TRANSFRONTALIERA DEGLI EFFETTI**

Il progetto di Variante non evidenzia aspetti di natura transfrontaliera.

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

Il progetto di Variante risulta coerente con le destinazioni d'uso previste dal Piano Attuativo e dal PGT vigenti. 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.

## **ESTENSIONE NELLO SPAZIO DEGLI EFFETTI**

Il progetto di Variante risulta coerente con le destinazioni d'uso previste dal Piano Attuativo e dal PGT vigenti.

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

Il progetto di Variante propone l'eliminazione del collegamento viabilistico tra la Strada Sabbionetana e Via

Cremona, la ripermimetrazione del Piano ed il reperimento di tutte le aree standard in loco e pertanto non introduce aspetti impattanti negativamente sul valore e vulnerabilità dell'area.

## **RIEPILOGO E CONCLUSIONI**

### **MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE**

La richiesta di Variante nasce dalle mutate condizioni socio-economiche, di viabilità ed al contorno, rispetto a quando fu redatto il Piano Regolatore Generale (PRG) nell'anno 2004: infatti si rileva che quando fu concepito il PRG non era ancora stato realizzato l'asse interurbano di collegamento sud-ovest e non era stata riqualificata la viabilità del cavalcaferrovia.

Riducendo la scala di lettura, si nota inoltre che il sovrappasso aumenterebbe in modo gravoso l'intensità veicolare su un tratto di arteria stradale (Via Cremona) già molto trafficata trasferendo inoltre il traffico all'interno di un'area (Piano di Lottizzazione) a vocazione prevalentemente residenziale.

La variante consente inoltre di individuare un'ampia area (16.610 mq) quale polmone verde di cui il comparto e la città possano beneficiare: nel Piano vigente l'area non veniva ceduta ma monetizzata al fine della realizzazione della quota parte di sovrappasso di competenza del Piano.

### **DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE**

Rispetto al Piano approvato, la Variante non incide sulle destinazioni d'uso. Infatti il Piano rimane a destinazione prevalentemente residenziale.

A seguito della ripermimetrazione del Piano, con esclusione del sovrappasso e delle relative aree oltre la ferrovia, vengono apportate le seguenti modifiche agli strumenti urbanistici vigenti, che non incidono sull'ambiente:

- modifica al Documento di Piano: rimane invariata la destinazione a **“Comparto assoggettato a strumento attuativo approvato e convenzionato”** ma viene ripermimetrato il Piano: l'area stralciata oltre la ferrovia viene inserita con destinazione ad **“Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale”**,
- modifica al Piano delle Regole: rimane invariata la destinazione a **“Comparto assoggettato a strumento attuativo approvato e convenzionato”** ma viene ripermimetrato il Piano: l'area stralciata oltre la ferrovia viene inserita con destinazione ad **“Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale”**,
- modifica al Piano dei Servizi: non verrà realizzata la pista ciclabile di progetto essendo prevista l'eliminazione del collegamento viabilistico tra la Strada Sabbionetana e Via Cremona. La porzione stralciata dal piano localizzata oltre la ferrovia viene inserita con destinazione a **“Parcheggi e aree di sosta”** in conformità a quanto esistente.

La viabilità è già stata eseguita e resta immutata, fatta eccezione appunto per il sovrappasso, che viene eliminato. Le aree a parcheggio sono già state eseguite e restano immutate. Viene incrementata la cessione delle aree a verde (non è infatti più presente la monetizzazione delle aree) al fine del reperimento di tutti gli standard richiesti in loco.

## CONCLUSIONI

Pertanto, facendo seguito alla determinazione ed alla valutazione dei possibili effetti significativi sull'ambiente della proposta di Variante al Piano Attuativo, 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.

Di conseguenza risulta possibile proporre durante la fase di messa a disposizione della proposta di Variante ed in sede di svolgimento della prevista conferenza di verifica, la **non assoggettabilità alla procedura di VAS** del progetto di Variante al Piano Attuativo "P.A. 2.2 DOSSO DEL CORSO SUBCOMPARTO 1" con contestuale variante al PGT.

Mantova, lì 28/11/2017

IL TECNICO

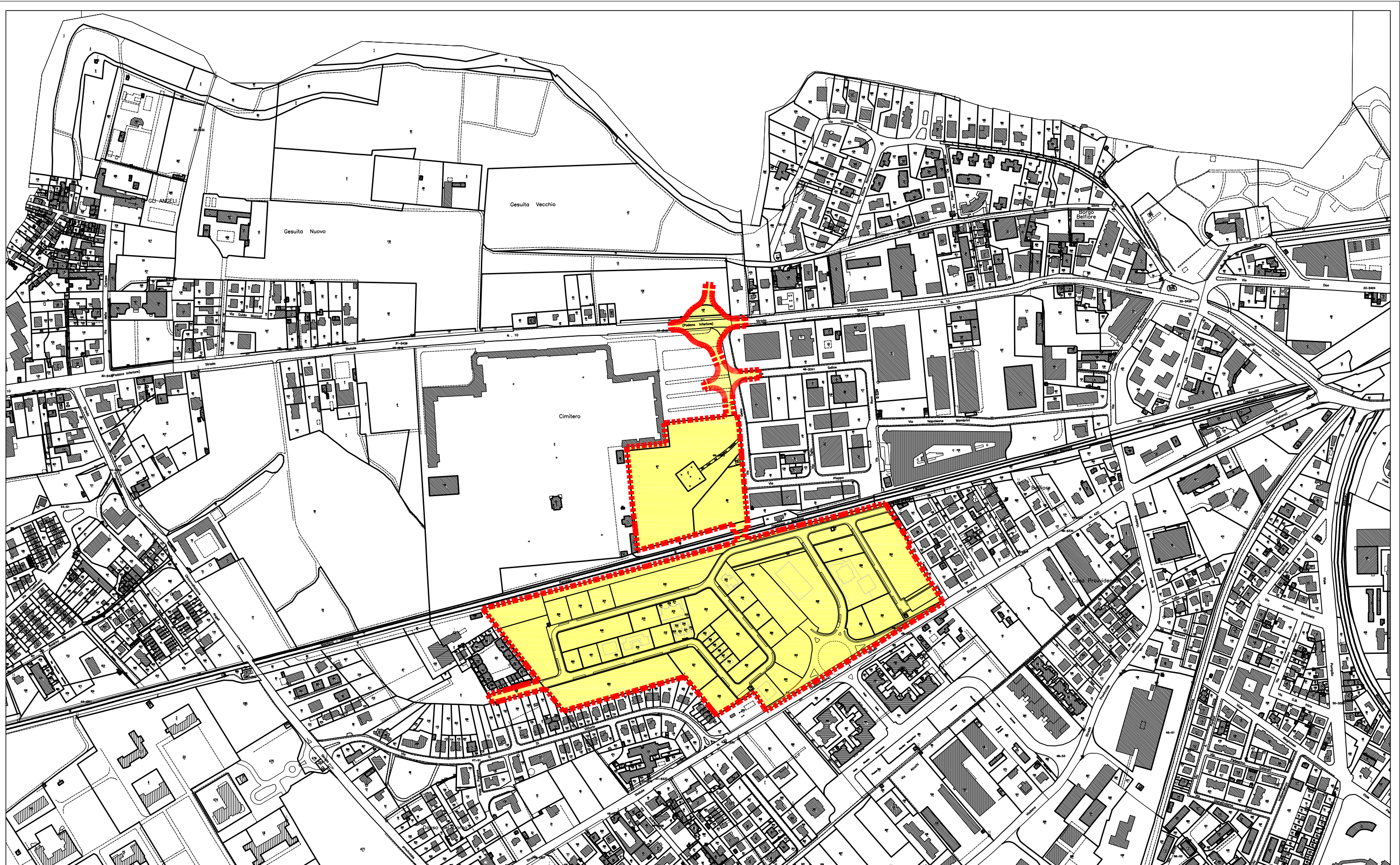
Dott. Arch. Giovanni Barozzi

Allegati:

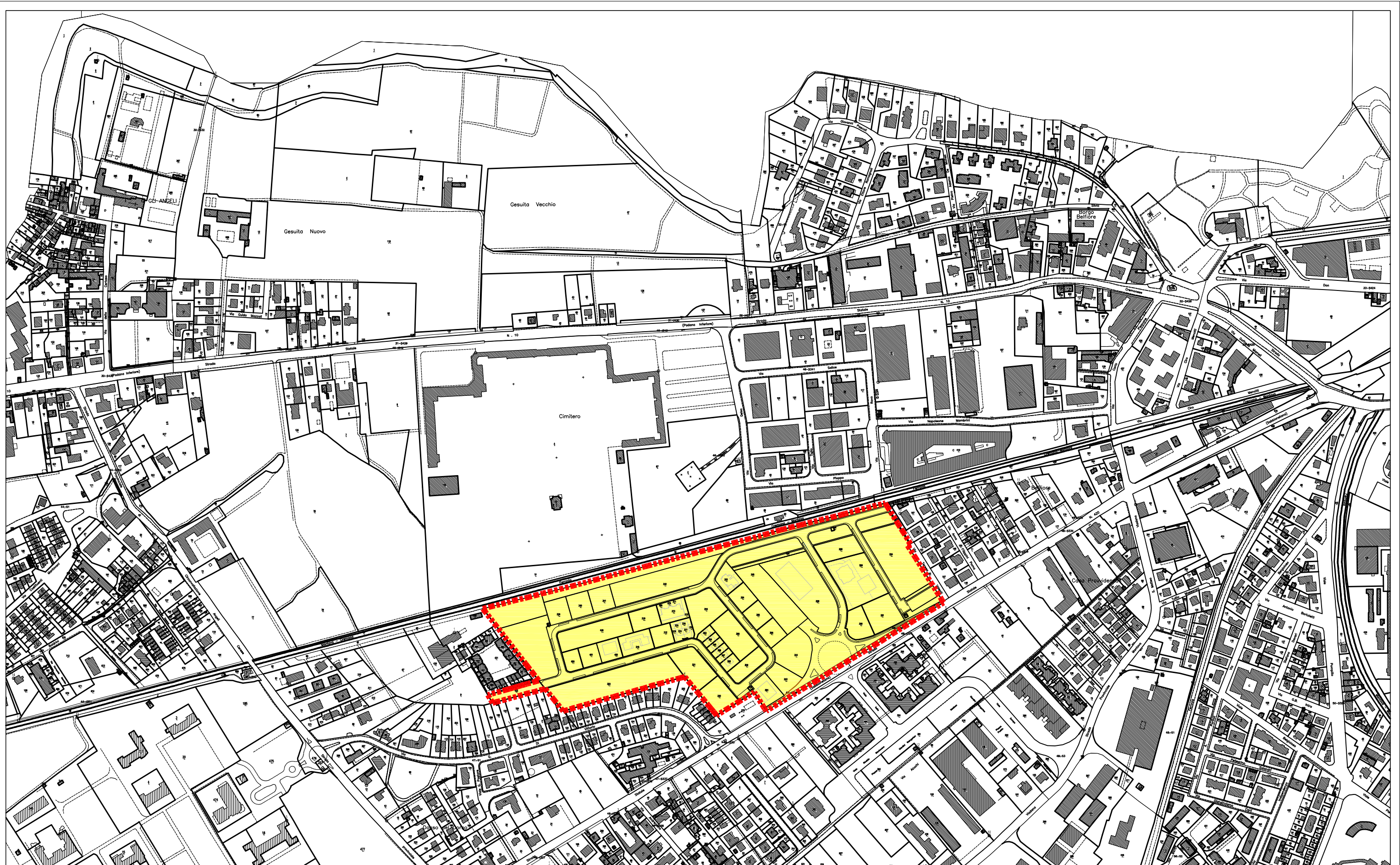
Planimetria generale di inquadramento stato vigente 1:5.000

Planimetria generale di inquadramento stato di variante 1:5.000

Classificazione aree 1:5.000



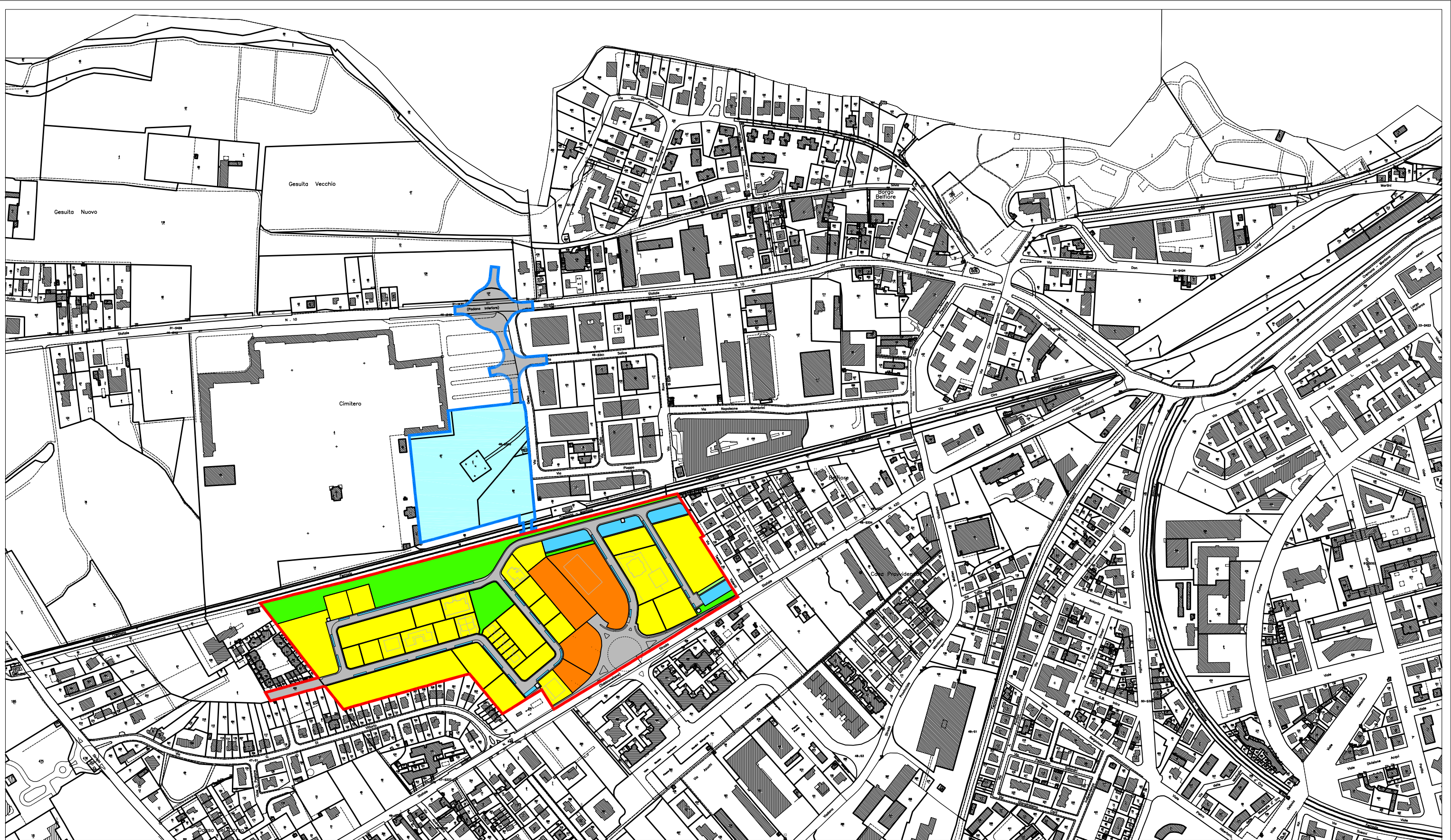
LEGENDA:  PERIMETRO DI PIANO











LEGENDA:  PERIMETRO DI PIANO

PLANIMETRIA GENERALE DI INQUADRAMENTO - **STATO DI VARIANTE** - scala 1 : 5.000

**1.b**



**LEGENDA**

- |   |  |   |  |   |  |   |                    |   |                |   |        |
|---|--|---|--|---|--|---|--------------------|---|----------------|---|--------|
|  | PERIMETRO PIANO DI VARIANTE                  |  | LOTTE A DESTINAZIONE D'USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE  |  | LOTTE A DESTINAZIONE D'USO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE (MSV) |  | PARCHEGGI STANDARD |  | VERDE STANDARD |  | STRADE |
|  | PERIMETRO AREE ESCLUSE DAL PIANO DI VARIANTE |  | AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE - ART. C8 - (PARCHEGGI E AREE DI SOSTA) |   |  |   |                    |   |                |   |        |