

Piano Attuativo in variante al PGT finalizzata all'ottenimento
dell'autorizzazione commerciale di una G.S.V. extralimentare
in Piazza Arnoldo Mondadori 2, Mantova

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

[VAS]

ai sensi di
art. 13, D.lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii.
art. 4, LR 12 del 11/03/2005 e ss.mm.ii.
DGR IX/761 del 10/11/2010

Rapporto preliminare (*Scoping*)

Soggetto Proponente:

ESSELUNGA Spa

Autorità procedente:



COMUNE DI MANTOVA

Autorità competente:



COMUNE DI MANTOVA

Consulenza tecnico-scientifica:



Arch. Carlo Luigi Gerosa

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Monza e Brianza n. 1038

Via Biancamano, 14 - 20900 - MONZA (MB) - Tel: 039.2725024

e-mail: carlo.gerosa@studioarchitetturagerosa.it

PEC: carloluigi.gerosa@archiworldpec.it

con Dott.ssa Laura Tasca

I n d i c e

1	PREMESSA.....	2
1.1	Il contesto normativo vigente	3
1.1.1	La Direttiva Europea 2001/42/CE	3
1.1.2	Normativa Nazionale	4
1.1.3	La normativa regionale	5
2	ASSOGGETTAMENTO A PROCEDURE AMBIENTALI.....	7
2.1	Modello valutativo proposto	9
3	IL CONTESTO DI INSERIMENTO DEL PIANO ATTUATIVO	11
3.1	Inquadramento territoriale e urbanistico	11
3.1	Inquadramento vincolistico	13
3.2	Inquadramento progettuale	15
4	AMBITO DI POTENZIALE INFLUENZA DELLA VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO.....	18

1 PREMESSA

Il progetto di ampliamento della SV del punto vendita Esselunga di piazza Mondadori è assoggettato a Pianificazione attuativa in variante allo strumento urbanistico vigente e a relativa e correlata procedura di VAS completa, come meglio verrà esplicitato in seguito.

In particolar modo, il presente rapporto preliminare (documento di scoping) si rende necessario per l'avvio della procedura di VAS, e l'avvio del confronto con i soggetti competenti in materia ambientale.

Il P.A. in variante ha come oggetto l'ampliamento della superficie di vendita del punto vendita dall'attuale MSV di mq 2500, ai 3.340 mq di SV che configurano una GSV, con obbligatoria attivazione delle procedure di VIA e VinCA nelle modalità concordate con i Soggetti Competenti che verranno illustrate.

Successivamente all'approvazione del P.A., ottenendo la piena conformità urbanistica relativa alla previsione dell'insediamento della GSV, si procederà con la presentazione dell'istanza in Regione Lombardia per l'attivazione della GSV.

1.1 IL CONTESTO NORMATIVO VIGENTE

1.1.1 La Direttiva Europea 2001/42/CE

Già negli anni '70, a livello comunitario, si considera la possibilità di emanare una Direttiva specifica concernente la valutazione di piani, politiche e programmi, ma inizialmente si decide di introdurre la normale valutazione d'impatto delle opere. Solo nel 1987 il Quarto Programma di Azione Ambientale s'impegna formalmente ad estendere la procedura di valutazione di impatto ambientale anche alle politiche e ai piani.

La Direttiva 2001/42/CE, concernente la *“valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente”*, viene finalmente adottata dal Parlamento Europeo e dal Consiglio dell'Unione Europea il 27 giugno 2001. A differenza della Valutazione di Impatto Ambientale che interviene a valle dei progetti, con una procedura ex post, la Valutazione Ambientale dei piani e programmi è un processo complesso integrato ad un altro processo complesso di pianificazione o di programmazione.

Il suo obiettivo è quello di *“...garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, (...) assicurando che... venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente”*.

Per *“«valutazione ambientale» s'intende l'elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, lo svolgimento delle consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione...”*.

La valutazione *“... deve essere effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua adozione...”*.

Il **“rapporto ambientale”** fa parte della documentazione del piano o programma, individua, descrive, valuta *“...gli effetti significativi che l'attuazione del piano o programma potrebbe avere sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o programma”*.

La Direttiva prevede che tutto il processo di elaborazione sia accompagnato da momenti di formazione e consultazione preventiva: la proposta di piano o programma e il relativo rapporto ambientale devono essere messi a disposizione delle autorità e del pubblico, che devono poter esprimere il loro parere. Agli Stati membri è demandato il compito di definire le autorità e i settori del pubblico da consultare, le modalità per l'informazione e la consultazione.

Alle autorità e al pubblico devono essere messi a disposizione:

- *“il piano o programma adottato;*

- una dichiarazione di sintesi in cui si illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma e come si è tenuto conto (...) del rapporto ambientale redatto (...), dei pareri espressi nonché le ragioni per le quali è stato scelto il piano o programma adottato, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate;
- le misure adottate in merito al monitoraggio...”.

La Direttiva definisce il controllo in fase attuativa (monitoraggio): “... gli effetti ambientali significativi al fine di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e essere in grado di adottare le misure correttive opportune”.

1.1.2 Normativa Nazionale

A livello nazionale si è di fatto provveduto a recepire formalmente la Direttiva Europea solo il 1 agosto 2007, con l'entrata in vigore della Parte II del **D.lgs 3 aprile 2006, n. 152** “Norme in materia ambientale”. I contenuti della parte seconda del decreto, riguardante le “Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione dell'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione integrata ambientale (IPPC)” sono stati integrati e modificati con il successivo **D.lgs 16 gennaio 2008, n. 4** “*Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.lgs 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale*”.

Il 26 agosto 2010 è entrato in vigore il nuovo testo integrato e modificato del decreto nazionale: **D. Lgs 29 giugno 2010, n. 128** “Modifiche ed integrazioni al D.lgs 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69 (GU n. 186 del 11-8-2010 - Suppl. Ordinario n.184)

Ultime modifiche apportate alla Parte II relativa alle procedure ambientali sono state con l'entrata in vigore di:

- **D.Lgs. 16 giugno 2017, n. 104** “Attuazione della direttiva 2014/52/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 aprile 2014, che modifica la direttiva 2011/92/UE, concernente la valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati, ai sensi degli articoli 1 e 14 della legge 9 luglio 2015, n. 114. (17G00117) ([GU Serie Generale n.156 del 06-07-2017](#))”.
- **Legge n. 120 del 2020** “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni)
- **Legge n. 108 del 2021** “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, recante governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure”.

Articolo 6 (Oggetto della disciplina)

2. Fatto salvo quanto disposto al comma 3, viene effettuata una valutazione per tutti i piani e i programmi:

a) che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del presente decreto;

b) per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni.

3. Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.

3-bis. L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12, se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, producano impatti significativi sull'ambiente.

1.1.3 La normativa regionale

La VAS sui piani e programmi viene introdotta in Lombardia dall'art 4 della **Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12** "Legge per il governo del territorio", le cui modifiche ulteriori sono state approvate con Legge regionale 13 marzo 2012, n. 4.

Art. 4 (Valutazione ambientale dei piani) LR 11 marzo 2005 n. 12

2. Sono sottoposti alla valutazione di cui al comma 1 il piano territoriale regionale, i piani territoriali regionali d'area e i piani territoriali di coordinamento provinciali, il documento di piano di cui all'articolo 8, il piano per le attrezzature religiose di cui all'articolo 72, nonché le varianti agli stessi. La valutazione ambientale di cui al presente articolo è effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua adozione o all'avvio della relativa procedura di approvazione.

comma 2-bis. Le varianti al piano dei servizi, di cui all'articolo 9, e al piano delle regole, di cui all'articolo 10, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'articolo 6, commi 2 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale)

comma 2-ter. Nella VAS del documento di piano, per ciascuno degli ambiti di trasformazione individuati nello stesso, previa analisi degli effetti sull'ambiente, è definito l'assoggettamento o meno ad ulteriori valutazioni in sede di piano attuativo. 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.

(...)

comma 3. Per i piani di cui al comma 2, la valutazione evidenzia la congruità delle scelte rispetto agli obiettivi di sostenibilità del piano e le possibili sinergie con gli altri strumenti di

pianificazione e programmazione; individua le alternative assunte nella elaborazione del piano o programma, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione o di compensazione, anche agroambientali, che devono essere recepite nel piano stesso.

La Regione Lombardia in attuazione all'art. 4 della LR 12/2005 ha pubblicato gli indirizzi e le linee guida per i procedimenti di VAS e con **Deliberazione di Giunta Regionale 10 novembre 2010 - n. 761: "Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi – VAS** (art. 4, L.R. n.12/2005; d.c.r. n. 351/2007) ha recepito le indicazioni della normativa nazionale introducendo modifiche e integrazioni su aspetti procedurali e di contenuto.

I criteri proposti tengono conto di quanto nella fattispecie riportato nell'allegato 1A "*Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS)*" agli indirizzi di cui alla DGR citata.

Il presente Rapporto Preliminare rappresenta il primo documento necessario all'avvio della consultazione con i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati.

Tale documento "*contiene lo schema del percorso metodologico procedurale definito, una proposta di definizione dell'ambito di influenza del PA proposto e della portata delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale. Inoltre, nel documento è necessario dare conto della Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 (SIC e ZPS)*" (DGR 761/2010).

2 ASSOGGETTAMENTO A PROCEDURE AMBIENTALI

L'intervento nel suo complesso risulta ricadere, per tipologia e per correlate specifiche attuative, nella disciplina di cui al Titolo II della Parte II del D.lgs 152/2006 e s.m.i. per quanto attiene alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto non conforme allo strumento urbanistico vigente. La variante urbanistica, infatti, si rende necessaria perché lo strumento urbanistico comunale vigente (PGT) non prevede l'insediamento della Grande Struttura di Vendita nell'edificio commerciale esistente e di conseguenza la normativa prevede che venga espletata la procedura di VAS completa.

Per quanto attiene la procedura di Valutazione di Incidenza, considerato che il Comune di Mantova ha al suo interno siti di RN2000, nell'ambito della procedura di VAS, sentita anche la Provincia di Mantova, verrà esperito quanto previsto dalla DGR n. XI/5523 del 19 novembre 2021 mediante la presentazione del Modello E di prevalutazione regionale per l'esclusione dalla VINCA. Si sottolinea che già in sede di VAS del Piano Attuativo sovracomunale, in virtù del quale è stato realizzato l'edificio commerciale esistente, fu escluso l'assoggettamento a Valutazione di Incidenza.

Il progetto della GSV, considerati anche i vincoli paesaggistici che insistono sull'area, ovvero tutela indiretta di cui all'art.45 del Dlgs 42/2004 (ex DM 13/10/1977) - "Dichiarazione di notevole interesse pubblico") e in parte (fascia di rispetto di 300m dalla linea di battigia dei laghi, cosiddetta "Territori contermini ai laghi", di cui all'art. 142 c.1 lett. b) D. Lgs. 42/2004), ricade nella casistica di cui al punto 7.b2)¹ dell'Allegato B della L.r.5/2010 e s.m.i., progetti per i quali è previsto l'espletamento di verifica di VIA regionale, prima del rilascio dell'autorizzazione.

Considerato che:

- l'edificio è esistente;
- il progetto prevede l'aumento di SV mediante una rimodulazione degli spazi interni e senza alcun tipo di opere edilizie sia interne che esterne;
- in sede di VAS del Piano Attuativo sovracomunale originario, in virtù del quale è stato realizzato l'edificio commerciale esistente, è stata esperita la procedura di verifica di assoggettabilità a VIA per quanto attiene il numero di parcheggi previsti ai sensi di quanto previsto al punto 7.b.5, Allegato B, LR 5/2010. Si specifica nel merito che gli stessi sono già esistenti e che non vi è una variazione sul totale bensì una redistribuzione tra parcheggi pertinenziali e parcheggi assoggettati a regolamento d'uso;

¹ Costruzione di grandi strutture di vendita di cui all'articolo 4, comma, lettera f), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59), previsti negli ambiti territoriali montano e lacustre, così come individuati ai sensi delle disposizioni regionali vigenti in materia commerciale, nonché nelle seguenti zone:

1. zone di importanza storica, culturale o archeologica riconosciute con l'apposizione di vincolo monumentale, paesaggistico o archeologico ai sensi del d.lgs. 42/2004;

2. territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'articolo 21 del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228.

si è convenuto, sentita la Regione Lombardia, di procedere con la fase di screening mediante Valutazione Preliminare di cui all'ex art. 6 comma 9-bis del D.lgs 152/06, da avviarsi parallelamente all'avvio della procedura di VAS.

L'art 9bis cita: "Nell'ambito dei progetti già autorizzati, per le varianti progettuali legate a modifiche, estensioni e adeguamenti tecnici non sostanziali che non comportino impatti ambientali significativi e negativi si applica la procedura di cui al comma 9"

Tale articolo del TU ambiente prevede che *"Per le modifiche, le estensioni o gli adeguamenti tecnici finalizzati a migliorare il rendimento e le prestazioni ambientali dei progetti elencati negli allegati II, II-bis, III e IV alla parte seconda del presente decreto, fatta eccezione per le modifiche o estensioni di cui al comma 7, lettera d), il proponente, in ragione della presunta assenza di potenziali impatti ambientali significativi e negativi, ha la facoltà di richiedere all'autorità competente, trasmettendo adeguati elementi informativi tramite apposite liste di controllo, una valutazione preliminare al fine di individuare l'eventuale procedura da avviare."*

L'esito di tale valutazione sarà recepito nell'ambito della VAS e, nel caso l'intervento fosse da assoggettare a verifica di VIA, sulla base del parere della Regione Lombardia, verrà valutata con lo stesso Ente la possibilità di coordinare le procedure ambientali.

2.1 MODELLO VALUTATIVO PROPOSTO

Per quanto sopra esposto si intende attivare la Valutazione Ambientale Strategica - VAS completa come da procedura prevista nell'allegato 1A "Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS)" agli indirizzi di cui alla DGR 10 novembre 2010 - n. 761: "Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi – VAS"

- 1) **In data 10.03.2022 è stata presentata** istanza del PA da parte del proponente, il cui procedimento è stato avviato in data 17.03.2022 e sospeso per la necessità di avvio della procedura di VAS
- 2) presentazione da parte del Proponente del documento di Scoping ai fini dell'avvio della procedura di VAS e trasmissione del Modello E per lo screening di Valutazione di incidenza;
- 3) **Attivazione** da parte del Comune **della procedura di Valutazione Ambientale strategica** mediante delibera di G. C. e contestuale individuazione dell'Autorità Competente e Autorità Procedente per la VAS;
- 4) Contestualmente verrà avviata dal Proponente la procedura di Valutazione Preliminare per l'Assoggettamento a VIA di cui all'ex art. 6 comma 9 del D.lgs 152 (9 bis per la precisione) mediante la trasmissione dell'istanza e della lista di controllo per la Valutazione Preliminare.

Per le modifiche, le estensioni o gli adeguamenti tecnici finalizzati a migliorare il rendimento e le prestazioni ambientali dei progetti elencati negli allegati II, II-bis, III e IV alla parte seconda del D.Lgs. 152/2006 e s.m e i., il proponente, in ragione della presunta assenza di potenziali impatti ambientali significativi e negativi, ha la facoltà di richiedere all'autorità competente, trasmettendo adeguati elementi informativi tramite apposite liste di controllo, una valutazione preliminare al fine di individuare l'eventuale procedura da avviare. L'autorità competente, entro trenta giorni dalla presentazione della richiesta di valutazione preliminare, comunica al proponente l'esito delle proprie valutazioni. Tale esito, ovvero l'assoggettabilità a VIA dell'intervento o la sua esclusione, e la documentazione trasmessa dal proponente sono tempestivamente pubblicati dall'autorità competente sul proprio sito internet istituzionale.

- 5) **Messa a disposizione su SIVAS del Documento di Scoping**
- 6) **Convocazione della prima conferenza di VAS** con il termine massimo della trasmissione dei pareri entro 30gg dalla pubblicazione del Documento di Scoping come da modifiche apportate al TUA dal *decreto-legge n. 152 del 2021*.

Il documento di scoping è un documento orientativo e contiene lo schema del percorso metodologico procedurale definito, una proposta di definizione dell'ambito di influenza del PA e della portata delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale. Inoltre, nel documento è necessario dare conto della Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 (SIC e ZPS).

- 7) Raccolta dei pareri delle Autorità Competenti per la VIA (Regione Lombardia) e per la VINCA (Provincia di Mantova)
- 8) **Deposito, trasmissione da parte del Proponente della proposta di PA, proposta di RA e SnT.**
- 9) **pubblicazione su SIVAS degli elaborati da parte dell'Ente e convocazione 2° conferenza di Valutazione.** Entro 45gg i soggetti titolati devono presentare osservazioni ed è indetta la 2° conferenza di Valutazione
- 10) **Conclusione dell'istruttoria urbanistica**

L'adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al comune del piano attuativo o della variante. Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso, il termine di novanta giorni di cui al presente comma decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero delle modifiche progettuali richieste; della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente
- 11) Consegna da parte del Proponente della proposta di PA adeguata alla richiesta integrazioni e a quanto dovesse emergere nell'ambito della VAS
- 12) **Adozione** (ai sensi dell'art. 13, commi da 4 a 12 della LR 12/2005 e s.m. e i.)

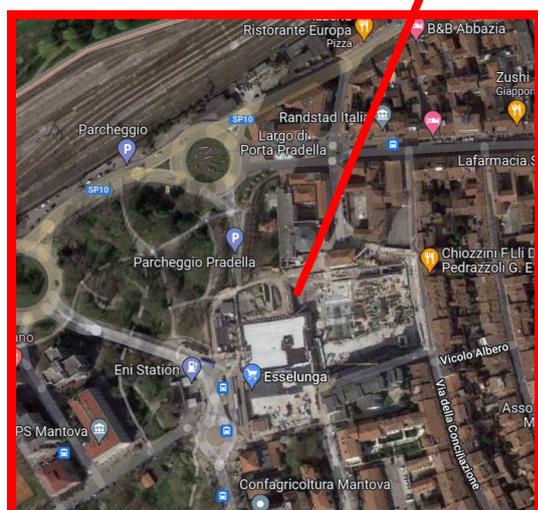
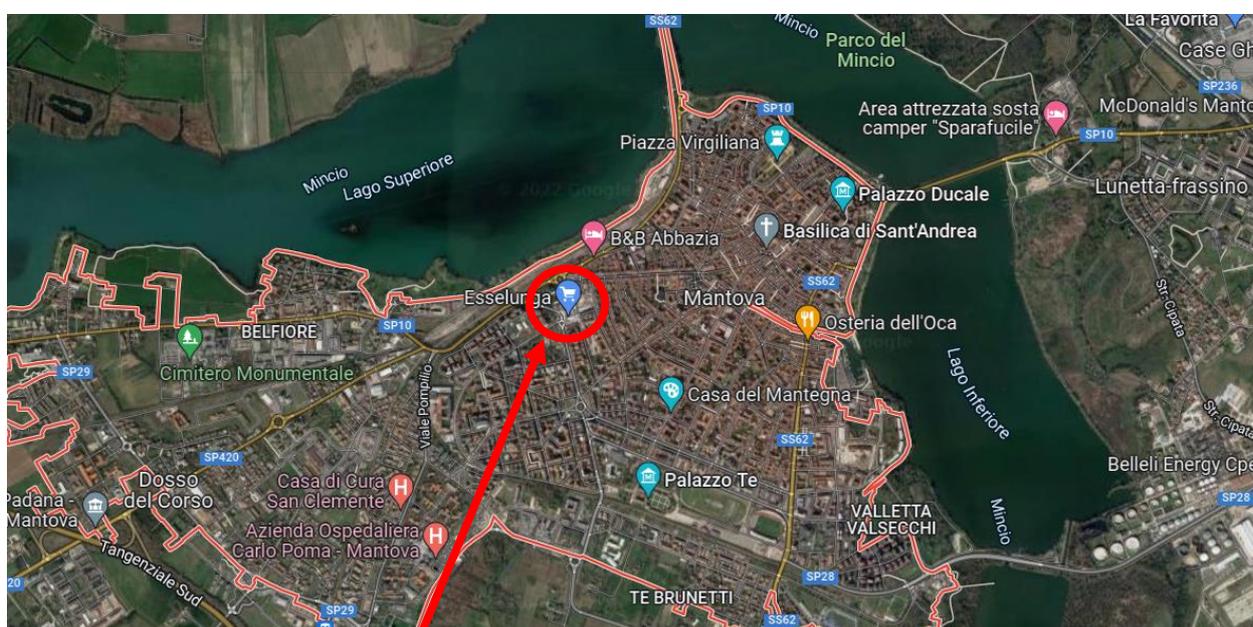
Entro novanta giorni dall'adozione, gli atti del PA in variante al PGT sono depositati, a pena di inefficacia degli stessi, nella segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi trenta giorni. Gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale. Del deposito degli atti e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è fatta, a cura del comune, pubblicità sul Bollettino ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale.

Contestualmente al deposito si dovrà procedere anche alla trasmissione a ATS e ARPA per l'espressione del parere di competenza (entro il termine delle osservazioni).
- 13) **Trasmissione** alla provincia (espressione del parere di competenza entro 120gg)
- 14) **Approvazione del Piano Attuativo.** Entro e non oltre i 150gg dalla pubblicazione della avvenuta adozione, pena decadenza degli atti assunti (art. 13, comma 7, LR 12/2005 e s.m. e i.)
- 15) **Successivamente all'approvazione del PA:** presentazione richiesta di autorizzazione commerciale della GSV

3 IL CONTESTO DI INSERIMENTO DEL PIANO ATTUATIVO

3.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

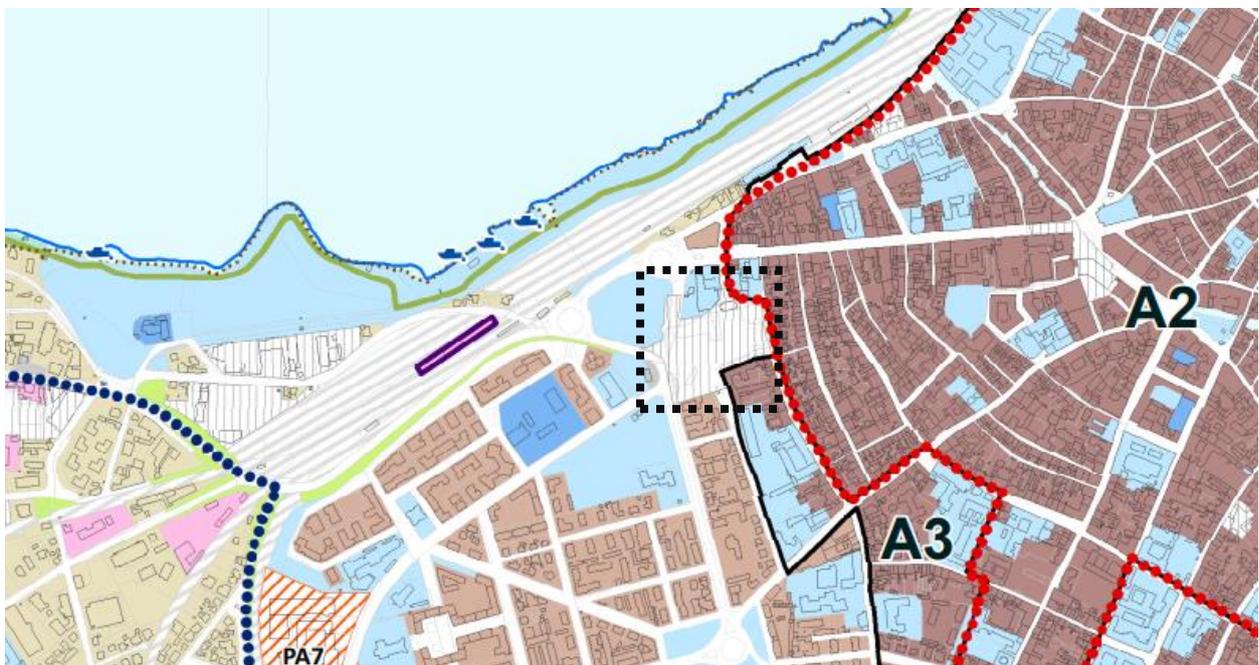
La proposta progettuale interessa l'edificio commerciale Esselunga realizzato a seguito dell'approvazione della Variante al P.A. Mondadori in Variante al PGT del Comune di Mantova, situato ad ovest del nucleo di antica formazione della città e a sud della linea ferroviaria.



Localizzazione dell'area oggetto di intervento

Il Piano del Governo del Territorio (PGT) approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 -B.U.R.L. n. 01 del 02.01.2013 e successive varianti e aggiornamenti, classifica l'area come "Comparto assoggettato a strumento attuativo approvato" rinviando all'art. D23 del Piano delle Regole (PdR) che così recita:

Art. D23 - Comparti assoggettati a strumenti attuativi approvati o a titoli edilizi convenzionati
 23.1 Sono fatte salve le previsioni contenute nei piani attuativi approvati e/o vigenti, unitamente alle prescrizioni per le infrastrutture e per i servizi, nonché nei titoli edilizi convenzionati già rilasciati alla data di entrata in vigore del P.G.T.



Trasformazioni del tessuto consolidato		Nucleo di antica formazione e relative aree di continuità	
	Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato o a titolo edilizio convenzionato (Art. D23)		Perimetri dei nuclei di antica formazione
	Comparto oggetto di Decreto di vincolo del 15.05.2009 (Art. D23)		A1 : "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI-XII sec.) (art. D13, D14)
	Comparti da assoggettare a pianificazione attuativa :		A2 : Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.) (art. D13, D15)
	Piani di completamento in ambito urbano (art. D24 e all. 4 PR)		A3 : Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco (art. D13, D16)
	Ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione (art. D24 e all. 4 PR)		A4 : Borgo Angeli (art. D13, D17)
	Piano a destinazione produttiva prevalente (art. D24 e all. 4 PR)		Tessuti consolidati esterni ai nuclei di antica formazione
	Immobili da assoggettare a titolo edilizio convenzionato :		Aree residenziali di Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento (art. D18)
	Edifici produttivi da riconvertire (art. D25)		Aree residenziali (art. D19)
			Aree per attività economiche (art. D20)
			Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale (art. D21)

Estratto tav. PR1 del PGT– "modalità di intervento per destinazioni d'uso"

3.1 INQUADRAMENTO VINCOLISTICO

L'ambito, a far corso dall'approvazione del vigente P.A., non risulta gravato da nuovi vincoli derivanti da disposizioni legislative o da Piani sovraordinati o comunali.

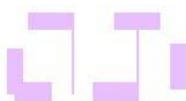
Come si evince dall'esame della Tav. DP 3a – Vincoli paesaggistici, l'area è classificata in larga parte come Area a potenzialità archeologica, marginalmente è rientrante nei territori contermini ai laghi (art. 142 comma 1 lettera b del D.Lgs 42/2004) in cui ricade comunque l'ex biglietteria Apam; ed è interamente rientrante nel vincolo imposto dal DM 13.10.77 (Mantova – Cittadella).



Aree a potenzialità archeologica



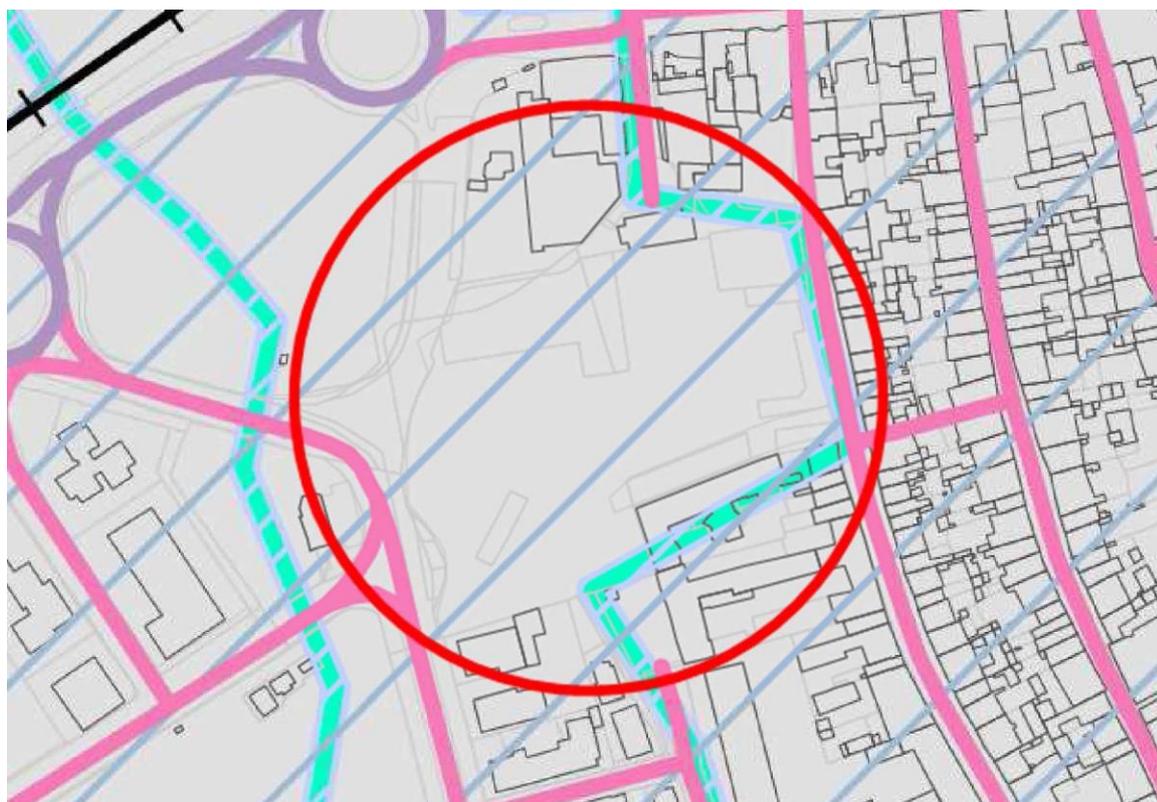
Territori contermini ai laghi (art. 142 comma 1 lettera b del D.Lgs 42/2004)



DM 13.10.77 (Mantova – Cittadella)

Estratto dalla Tav. DP 3a del PGT vigente – Vincoli paesaggistici

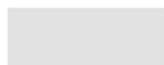
L'edificio è situato su un'area lambita da fascia di salvaguardia del reticolo idrico e rientrante nella fascia C del PAI, ovvero area di inondazione per piena catastofica. (rif. Tav. DP 3b – Vincoli ambientali, idrogeologici e amministrativi).



Reticolo idrico – Fascia di salvaguardia



Area di inondazione per piena catastofica (Fas

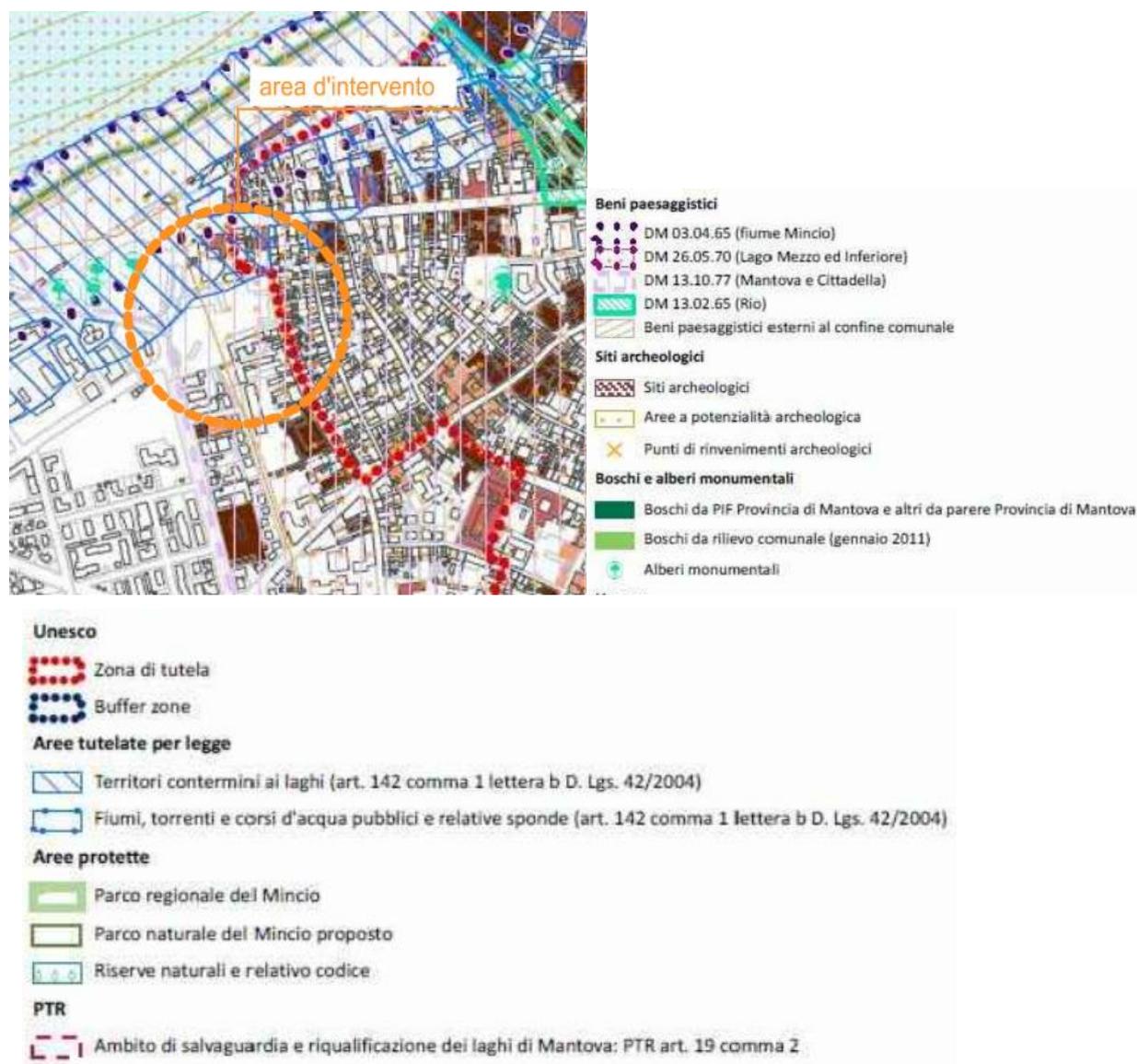


Centro abitato

Estratto tav. DP 3b del PGT – Vincoli ambientali, idrogeologici e amministrativi

Dal punto di vista dei vincoli di carattere paesaggistico, culturale e ambientale l'edificio è sito in un'area a potenzialità archeologica ed è esterna al limite della zona di tutela del sito Unesco.

Inoltre, l'intera area rientra nelle aree di tutela indiretta dei Laghi di Mantova.



Estratto tav. DP 3a del PGT – Vincoli paesaggistici

3.2 INQUADRAMENTO PROGETTUALE

Con delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 17/09/2018 veniva approvata la Variante al P.A. Mondadori in Variante al PGT del Comune di Mantova che ha interessato, oltre all'area di Piazzale Mondadori anche l'area dell'ex Palasport di Piazzale TE la quale, inizialmente destinata alla funzione commerciale (MSV), è stata trasformata in parcheggio pubblico; la pianificazione approvata, modificando le previsioni iniziali della proposta del P.A. Mondadori, ha previsto la realizzazione di una Media Struttura di Vendita trasferendo nell'area quella prevista nel comparto PA 6 dal PGT (ex palasport), la trasformazione dell'ex

Biglietteria per destinazioni commerciali di vicinato e direzionali , la realizzazione di opere come di seguito specificato e la cessione dell'area ex Palasport e del parcheggio a rotazione (ex Quick No Problem Park).

Il Piano, come previsto nell'approvazione, è definitivamente decaduto. Con la proposta di nuova pianificazione attuativa, che fa salvi i contenuti della 'Variante al P.A. Mondadori in Variante al PGT in merito alla dotazione di aree per servizi (standard) e opere di urbanizzazione realizzate, viene prevista la trasformazione della MSV esistente (Esselunga) in una Grande Struttura di Vendita senza la realizzazione di opere. Si specifica che il perimetro del Piano Attuativo in oggetto coincide con i mappali di proprietà del proponente ESSELUNGA SPA.

La Variante al P.A. Mondadori in Variante al PGT approvata con D.C.C. n. 49 del 17/09/2018 è stata convenzionata con atto Notaio Giovanni Nai in data 13 Novembre 2018 n. 18.453 del Repertorio e n. 6.400 di Raccolta, registrato a all'Agenzia delle Entrate di Milano in data 16 Novembre 2018; nel comparto sono state individuate delle aree per servizi pubblici e di uso pubblico o generale.

Attualmente nell'area è stata realizzata la Media Struttura di Vendita di proprietà di Esselunga Spa , proponente della presente proposta di nuovo Piano Attuativo ; per quanto riguarda l'intervento previsto per la riqualificazione funzionale dell'ex Biglietteria , con destinazioni commerciale e attività legate alla cura della persona, è in programma un progetto che prevedrà al suo interno anche gli spazi dedicati alla valorizzazione del Parco Archeologico in riferimento al notevole lavoro svolto di concerto con la Soprintendenza per lo spostamento delle mura urbane ed in relazione al materiale rinvenuto durante gli scavi archeologici.

Le opere 'pubbliche' previste dalla recente pianificazione attuativa che costituiscono la 'dote' di aree a standard sono state realizzate cedute (in parte) e sono le seguenti

- _ Parco Archeologico con il riposizionamento e la valorizzazione delle mura storiche;
- _ Parcheggio a rotazione 'Pradella Park', Ex Quick No problem Park, e relativi adeguamenti (revisione uscite di sicurezza e sistema di areazione);
- _ Nuova biglietteria a servizio del 'Pradella Park';
- _ Cessione area ex Palasport e realizzazione parcheggio;

Inoltre sono state realizzate anche le ulteriori opere :

- _ Percorso ciclopedonale che collega Parco Nuvolari con viale Piave e rifacimento del percorso ciclopedonale in corrispondenza al Parco Archeologico
- _ Ripavimentazione di via Mutilati e Caduti del Lavoro.



Estratto tav. A13 "Planivolumetrico" del PA in variante al PGT approvato

Il progetto di ampliamento, che verrà approfondito in sede di Rapporto Ambientale, riguarda esclusivamente la SV esistente. L'ampliamento di SV si otterrà mediante la rimodulazione degli spazi espositivi, attualmente compartimentati, posti al 1° piano senza quindi alcuna opera edilizia interna ed esterna all'edificio commerciale.

4 AMBITO DI POTENZIALE INFLUENZA DELLA VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO

Al fine di determinare l'ambito di potenziale influenza del PA in variante al Documento di Piano, in considerazione delle categorie delle diverse possibili azioni di intervento e delle attuali condizioni ambientali, si delineano nel seguito le tematiche ambientali che dovranno essere assunte (e approfondite) in sede di Rapporto Ambientale nell'ottica di verificarne la relativa integrazione nella Proposta di variante al DdP.

Considerato che, come già argomentato nei capitoli precedenti, trattasi di una modifica interna all'edificio commerciale esistente e che lo stesso è già stato oggetto di valutazioni ambientali in fase di pianificazione urbanistica attuativa precedente, al fine di evitare la duplicazione delle valutazioni si procederà all'approfondimento delle componenti traffico, rumore e atmosfera, in virtù del traffico indotto dall'aumento della SV, e della componente biotica per quanto concerne lo screening di cui alla procedura di VINCA.

Settore ambientale	Motivazione della relativa assunzione per i successivi approfondimenti analitico-valutativi
<u>Traffico</u>	Dovrà essere previsto uno specifico approfondimento, in virtù delle possibili variazioni introducibili dalla nuova configurazione prevista dalla Proposta di Variante.
<u>Rumore</u>	Dovrà essere previsto uno specifico approfondimento, in virtù della possibile esposizione di ricettori antropici a fattori di disturbo acustico derivanti dalle eventuali variazioni di traffico indotte dalla Proposte di PA.
<u>Atmosfera</u>	Dovrà essere previsto uno specifico approfondimento, in virtù della possibile esposizione di ricettori antropici a fattori di disturbo atmosferico derivanti dalle eventuali variazioni di traffico indotte dalla Proposte di PA
<u>Ambiente biotico</u>	Dovrà essere previsto uno specifico approfondimento in considerazione dei siti RN2000 presenti sul Comune di Mantova, seppur esterni all'area di intervento, nonché dei vincoli paesaggistici presenti.

Settore ambientale	Motivazione della relativa assunzione per i successivi approfondimenti analitico-valutativi
<u>Suolo e Sottosuolo e acque</u>	Non dovrà essere previsto uno specifico approfondimento circa la compatibilità geologica, idrogeologica e sismica dell'intervento in quanto l'intervento non prevede modifiche rispetto allo stato di fatto, bensì una rimodulazione degli spazi interni all'edificio esistente.
<u>Paesaggio</u>	Non si prevede un apposito approfondimento in virtù dell'assenza di modifiche esterne all'edificio esistente.
<u>Consumi energetici</u>	Non si prevede un apposito approfondimento in virtù dell'assenza di modifiche all'involucro edilizio e agli impianti esistenti. Verrà dato conto della prestazione energetica dell'edificio esistente.

Fattori di attenzione ambientale di interesse