

Variante al Piano per Insediamenti Produttivi - P.A. 5.1 Comparto "Valdaro" e al P.G.T.

Committente:

Valdaro S.p.A. in liquidazione

Via Giordano di Capi, n. 10 - Mantova

C.F. 01229630205

Progettista

Studio Marinelli

Ambiente Costruzioni Energia Sicurezza Territorio

46010 Mantova - Via Alpi, 4

Telefono 0376374166 - 3358037483

E-mail: alberto@studiomarinelli.eu

P. IVA 02358101208

Ordine degli Ingegneri di Mantova n. 727/A

Timbro e firma

Elaborato:

Verifica di Assoggettabilità a VAS

Scala

Elaborato n°

B.4

Data: Aprile 2017

Agg.1

Agg.2

Agg.3

Disegno protetto a termini di legge

Pagina intenzionalmente bianca

Sommario

1. PREMESSA – FINALITÀ DELLA VARIANTE.....	5
2. INQUADRAMENTO NORMATIVO	6
2.1. Riferimenti normativi	6
3. SINTESI DEL PIANO ATTUATIVO	9
3.1. Inquadramento territoriale	9
3.2. Descrizione della variante al P.I.P.....	9
3.2.1. Indici e parametri urbanistici	10
3.3. Elaborati della variante proposta	11
4. CARATTERISTICHE AMBIENTALI DELL' AREA OGGETTO DI INTERVENTO E CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE SUGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLA VARIANTE.....	12

Indice tabelle

Tabella 1: Suddivisione delle aree per tipologia di destinazione d'uso	10
--	----

Pagina intenzionalmente bianca

1. PREMESSA – FINALITÀ DELLA VARIANTE

Con l'Accordo di Ristrutturazione del Debito di Valdaro s.p.a. in liquidazione, firmato in data 15.02.17 tra le banche creditrici e la stessa Valdaro sulla base di specifica delibera dell'Assemblea dei Soci di quest'ultima, vengono definiti gli impegni economici a carico di Valdaro s.p.a. relativamente alle opere d'urbanizzazione previste nel Piano P.A. 5.1 Comparto Valdaro.

Alla luce dell'Accordo sopra richiamato e tenuto conto dei finanziamenti già erogati o previsti da parte del Comune di Mantova, della Provincia di Mantova e di Autobrennero s.p.a. per consentire il completamento di opere già previste nel P.I.P. approvato, Valdaro s.p.a. metterà a disposizione le risorse per completare le opere d'urbanizzazione di stretta pertinenza del Comparto Valdaro di seguito elencate:

- collettore terminale di fognatura per acque meteoriche con scarico nel Fissero-Tartaro e relativo sfioratore di piena nel Diversivo di Mincio, opere indispensabili per consentire l'effettiva urbanizzazione del comparto Valdaro ed Olmo Lungo, a tutt'oggi sprovvisti di un recapito per le acque meteoriche. Tali opere saranno cofinanziate in pari misura da Valdaro s.p.a. in liquidazione e da BS Invest s.r.l. (ex Edil P.F. s.r.l.),
- completamento di asfaltature, di segnaletica orizzontale e realizzazione di alcuni allacciamenti d'acquedotto, di gas ed energia elettrica,
- completamento di pratiche demaniali.

L'importo complessivo stabilito per la realizzazione di tali lavori è pari a 2.182.080,00 €

Le opere extra-comparto relative alla bretella Mantova Nord-Valdaro, alla rotatoria sulla S.P. 30 in corrispondenza del termine bretella sopra richiamata e alla rotatoria di Formigosa, inserite dal 2008 tra quelle a carico di Valdaro s.p.a. ma in realtà aventi funzione e valenza di opere strategiche d'interesse sovra comunale, sono nel frattempo già state finanziate e, in parte, già realizzate.

Si sottolinea inoltre che, fino ad oggi, non sono state mai iniziate da Valdaro s.p.a. le procedure di esproprio delle aree interne al perimetro del Piano di proprietà di terzi e non ancora urbanizzate: in questa sede se ne propone lo stralcio.

Per quanto sopra, la presente Variante diviene lo strumento di ricucitura tra la reale situazione urbanistica dell'area, le opere finanziate ed in parte eseguite da altri Enti, le opere di stretta pertinenza del comparto da realizzare o completare e le risorse finanziarie effettivamente a disposizione. Essa introduce:

- la ri-perimetrazione dell'area compresa nel Piano P.A. 5.1 Comparto Valdaro in base alla quale vengono escluse dal Piano le aree di proprietà di ditte terze non ancora espropriate e non ancora urbanizzate, aree occupate da infrastrutture autostradali e idrauliche mentre viene inclusa un'area di proprietà di Valdaro s.p.a., attualmente ricompresa nel Comparto Olmo Lungo. Tale ri-perimetrazione comporta una diminuzione della superficie complessiva del Comparto ed una conseguente diminuzione degli standard urbanistici d'interesse per il pubblico,
- la variazione della destinazione urbanistica di determinate aree all'interno del Comparto per tenere conto dell'effettivo utilizzo del territorio.

2. INQUADRAMENTO NORMATIVO

La Direttiva 2001/42/CE, che istituisce la Valutazione Ambientale Strategica, stabilisce che per valutazione ambientale s'intende l'elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e la messa a disposizione delle informazioni. La valutazione ambientale deve essere effettuata durante la fase preparatoria del piano d'intervento anteriormente alla sua adozione e deve documentare gli effetti significativi che l'attuazione dello stesso potrebbe avere sull'ambiente, nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale dell'intervento.

La L.R. 12/2005 sul governo del territorio disciplina l'applicazione della VAS all'articolo 4 "Valutazione ambientale dei piani".

Con D.G.R. n. 6420/2007 relativa alla "Determinazione della procedura per la Valutazione Ambientale di Piani e Programmi – VAS" la Regione Lombardia ha definito schemi metodologici generali e contenuti della Valutazione Ambientale Strategica per le diverse tipologie di piani e programmi settoriali, nonché la procedura per la verifica di esclusione dalla VAS, coerentemente con le "Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica – VAS" pubblicate dal Ministero per l'Ambiente (1999) e con quanto stabilito dal D.Lgs. n. 152/2006.

Il D. Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale" include la "verifica di assoggettabilità" (Art. 5, comma 1) come parte integrante del percorso generale di VAS, del quale costituisce la fase preliminare. Lo stesso decreto definisce come segue la verifica di assoggettabilità (verifica di esclusione nella terminologia della D.G.R. 2460/2007): *"la verifica attivata allo scopo di valutare, ove previsto, se piani, programmi o progetti possono avere un impatto significativo sull'ambiente e devono essere sottoposti alla fase di valutazione"*.

Ai sensi della normativa regionale, piani e programmi sono assoggettati alla verifica di esclusione dalla VAS, salvo che presentino i requisiti che determinano direttamente l'avvio del procedimento di VAS.

2.1. Riferimenti normativi

- Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- Legge Regionale Lombardia n. 12 dell'11 marzo 2005 (e s.m.i.) art. 4, comma: stabilisce l'assoggettabilità dei Programmi Integrati di Intervento alla procedura di VAS.
- D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale", provvedimento con il quale si è provveduto a recepire formalmente la Direttiva Europea.
- D.C.R. n. VIII/6420 del 27 dicembre 2007 "Ulteriori adempimenti di disciplina in attuazione dell'articolo 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, "Legge per il governo del territorio" e degli "indirizzi generali per la valutazione ambientale dei piani e programmi" approvati con deliberazione dal Consiglio regionale il 13 marzo 2007 atti n. VIII/351 (provvedimento n.1)": specifica ulteriormente la procedura per la VAS indicando

esplicitamente in apposite schede i soggetti coinvolti nel processo, gli elaborati da produrre e l'iter della loro approvazione, oltre a contenere anche le indicazioni relative alle procedure di verifica di esclusione dalla procedura di VAS.

- D.Lgs 26 gennaio 2008, n. 4 “*Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale*”: integra e modifica le “*Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione dell’impatto ambientale (VIA) e per l’autorizzazione integrata ambientale (IPPC)*” presenti nel decreto precedente. In particolare il Decreto declina la procedura per la verifica di assoggettabilità (dichiarando anche a quali Piani / Programmi si applica) mentre l’allegato I elenca i contenuti del Rapporto Preliminare.
- Il D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 “Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e semi-naturali nonché della flora e della fauna selvatiche” e successive modificazioni;
- Il Decreto 17 ottobre 2007 del ministro dell’ambiente “Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a Zone speciali di conservazione (ZCS) e Zone di Protezione Speciale (ZPS);
- Il Decreto 19 giugno 2009 Elenco delle Zone di protezione speciale (ZPS) classificate ai sensi della direttiva 79/409/CEE (09A07896);
- La L.R. 86/1983 ed in particolare l’articolo 25 bis, che detta disposizioni per la definizione, la regolamentazione e la gestione della rete europea Natura 2000;
- La DGR 8 agosto 2003 n. 7/14106 “Elenco dei proposti siti di importanza comunitaria ai sensi della direttiva 92/43/CEE per la Lombardia, individuazione dei soggetti gestori e modalità procedurali per l’applicazione della valutazione d’incidenza”;
- La DGR 30 luglio 2004 n. 7/18453 “Individuazione degli enti gestori dei proposti siti di importanza comunitaria (pSIC) e dei siti di importanza comunitaria (SIC), non ricadenti in aree naturali protette, e delle zone di protezione speciale (ZPS), designate dal Decreto del Ministro dell’Ambiente 3 aprile 2000”;
- La DGR 30 luglio 2004 – n. 7/18454 “Rettifica dell’allegato A della deliberazione di Giunta Regionale 8 agosto 2003, n. 7/14106 “Elenco dei proposti siti di importanza comunitaria ai sensi della Direttiva 62/43/CEE per la Lombardia, individuazione dei soggetti gestori e modalità procedurali per l’applicazione della valutazione d’incidenza”;
- La DGR 15 ottobre 2004 – n. 7/19018 “Procedure per l’applicazione della valutazione di incidenza delle Zone di Protezione Speciale (ZPS) ai sensi della Dir. 79/409/CEE, contestuale presa d’atto dell’avvenuta classificazione di 14 ZPS ed individuazione dei relativi soggetti gestori”;
- La DGR 18 aprile 2005 – n. 7/21233 “Individuazione di nuove aree ai fini della loro classificazione quali ZPS (Zone di Protezione Speciale) ai sensi dell’art. 4 della dir. 79/409/CEE”;
- La DGR 25 gennaio 2006 n. 8/1791 “Rete europea Natura 200 individuazione degli enti gestori di 40 zone di protezione speciale (ZPS) e delle misure di conservazione transitorie per le ZPS e definizione delle procedure per l’adozione e l’approvazione dei piani di gestione dei siti”, con cui la Regione ha affidato alla Provincia di Mantova la gestione del sito Natura 200 – ZPS IT 20B0501 “Viadana, Portiolo, San Benedetto Po e Ostiglia”;
- La DGR 6 marzo 2008 n. 8/7784 “Misure di conservazione delle Zone di Protezione Speciale (ZPS) e individuazione di relativi divieti, obblighi e attività, in attuazione degli articoli 3, 4, 5 e 6 del d.m. 17 ottobre 2007, n. 184 “Criteri minimi uniformi per la

definizione di misure di conservazione relative a Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e a Zone di Protezione Speciale (ZPS);

- La DGR 30 luglio 2008, n. 8/7784 “Misure di conservazione per la tutela delle ZPS Lombarde ai sensi del D.M. 17/10/2007 n.184 – integrazione alla dgr n. 6648/2008”;
- La DGR 26 novembre 2008, n. 8/8515 “Approvazione degli elaborati finali relativi alla rete ecologica regionale e programmazione territoriale degli enti locali”;
- La DGR 30 dicembre 2009, n. 8/10962 “Rete ecologica regionale: approvazione degli elaborati finali comprensivi del settore Alpi e Prealpi”;
- Atto Dirigenziale n. 86/1 del 4 ottobre 2012 “Valutazione di incidenza del Piano di governo del territorio del Comune di Mantova, sui siti di interesse comunitario “ZPS Valli del Mincio IT20B0009, SIC Vallazza IT20B0010, SIC Ansa e Valli del Mincio IT20B0017, SIC Chiavica del Moro IT20B0014, ai sensi dell’articolo 5 del D.P.R. 357/97 e art. 25 bis della legge regionale 86/1983” dal quale il P.I.P. 5.1 comparto Valdaro viene escluso dagli ambiti di trasformazione per i quali è prevista la Valutazione di Incidenza.

3. SINTESI DEL PIANO ATTUATIVO

3.1. Inquadramento territoriale

Il comparto in esame è sostanzialmente diviso in due parti:

- la porzione posta a Sud del Canale Collettore Acque Alte, delimitata ad Ovest dalla strada Ostigliese da cui deriva l'accesso, a Sud e ad Est dall'Autostrada del Brennero A22, a Nord dalla vecchia strada comunale di Castelletto e da insediamenti esistenti;
- la porzione posta a Nord del Canale Collettore Acque Alte, delimitata ad Ovest dal P.L. produttivo "Olmo Lungo", a Nord dalla strada provinciale n. 32 Mantova - Roncoferraro, ad Est per un tratto dall'autostrada A22 e per il tratto restante da aree ricadenti nel Comune di San Giorgio, a Sud dal Canale Collettore Acque Alte.

La superficie complessiva del comparto è pari a 1.608.494 mq.

Le aree del P.I.P. sono in parte occupate da edifici industriali, in parte da strade non ancora tutte terminate, altre da terreni incolti.

Dall'analisi degli elaborati del P.G.T. approvato con D.C.C. 60 del 21/11/2012 relativi agli aspetti ambientali e paesaggistici risulta che:

- elaborato grafico DP 5 del quadro programmatico – sensibilità paesaggistica: i terreni appartengono ad ambiti a sensibilità paesaggistica media con elevati fattori di compromissione e di rischio;
- elaborato grafico RA 1 "Rapporto ambientale – carta delle criticità": presenza di elettrodotti e metanodotti e fasce di rispetto degli allevamenti.

Pertanto il valore paesaggistico è complessivamente limitato.

3.2. Descrizione della variante al P.I.P.

La Variante oggetto della seguente valutazione introduce:

- la ripermetrazione dell'area compresa all'interno del P.I.P., che comporta l'esclusione di aree di proprietà di ditte terze non ancora espropriate e non ancora urbanizzate, di aree occupate da infrastrutture autostradali e idrauliche e l'inclusione di un'area di proprietà di Valdaro S.p.A. attualmente ricompresa come produttiva nel Comparto Olmo Lungo (Tav. A.4).
Tali modifiche comportano una diminuzione della superficie complessiva del Comparto ed una conseguente diminuzione degli standard urbanistici d'interesse per il pubblico;
- la variazione della destinazione urbanistica di determinate aree all'interno del Comparto per tenere conto dell'effettivo utilizzo del territorio.

La consistenza delle variazioni proposte è riassunta nella tabella riportata di seguito, da cui si evince che la ripermetrazione comporta una diminuzione di circa 100.000 mq della superficie complessiva del P.I.P. (-5,9%) ed una diminuzione di circa 60.100 mq delle superfici destinate ad insediamenti produttivi (-4,6%).

TIPOLOGIA DESTINAZIONE D'USO	AREA VARIANTE 2008 [mq]	AREA VARIANTE MARZO 2016 [mq]	AREA VARIANTE PROPOSTA [mq]	DIFFERENZA TRA VARIANTE PROPOSTA E VARIANTE 2008 [mq]
Art. 21 0,6 - Aree per insediamenti produttivi con $I_f=0,6$ mq/mq	831.076	817.908	775.702	-55.374
Art. 21 1 - Aree per insediamenti produttivi con $I_f=1$ mq/mq	468.536	468.536	463.777	-4.759
Totale art. 21 - Aree per insediamenti produttivi	1.299.612	1.286.444	1.239.479	-60.133
Art. 26 - Aree standard	17.944	49.505	45.285	27.341
Art. 26 IL-IT - Aree standard per attività riservate al nodo interscambio ed alle infrastrutture logistiche e tecnologiche	95.771	54.919	54.919	-40.852
Art. 26 V - Aree standard - verde	16.582	25.873	18.184	1.602
Totale Art. 26 - Aree standard	130.298	130.298	118.388	-11.910
Art. 29 - Protezioni stradali	198.184	211.352	165.465	-32.719
Art. 30 - protezioni di infrastrutture idroviarie e idrauliche	3.412	3.412	765	-2.647
Art. 31 - Aree per infrastrutture ferroviarie	78.295	78.295	84.397	6.102
TOTALE AREA [mq]	1.709.800	1.709.800	1.608.494	-101.306

Tabella 1: Suddivisione delle aree per tipologia di destinazione d'uso

3.2.1. Indici e parametri urbanistici

I parametri urbanistici da utilizzare, nel rispetto delle prescrizione del P.R.G., sono i seguenti:

- altezza massima $H_{max} = 21$ m (salvi volumi e impianti tecnici)
- indice di densità territoriale $I_t = 0,60$ mq/mq
- indice di densità fondiaria $I_f = 0,60$ mq/mq - ($I_f = 1,00$ mq/mq nelle sole zone che riportano espressamente tale indicazione)
- rapporto di copertura $R_c = 50\%$
- rapporto di occupazione del sottosuolo $R_o = 60\%$

3.3. Elaborati della variante proposta

Gli elaborati progettuali della variante proposta sono:

- A.1 Planimetria catastale aggiornata con perimetrazione delle aree interessate – stato di fatto (scala 1:2500)
 - A.2 Estratto P.R.G. vigente
 - A.3 Planimetria catastale aggiornata con perimetrazione delle aree interessate - stato di progetto
 - A.4 Planimetria catastale con indicazione delle variazioni del perimetro P.I.P.
 - A.5 Planimetria catastale con variazioni delle destinazioni d'uso
 - A.6 Planimetria generale con perimetrazione delle aree interessate su base aerofotogrammetrica – stato di fatto (scala 1:5000)
 - A.7 Planimetria generale con perimetrazione delle aree interessate su base aerofotogrammetrica – stato di progetto (scala 1:5000)
 - A.8 Estratto P.G.T. vigente con indicazione aree escluse dal P.I.P. – scala orientativa 1:5.000
 - A.9 Planimetria catastale aggiornata con rappresentazione architettonica delle aree standard
 - A.10 Planimetria catastale aggiornata con indicazione vincoli esistenti (rispetto stradale, rispetto elettrodotto, rispetto ferroviario)
 - A.11 Schema delle reti tecnologiche come da tavola n. 7 approvata “Schema delle opere di urbanizzazione” – ottobre 2004 (scala 1:2500)
 - A.12 Planimetria catastale aggiornata con indicazione delle opere fuori comparto, dello stato di fatto delle strade e dei beni da cedere al Comune di Mantova
 - A.13 Planimetria catastale con indicazione delle proprietà di Valdaro S.p.A.
-
- B.0 Elenco elaborati
 - B.1 Relazione tecnico – illustrativa
 - B.1 – Allegato 1 - Tabella delle proprietà incluse nel P.I.P. con le modifiche apportate rispetto alle precedenti Varianti approvate in ordine di foglio e mappale
 - B.1 – Allegato 2 - Tabella delle proprietà incluse nel P.I.P. con le modifiche apportate rispetto alle precedenti Varianti approvate in ordine di intestatario
 - B.1 – Allegato 3 - Tabella delle sole proprietà che hanno subito variazione di appartenenza al PIP.
 - B.1 – Allegato 4 - Tabella delle sole proprietà che hanno subito variazione di destinazione d'uso.
 - B.1 – Allegato 5 – Documentazione relativa alla sdemanializzazione
 - B.1 – Allegato 6 – Richieste di esclusione dal P.I.P. firmate dai proprietari delle aree
 - B.1 – Allegato 7 – Richiesta di cessione di servitù, strade e cabine elettriche al Comune di Mantova del 28.07.2015
 - B.2 Norme Tecniche di Attuazione
 - B.3 Quadro economico
 - B.4 Verifica di Assoggettabilità a VAS
 - B.5 Bozza della convenzione urbanistica per alienazione delle aree a privati
 - B.6 Relazione acustica
 - B.7 Relazione geologica-geotecnica

4. CARATTERISTICHE AMBIENTALI DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO E CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE SUGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLA VARIANTE

Il Rapporto Ambientale approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2011 del Piano di Governo del Territorio fornisce una completa panoramica della situazione ambientale del Comune di Mantova.

Si rimanda a tale rapporto per la descrizione puntuale delle caratteristiche ambientali riguardanti l'intero territorio comunale e l'area specifica di Valdaro, con particolare riferimento alla qualità dell'aria, rumore, morfologia, geologia, biodiversità, aree di pregio naturalistico, paesaggistico e ambientale, rischi naturali, radon, uso del suolo, rifiuti, servizi tecnologici ed energetici, viabilità e trasporti, aspetti socio economici e carattere degli insediamenti.

La Variante al Piano delle Regole, oggetto della presente valutazione, propone, come si è già sottolineato, la ripermetrazione dell'area compresa nel P.I.P., con l'esclusione di aree di proprietà di ditte terze non ancora espropriate e non ancora urbanizzate, di aree occupate da infrastrutture autostradali e idrauliche e con l'inclusione di un'area di proprietà di Valdaro S.p.A. attualmente ricompresa come produttiva nel Comparto Olmo Lungo (Tav. A.4).

Tali modifiche comportano una diminuzione della superficie complessiva del comparto per circa 100.000 mq (pari al 5,9% della superficie complessiva del P.I.P.) ed una diminuzione di circa 60.100 mq delle superfici destinate ad insediamenti produttivi (-4,6%), come riassunto nella precedente Tabella 1, e quindi una inevitabile diminuzione degli impatti dell'azione antropica sulle diverse matrici ambientali rispetto al P.I.P. attualmente in vigore.

Per tale motivo si ritiene che la Variante oggetto del presente Rapporto non sia assoggettabile alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui alla D.G.R. n. 2460/2007.