



L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS, D'INTESA CON L'AUTORITÀ PROCEDENTE

VISTA la legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., “Legge per il governo del territorio”, con la quale la Regione Lombardia ha dato attuazione alla 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;

PRESO ATTO CHE il Consiglio regionale nella seduta del 13 marzo 2007, atto n. VIII/0351 ha approvato gli Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi in attuazione del comma 1 dell'articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

CONSIDERATO che a seguito di approvazione da parte del Consiglio regionale degli Indirizzi citati la Giunta regionale ha proceduto all'approvazione degli Ulteriori adempimenti di disciplina con deliberazione n. VIII/6420 del 27 dicembre 2007 e successive modifiche e integrazioni;

VISTO il Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante “Norme in materia ambientale” concernente “Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la Valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC)” così come modificato dal Decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 e successive modifiche e integrazioni e s.m.i.;

PRESO ATTO che:

- a) la D.G.C. n. 26/2025 ha avviato il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della Variante al Piano Attuativo P.A. 3.6 stralcio Nuovo Ospedale in variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova;
- b) la D.G.C. n. 26/2025 ha individuato le Autorità e i soggetti competenti per la VAS e ha definito le modalità di convocazione della Conferenza di Valutazione e quelle di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni e in particolare ha individuato i seguenti portatori di interesse così come integrati con Determina 663/2025:
 - quali soggetti competenti in materia ambientale:
 - ARPA Dipartimento di Mantova
 - ATS Valpadana
 - Ente gestre aree protette (Parco del Mincio)
 - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia
 - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio
 - Autorità competente in materia di SIC e ZPS (Provincia e Parco del Mincio)
 - Autorità in materia di VIA
 - quali Enti territorialmente interessati:
 - Regione Lombardia
 - Provincia di Mantova
 - Autorità di Bacino del Fiume Po
 - Comuni confinanti: Bagnolo S. Vito, Curtatone, Porto Mantovano, Roncoferraro, Comune di San Giorgio Bigarello, Borgo Virgilio
 - quali settori della pubblica amministrazione e/o soggetti gestori e/o concessionari di servizi di pubblica utilità, interessati all'iter decisionale:
 - Consorzio di Bonifica Territori del Mincio
 - APAM s.p.a.
 - ASTER (Agenzia Servizi al Territorio) s.r.l.

SETTORE SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE E I CITTADINI

Segreteria di Direzione

Via Gandolfo 11 - 46100 Mantova

T. +39 0376 1969599

sportellounico@comune.mantova.it

PEC: suap@pec.comune.mantova.it

www.comune.mantova.it



Il Comune di Mantova è Registrato EMAS
e certificato ISO 9001:2015 e ISO 14001:2015



- TEA (Territorio Energia Ambiente) S.p.a.
- AQA
- Agenzia per il Trasporto Pubblico Locale del Bacino di Cremona e Mantova
- A.G.I.R.E. srl
- quali ulteriori soggetti interessati
 - C.I.A. Confederazione Italiana Agricoltori
 - Coldiretti Mantova
 - Confagricoltura Mantova
 - Collegio dei Geometri
 - Collegio dei Periti Industriali
 - Ordine degli Architetti della Provincia di Mantova
 - Ordine degli Ingegneri della Provincia di Mantova
 - Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Mantova
- quali Associazioni e parti sociali
 - Società herpetologica italica
 - Rete per il Paiolo • Associazione Colibrì
 - Gruppo Naturalistico Mantovano
 - Associazione Anticità
 - Italia Nostra - sede di Mantova
 - LEGAMBIENTE
 - LAV Lega antivivisezionista
 - ANPANA
 - Amici della bicicletta
 - Labter crea
 - Tavolo del Mincio
 - WWF Sez. Mantova
 - WWF Lombardia
 - Fondo Ambiente Italiano – Mn
 - F.I.A.B.
 - U.T.P. Associazione Utenti Trasporto Pubblico
 - Resilienza Verde
 - ADICONSUM
 - Federconsumatori Mantova
 - Associazione Italiana Consumatori
 - UNCOM Unione Comunale del Commercio
 - Camera di Commercio Industria Artigianato
 - Confcommercio Mantova
 - Confesercenti della Lombardia Orientale
 - API Associazione Piccole e Medie Industrie MN
 - Collegio Costruttori Edili prov. Mantova
 - Associazione Industriali della Provincia di Mantova
 - U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
 - Confartigianato Mantova
 - C.N.A.
 - CGIL Mantova
 - CISAL Confederaz. Italiana Sindacato Autonomo Lavoratori

SETTORE SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE E I CITTADINI

Segreteria di Direzione

Via Gondolfo 11 - 46100 Mantova

T. +39 0376 1969599

sportellounico@comune.mantova.it

PEC: suap@pec.comune.mantova.it

www.comune.mantova.it



Il Comune di Mantova è Registrato EMAS
e certificato ISO 9001:2015 e ISO 14001:2015



- CISL MN
- U.I.L. Unione Italiana del Lavoro
- Forum Terzo Settore Mantova
- ASST di Mantova
- Alleanza per il Clima Mantova
- Comitato Aria Pulita
- Ambiente&Sviluppo
- Politecnico di Milano

c) in data 11.04.2025 si è svolta la prima conferenza di valutazione (scoping) nell'ambito della quale sono pervenuti i seguenti pareri/osservazioni

ENTE/ AUTORITA' AMBIENTALE/ PORTATORE DI INTERESSE	NUMERO PROTOCOLLO (PGE)	DATA RICEVIMENTO
SEI srl	32939	24.03.2025
Associazione Medici per l'Ambiente e Gruppo Naturalistico Mantovano	40643	11.04.2025
Osservazioni di un membro dell'Associazione Rete per il Paiolo	40646	11.04.2025
ARPA*	41829	15.04.2025
Parere Società gruppo TEA*	45832	24.04.2025
TAMOIL*	47659	30.04.2025

* osservazione pervenuta in data successiva rispetto alla conferenza di scoping

d) dato atto che con nota prot. n. 83166 del 28/07/2025, la soc. Imprendo ha trasmesso una integrazione relativa allo Screening di incidenza su Rete Natura 2000. In tale nota la società dichiara la disponibilità a:

- realizzare micro-interventi rivolti a meglio qualificare/tutelare l'area a favore delle specie rilevate nell'area posta in destra idrografica del canale Paiolo;
- ridefinire usi e mitigazioni da realizzare nella fascia di mitigazione del Canale Paiolo in modo da meglio tutelare le specie presenti da forme di disturbo che possano compromettere l'espletamento del loro ciclo biologico;
- cedere ulteriori aree di compensazione in fregio al canale Paiolo in modo da incrementare ulteriormente la possibilità di realizzare micro-interventi rivolti a meglio qualificare/tutelare l'area a favore delle specie rilevate.

e) alla data del 31.07.2025 sono pervenute le osservazioni agli atti del fascicolo istruttorio, dai seguenti Enti e portatori di interesse:

ENTE/ AUTORITA' AMBIENTALE/ PORTATORE DI INTERESSE	NUMERO PROTOCOLLO (PGE)	DATA RICEVIMENTO
SEI Servizi Energetici Integrati	68863	20.06.2025
Parco del Mincio	78946	15.07.2025
Provincia di Mantova - Area gestione del territorio e infrastrutture- servizio energia	74518	03.07.2025
Provincia di Mantova - Ufficio Pianificazione Territoriale e paesaggio	83466	28.07.2025
	84092	29.07.2025

SETTORE SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE E I CITTADINI

Segreteria di Direzione

Via Gандolfo 11 - 46100 Mantova

T. +39 0376 1969599

sportellounico@comune.mantova.it

PEC: suap@pec.comune.mantova.it

www.comune.mantova.it



Il Comune di Mantova è Registrato EMAS
e certificato ISO 9001:2015 e ISO 14001:2015



Emanuele Bellintani - Membro del gruppo Rete per il Paiolo	84343	30.07.2025
Arch. [REDACTED] e Arch. [REDACTED] [REDACTED]	84732	31.07.2025
ARPA	84707	31.07.2025

e) in data 31.07.2025 si è svolta la conferenza di valutazione finale della quale è stato predisposto apposito verbale (pg 85517 del 01/08/2025);

TENUTO CONTO che parte dell'area interessata dalla proposta di Piano è un sito di rilevanza erpetologica nazionale in ragione della presenza della Testuggine palustre e della Rana di Lataste, come da comunicazione della società Herpetologica Italica del 2019;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 189 del 13.09.2024, con la quale l'Amministrazione Comunale, tenuto conto della sensibilità dell'area, ha individuato obiettivi e condizioni considerate imprescindibili per la revisione del piano attuativo "P.A. 3.6 stralcio Nuovo Ospedale". Tali indicazioni, che saranno di riferimento anche per la successiva istruttoria urbanistica, riguardano:

- una radicale riduzione della parte trasformabile del comparto, riducendo il consumo di suolo, e in particolare la totale non edificazione della porzione di maggior valore naturalistico rappresentata dalle zone umide, la previsione di una adeguata fascia di rispetto, inedificabile e ricca di vegetazione, anche lungo la sponda sinistra del canale Paiolo Basso, necessaria come corridoio ecologico, la concentrazione degli interventi edificatori solo sulla porzione di comparto in sponda sinistra del canale Paiolo Basso, al netto della sopraccitata fascia di rispetto, la realizzazione di un disegno di qualità sia dello spazio urbano che degli edifici con una abbondante dotazione di aree verdi fruibili ed anche attrezzate anche all'interno della porzione destinata alla trasformazione;
- il conseguente contenimento della capacità edificatoria e dei relativi indici e la definizione di parametri di qualità per il potenziamento dell'infrastruttura della rete ecologica e la creazione di un disegno urbano di elevata qualità;
- il mantenimento di una quota prevalente della porzione trasformabile a destinazione residenziale, in particolare della tipologia di cui manca l'offerta nel comune di Mantova, e molto ricercata dalle famiglie: villette mono e bifamiliari con giardino privato o verde pubblico attrezzato;
- la conferma della destinazione a studentato prevista nel piano, ma declinata in appartamenti/stanze per affitti brevi per studenti, operatori ospedalieri, familiari dei pazienti;
- per le destinazioni commerciali, l'esplicita rinuncia alla possibilità di realizzazione di supermercati (medie strutture alimentari);
- un disegno urbano di qualità attento a prevedere le necessarie connessioni con gli ambiti posti nelle vicinanze, realizzare gli attraversamenti ciclopedinali protetti e illuminati per la connessione con il quartiere di Te Brunetti, definire un tessuto urbano adeguato al contesto con un mix sociale e abitativo articolato e capace di rendere dinamico il comparto, utilizzare materiali volti a favorire la qualità urbana e la resilienza complessiva al cambiamento climatico del comparto e dei sistemi ambientali e urbani;

DATO ATTO che al fine di garantire una adeguata valutazione della proposta di piano nei confronti della sensibilità dell'area è stato attivato un percorso volontario di VAS, finalizzato al raggiungimento di un equilibrio tra i diritti della proprietà, titolare di un piano attuativo approvato e vigente, e la forte volontà degli



Enti coinvolti di tutelare le specie protette presenti principalmente in destra Paiolo;

RILEVATO che per tale motivo obiettivo del procedimento di VAS è quello di prendere in esame i possibili effetti derivanti dall'attuazione della proposta di piano, individuando le mitigazioni e compensazioni necessarie per rendere sostenibile la trasformazione proposta, nella consapevolezza che partire dallo stato attuale dell'ambito, aggiornato con le criticità emerse in termini ecosistemici e di inquinamento, sia la condizione per costruire un piano realmente sostenibile e resiliente, attento alle sensibilità del contesto in cui si inserisce;

CONSIDERATO CHE:

- la proposta di Piano si colloca all'interno del Tessuto Urbano Consolidato con attuale classificazione “Comparti assoggettati a strumento attuativo adottato/approvato o a Titolo Edilizio Convenzionato” art. D23;
- in rapporto alla programmazione e pianificazione esistente la proposta di Piano, così come descritta nella documentazione messa a disposizione, prevede la rinuncia volontaria all'edificazione della porzione d'area del piano attuativo posta in sponda destra del Canale Paiolo e la contestuale riclassificazione urbanistica di questa porzione di ‘area da art. “D23 – Comparti assoggettati a strumento attuativo adottato/approvato o a titolo edilizio convenzionato” a “Habitat naturali e seminaturali” del vigente PGT;
- La proposta di piano comporta una riduzione della Superficie Territoriale del P.A. di 60.768 mq rispetto ai vigenti 108.935 mq, con una contestuale riduzione della superficie linda da 73.130 mq a 23.050 mq (-68%);
- Al fine di garantire al meglio l'efficienza della prevista fascia filtro di 10 m in sinistra idraulica del Paiolo anche nelle fasi edificatorie, è indicata nel Rapporto Ambientale l'applicazione della pratica del preverdissemento, ovvero la realizzazione della piantumazione al margine del canale quale prima azione concreta dell'attuazione del PA.

VALUTATI gli effetti prodotti sull'ambiente dalla Variante al Piano Attuativo “P.A. 3.6 stralcio Nuovo Ospedale” in Variante al Piano di Governo del Territorio descritti nel Rapporto Ambientale e nella documentazione messa a disposizione, e i contenuti delle osservazioni / pareri pervenuti, in accordo con quanto emerso in sede di Conferenza di VAS, si ritiene che gli aspetti di maggiore rilevanza siano riconducibili a:

Tutela e valorizzazione degli habitat

Rispetto a tale tema è emersa la necessità di:

- eliminare il percorso ciclabile, in coerenza con le indicazioni formulate dal Parco del Mincio, da Medici per l'ambiente e Gruppo Naturalistico Mantovano, al fine di potenziare la naturalità della fascia e tutelare ulteriormente l'habitat favorevole alle specie protette segnalate;
- potenziare la densità della schermatura verde a confine del Canale Paiolo, nella prevista fascia di mitigazione, in rispondenza agli obiettivi di tutela sopra citati;
- contenere il più possibile il disturbo antropico in prossimità delle aree del Canale, anche attraverso un insieme di norme, per esempio relative a piantumazioni e illuminazione privata, volte a garantire la migliore compatibilità delle successive trasformazioni edilizie;
- prevedere un progetto complessivo di valorizzazione degli habitat anche attraverso micro-interventi rivolti a meglio qualificare/tutelare l'area a favore delle specie rilevate e apposita cartellonistica esplicativa rivolta alla sensibilizzazione dei futuri residenti e fruitori del comparto. A riguardo, si richiama, come possibile riferimento ad esempio, l'accordo

SETTORE SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE E I CITTADINI

Segreteria di Direzione

Via Gандolfo 11 - 46100 Mantova

T. +39 0376 1969599

sportellounico@comune.mantova.it

PEC: suap@pec.comune.mantova.it

www.comune.mantova.it



Il Comune di Mantova è Registrato EMAS
e certificato ISO 9001:2015 e ISO 14001:2015



sottoscritto fra AQA srl, TEA S.P.A. SB, Comune di Mantova, Parco del Mincio, Consorzio Territori del Mincio, Gruppo Naturalistico Mantovano e Societas Herpetologica Italica per azioni di miglioramento della tutela degli habitat e specie di direttiva 92/43/cee presenti nelle aree ex Lago Paiolo in occasione della realizzazione dei nuovi pozzi del campo Borgo Pompilio.

Drenaggio urbano

Richiamato il parere di Tea sez. AQA (prot. 45832/2025) e, in particolare, quanto segue:

«Ipotesi di alleggerimento idraulico rete fognaria Te Brunetti: la rete fognaria acque meteoriche del quartiere Te Brunetti recapita nella rete mista cittadina con scarico nel Lago Inferiore tramite lo sfioro di via Allende. Lo scarico è assoggettato alla potenzialità dell'impianto idrovoro di via Allende gestito dal Consorzio di Bonifica Territori del Mincio. Questo assetto, unitamente alle altre aree della città direttamente contribuenti, genera sovraccarichi già noti nella rete fognaria cittadina, risolti solo in parte con l'intervento di potenziamento fatto sullo sfioro di via Allende.

È da valutare la possibilità che la realizzazione di questo comparto offre di costruire una connessione della rete acque piovane di Te Brunetti con il Canale Paiolo con diametro da definirsi e sviluppo tra la rotatoria con via Donati ed il canale stesso. Il Canale Paiolo scarica tramite altro impianto idrovoro gestito dal medesimo Consorzio che serve coinvolgere per il loro imprescindibile parere”, è auspicabile, in un’ottica di complessiva resilienza di questa porzione del territorio comunale, dare attuazione a tale suggerimento. La connessione della rete acque piovane di Te Brunetti con il Canale Paiolo avrebbe infatti molteplici benefici ambientali:

- quello di garantire, attraverso l’apporto di acqua piovana una maggiore qualità delle acque del Paiolo;
- quello di ridurre l’apporto di acque piovane, in primo luogo, al depuratore con conseguente maggiore efficienza di funzionamento di questo e, in secondo luogo, quello di ridurre il funzionamento dello sfioro di via Allende con maggiore qualità delle acque riversate in Lago Inferiore e con minori rischi di allagamento delle aree urbane del centro storico.

Qualità della trasformazione edilizia

Per garantire la successiva qualità edilizia delle trasformazioni è necessario che le norme tecniche di piano, non già incluse nella documentazione di VAS in quanto afferenti alla successiva fase urbanistica, disciplinino, in relazione anche alle indicazioni qualitative e quantitative minime fornite nel parere di ARPA, tutti gli elementi di qualità e sostenibilità con particolare riferimento a:

- indice di permeabilità,
- indice di piantumazione,
- elenco specie arboree e applicazione della pratica del preverdissemento nella fascia di 10 metri lungo il canale Paiolo,
- criteri per illuminazione in aree private finalizzati alla tutela dei contesti naturale e agricolo limitrofi all’ambito,
- utilizzo di nature based solutions e materiali/colori freddi al fine di ridurre il rischio di formazione di isole di calore.

Mobilità sostenibile

Tenuto conto dell’osservazione della Provincia di Mantova – Ufficio Pianificazione territoriale e paesaggio che indica “*per quanto riguarda gli effetti sulla componente mobilità, pur tenendo conto della sensibile riduzione insediativa attuata dalla variante, non è possibile valutare l’entità dell’incremento dei flussi veicolari conseguenti all’attuazione del piano e delle eventuali criticità generate sulla viabilità di adduzione in quanto nel Rapporto Ambientale non è presente uno studio del traffico aggiornato (...)*” e richiamati l’art. 8 dei Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita, approvati con DGC 271/2022 e la D.G.R. 1699/2023, è necessario acquisire lo studio di impatto

SETTORE SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE E I CITTADINI

Segreteria di Direzione

Via Gандolfo 11 - 46100 Mantova

T. +39 0376 1969599

sportellounico@comune.mantova.it

PEC: suap@pec.comune.mantova.it

www.comune.mantova.it



Il Comune di Mantova è Registrato EMAS
e certificato ISO 9001:2015 e ISO 14001:2015



relativamente alle questioni viabilistiche e infrastrutturali secondo le indicazioni contenute nell'art. 14 dei citati criteri.

Tale studio consentirà anche di meglio valutare l'eventuale necessità di ulteriori interventi di potenziamento in particolare della rete di connessione ciclabile alla rete attualmente esistente rispetto a quanto già disegnato nella proposta di piano, che sarà anche oggetto della successiva istruttoria urbanistica.

Monitoraggio

In accordo con l'osservazione di ARPA Lombardia, si conferma l'opportunità di monitorare, per un periodo che tenga conto dell'intera tempistica di edificazione del comparto, la presenza di *Emys Orbicularis* e *Rana Latastae* a carico del lottizzante e secondo le indicazioni specifiche che verranno fornite dal Comune di Mantova in accordo con il Parco del Mincio.

RITENUTO di rimandare alla specifica normativa di settore, di cui tener conto nelle successive fasi attuative, con riferimento a installazione di fonti energetiche rinnovabili, misure di contenimento del gas radon, nonché progettazione degli impianti di illuminazione pubblica e la gestione delle rocce e terre da scavo.

DATO ATTO che parallelamente alla presente procedura di VAS, sono in corso:

- Le indagini per la caratterizzazione dell'area demaniale denominata Fosso Paiolo Basso, come da Piano di Caratterizzazione redatto dalla Società Ambiente s.p.a. per conto di ARIA s.p.a. su mandato di Regione Lombardia e approvato con Determinazione n. 3579 del 12/12/2023. Le prime indagini effettuate sul canale hanno rilevato superi della tabella A di riferimento e saranno oggetto di ulteriori approfondimenti;
- l'iter relativo all'approvazione del piano di caratterizzazione del Sito Stralcio Nuovo Ospedale - P.A. 3.6. con proponente la medesima società Imprendo S.r.l. per il quale è stata indetta conferenza di servizi decisoria di cui all'art. 14, comma 2, della legge 241/1990, in forma semplificata e in modalità asincrona.

TENUTO conto di quanto emerso nell'ambito delle conferenze di VAS del 11.04.2025 e del 31.07.2025 (Verbale dell'11.04.2025 prot. n. 49097/2025 e Verbale del 31.07.2025 prot. n. 85517/2025 allegati) e dei contenuti dei pareri e osservazioni pervenuti che consentono di affermare la complessiva sostenibilità della proposta di piano a condizione del recepimento delle seguenti indicazioni, condivise peraltro nell'ambito della Conferenza di VAS:

- eliminare del percorso ciclabile, in coerenza con le indicazioni formulate dal Parco del Mincio, da Medici per l'ambiente e Gruppo Naturalistico Mantovano, al fine di potenziare la naturalità della fascia e tutelare ulteriormente l'habitat favorevole alle specie protette segnalate;
- potenziare la densità della schermatura verde a confine del Canale Paiolo, nella prevista fascia di 10 m in sinistra idraulica, in rispondenza agli obiettivi di tutela sopra citati, anticipandone la realizzazione come descritto nella documentazione messa a disposizione;
- prevedere un progetto complessivo di valorizzazione degli habitat anche attraverso micro-interventi rivolti a meglio qualificare/tutelare l'area a favore delle specie rilevate;
- inserire nelle norme tecniche di piano gli impegni rivolti a disciplinare tutti gli elementi di qualità e sostenibilità con particolare riferimento a: indice di permeabilità, indice di piantumazione, elenco specie arboree, criteri per illuminazione in aree private finalizzati alla tutela dei contesti naturale e agricolo limitrofi all'ambito, utilizzo di nature based solutions, utilizzo di materiali /colori freddi al fine di ridurre il rischio di formazione di isole di calore;
- recepire nella documentazione di piano gli impegni assunti con comunicazione della soc. Imprendo (ns. prot. 83166 del 28/07/2025), con riferimento all'area in destra

SETTORE SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE E I CITTADINI

Segreteria di Direzione

Via Gандolfo 11 - 46100 Mantova

T. +39 0376 1969599

sportellounico@comune.mantova.it

PEC: suap@pec.comune.mantova.it

www.comune.mantova.it



Il Comune di Mantova è Registrato EMAS
e certificato ISO 9001:2015 e ISO 14001:2015



Paiolo, alla fascia di 10 metri di mitigazione in sinistra Paiolo e alla cessione di ulteriore area di compensazione. Nell'ambito di quanto previsto per l'area in destra Paiolo dovrà essere prevista e concordata con gli Enti competenti, apposita cartellonistica esplicativa rivolta alla sensibilizzazione dei futuri residenti e fruitori del comparto;

- con riferimento al tema della gestione acque meteoriche, pur prendendo atto che il piano non prevede contributi nella rete rispettando i criteri di invarianza idraulica, prevedere la connessione della rete acque piovane del quartiere Te Brunetti con il Canale Paiolo;
- presentare lo studio di traffico, in rispondenza anche alla delibera comunale di approvazione dei “criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita” che prevede sia parte integrante del piano attuativo, alla luce del quale sia verificata l'eventuale necessità di ulteriori interventi a favore della mobilità sostenibile;
- monitorare, per un periodo che tenga conto dell'intera tempistica di edificazione del comparto, la presenza di Emys Orbicularis e Rana Latastae a carico del lottizzante e secondo le indicazioni specifiche che verranno fornite dal Comune di Mantova in accordo con il Parco del Mincio.

RICHIAMATO il Parere di Valutazione di Incidenza Positivo da parte della Provincia di Mantova pervenuto in data 28.07.2025 (pg. 83466/2025), nel quale è espresso “esito positivo di valutazione di Incidenza (Livello I – Screening), cioè l'assenza di effetti negativi diretti e indiretti sull'integrità delle Rete Natura 2000, in particolare rispetto ai Siti di Rete Natura 2000 SIC IT20B0017 “Ansa e Valli del Mincio”, ZPS “IT20B00009 “Valli del Mincio”, ZPS/SIC IT20B0010 “Vallazza”, SIC IT20B0014 “Chiavica del Moro”, ZSC IT20B0001 “Bosco Foce Oglio”, ZPS IT20B0501 “Viadana, Portiolo, San Benedetto PO, Ostiglia” e sulla Rete Ecologica Regionale (RER), nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica alla Variante al piano attuativo “P.A. 3.6 Stralcio Nuovo Ospedale” in variante al Piano del Governo del Territorio (PGT) del Comune di Mantova (M), sulla base delle valutazioni contenute nel documento inviato dal Parco del Mincio, Allegato G “Modulo per lo screening di incidenza per il valutatore”, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, e delle valutazioni sopra esposte relative alla documentazione integrativa trasmessa dal proponente in data 25/07/2025.”

per tutto quanto esposto

DECRETA

di esprimere, ai sensi dell'art. 15 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 così come modificato dal Decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 e ai sensi della D.C.R. 13 marzo 2007, n. VIII/351 e D.G.R. n. VIII/6420 e successive modifiche e integrazioni, PARERE POSITIVO circa la compatibilità ambientale della Proposta di variante al Piano Attuativo “P.A. 3.6 stralcio Nuovo Ospedale” in variante al PGT a condizione che si ottemperi alle seguenti prescrizioni ed indicazioni:

- eliminare del percorso ciclabile, in coerenza con le indicazioni formulate dal Parco del Mincio, da Medici per l'ambiente e Gruppo Naturalistico Mantovano, al fine di potenziare la naturalità della fascia e tutelare ulteriormente l'habitat favorevole alle specie protette segnalate;
- potenziare la densità della schermatura verde a confine del Canale Paiolo, nella prevista fascia di 10 m in sinistra idraulica, in rispondenza agli obiettivi di tutela sopra citati, anticipandone la realizzazione come descritto nella documentazione messa a disposizione;
- prevedere un progetto complessivo di valorizzazione degli habitat anche attraverso micro-interventi



rivolti a meglio qualificare/tutelare l'area a favore delle specie rilevate;

- inserire nelle norme tecniche di piano gli impegni rivolti a disciplinare tutti gli elementi di qualità e sostenibilità con particolare riferimento a: indice di permeabilità, indice di piantumazione, elenco specie arboree, criteri per illuminazione in aree private finalizzati alla tutela dei contesti naturale e agricolo limitrofi all'ambito, utilizzo di nature based solutions, utilizzo di materiali /colori freddi al fine di ridurre il rischio di formazione di isole di calore;
- recepire nella documentazione di piano gli impegni assunti con comunicazione della soc. Imprendo (ns. prot. 83166 del 28/07/2025), con riferimento all'area in destra Paiolo, alla fascia di 10 metri di mitigazione in sinistra Paiolo e alla cessione di ulteriore area di compensazione. Nell'ambito di quanto previsto per l'area in destra Paiolo dovrà essere prevista e concordata con gli Enti competenti, apposita cartellonistica esplicativa rivolta alla sensibilizzazione dei futuri residenti e fruitori del comparto;
- con riferimento al tema della gestione acque meteoriche, pur prendendo atto che il piano non prevede contributi nella rete rispettando i criteri di invarianza idraulica, prevedere la connessione della rete acque piovane del quartiere Te Brunetti con il Canale Paiolo;
- presentare lo studio di traffico, in rispondenza anche alla delibera comunale di approvazione dei *"criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita"* che prevede sia parte integrante del piano attuativo, alla luce del quale sia verificata l'eventuale necessità di ulteriori interventi a favore della mobilità sostenibile;
- monitorare, per un periodo che tenga conto dell'intera tempistica di edificazione del comparto, la presenza di Emys Orbicularis e Rana Latastae a carico del lottizzante e secondo le indicazioni specifiche che verranno fornite dal Comune di Mantova in accordo con il Parco del Mincio.

DISPONE

la pubblicazione del presente atto sul sito web del Comune di Mantova e sul sito web SIVAS di Regione Lombardia e la trasmissione in copia, alla proprietà, alle autorità competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati.

L'autorità Competente per la VAS
Arch. Stefania Galli



VERBALE DELLA 1° CONFERENZA DI VAS - SCOPING

relativa alla "Proposta di variante al Piano Attuativo P.A. 3.6 stralcio Nuovo Ospedale in variante al PGT" (Rif. P.G. 89884/2024).

VISTI:

- la Legge n. 241 del 7 agosto 1990 e s.m.i. in materia di procedimento amministrativo;
- la Legge Regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 e smi;
- la direttiva 2001/42/CEE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27/06/2001;
- la D.C.R. 13 marzo 2007, n. 351 e s.m.i.;
- la D.G.R. n.761/2010 e s.m.i.;
- la D.G.R. n. 3836/2012 e s.m.i.;

PREMESSO CHE con DGC n. 26 del 28.01.2025:

- è stato dato avvio al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai fini dell'adozione e approvazione della Proposta di variante al PA 3.6 stralcio Nuovo Ospedale in variante al PGT;
- sono stati individuati le Autorità ed i soggetti competenti per la VAS della Variante e i portatori di interesse del territorio, integrati successivamente con determinazione dirigenziale n. 663/2025;
- la Giunta ha preso atto del documento di Scoping e degli elaborati relativi alla proposta di adozione e approvazione della variante al PA 3.6 stralcio Nuovo Ospedale in variante al PGT;
- in data 10.03.2025 è stato messo a disposizione il documento di Scoping e in data 11.03.2025 sono stati invitati cittadinanza, associazioni e portatori di interesse a partecipare alla conferenza di VAS in data 11.04.2025;

DATO ATTO CHE:

il giorno 11.04.2025 in modalità mista informatica (videoconferenza), tramite la piattaforma Microsoft Teams, e in presenza presso la Sala Consiliare di Via Roma 39, ha avuto luogo la seduta della 1° Conferenza di V.A.S. - Scoping cui hanno presenziato:

- per il Comune di Mantova:

Arch. Stefania Galli – Autorità Competente per la VAS

Arch. Giovanna Michielin – Autorità Procedente

Dott.ssa Roberta Marchioro – Settore Territorio e Ambiente – Ambiente

Arch. Francesca Paini – Settore Territorio e Ambiente – Urbanistica

Arch. Alessandra Varini – Settore Territorio e Ambiente – Urbanistica

Ing. Sandra Savazzi - Settore Territorio e Ambiente – Ambiente

Assessore Andrea Murari

- per il proponente

Arch. Alfredo Pasquetto, in qualità di progettista, per conto della Società Imprendo S.r.l.

Gianluca Vicini, Consulente della Società Imprendo S.r.l.

Stefano Toffalini, in rappresentanza della Società Imprendo S.r.l.

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE Servizio Territorio

Via Roma, 39 46100 Mantova
T. +39 0376.338425 F. 0376.2738027
pec: territorio@pec.comune.mantova.it
www.comune.mantova.it



Il Comune di Mantova è Registrato EMAS
e certificato ISO 9001:2015 e ISO 14001:2015



- In rappresentanza degli Enti nominati, dei portatori di interesse e dei Soggetti convocati sono presenti:

in Sala Consiliare

Arch. Elena Molinari – Provincia di Mantova

Flavio Aldi, Associazione ISDE – Medici per l'Ambiente Mantova

Giuseppina Avallone - ASTER

on line

Sacchi Lisa, Regione Lombardia - Struttura Parchi e aree protette

Pier Giuseppe Bardi – Comune di Borgo Virgilio

Gloria Costani – Associazione ISDE - Medici per l'Ambiente Mantova

Emanuele Bellintani - Associazione Rete per il Paiolo

Enrico Cavaletti – Gruppo Naturalistico Mantovano

Marcella Ghidoni – Comune di Mantova – Lavori Pubblici

TUTTO CIÒ' PREMESSO, SI DÀ ATTO A QUANTO SEGUE:

L'anno duemilaventicinque (2025), il giorno undici (11) del mese di aprile, in modalità informatica (videoconferenza), attraverso l'utilizzo della piattaforma web Microsoft Teams, e in presenza presso la Sala Consiliare di Via Roma 39 - Mantova, si è tenuta la 1° Conferenza di VAS - Scoping sulla "Proposta di variante al Piano Attuativo PA 3.6 stralcio Nuovo Ospedale in variante al PGT".

L'Autorità procedente apre la seduta alle ore 9:45 presentando i partecipanti in sala per il Comune di Mantova e i soggetti in rappresentanza della proprietà, degli enti e associazioni, i soggetti collegati on line, ed illustra la fase della procedura di VAS in cui oggi ci troviamo e nello specifico la prima conferenza di Valutazione - Scoping.

Si procede quindi con una breve sintesi dell'iter istruttorio relativo al Piano Attuativo attualmente vigente la cui scadenza, a causa delle diverse proroghe di legge, è prevista per maggio 2028.

A seguito dell'acquisizione dell'area da parte di privati (Società Imprendo srl), è stata presentata richiesta di adozione/approvazione della "Variante al PA 3.6 stralcio Nuovo Ospedale" per la quale è stato avviato il procedimento completo di Valutazione Ambientale Strategica per garantire una maggiore partecipazione possibile, tenuto conto della sensibilità e criticità dell'area.

Sono stati altresì richiamati, in modo sintetico, alcuni degli indirizzi, da tenere in considerazione per la progettazione futura dell'area, deliberati dalla Giunta Comunale nel settembre 2024:

- una radicale riduzione della parte trasformabile del comparto, riducendo il consumo di suolo, e in particolare:
 - la totale non edificazione della porzione di maggior valore naturalistico rappresentata dalle zone umide. Tale porzione di maggior valore naturalistico, si trova in tutta la parte del piano situata in sponda destra del canale Paiolo Basso;
 - la previsione di una adeguata fascia di rispetto, inedificabile e ricca di vegetazione, anche lungo la sponda sinistra del canale Paiolo Basso, necessaria come corridoio ecologico;
 - la concentrazione degli interventi edificatori solo sulla porzione di comparto in sponda sinistra del canale Paiolo Basso;
 - la realizzazione di un disegno di qualità sia dello spazio urbano che degli edifici con una abbondante dotazione di aree verdi fruibili ed anche attrezzate all'interno della porzione destinata alla trasformazione;
- il conseguente contenimento della capacità edificatoria e dei relativi indici e la definizione di parametri di qualità per il potenziamento dell'infrastruttura della rete ecologica e la creazione di un disegno urbano di elevata qualità;

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

Servizio Territorio

Via Roma, 39 46100 Mantova

T. +39 0376.338425 F. 0376.2738027

pec: territorio@pec.comune.mantova.it

www.comune.mantova.it



Il Comune di Mantova è Registrato EMAS
e certificato ISO 9001:2015 e ISO 14001:2015



- un disegno urbano di qualità attento a:
 - o prevedere le necessarie connessioni con gli ambiti posti nelle vicinanze e, in particolare, alla mobilità degli utenti deboli;
 - o realizzare gli attraversamenti ciclopedonali protetti e illuminati per la connessione con il quartiere di Te Brunetti.

L'autorità procedente, prima di passare la parola ai rappresentanti della società proponente, ricorda che la procedura urbanistica del piano attuativo è successiva a quella ambientale che quindi riprenderà al termine del procedimento di valutazione ambientale.

Viene passata la parola ai rappresentanti del soggetto proponente il piano che procedono con una sintetica presentazione di proposta del Documento di Scoping e delle fasi della procedura di VAS. L'Architetto Pasquetto, coordinatore del progetto di variante al piano stralcio Nuovo Ospedale, descrive in sintesi il piano approvato e vigente, in particolare si sofferma sull'aspetto dimensionale. Il piano vigente era previsto su un'area dell'estensione di 108.935 mq e prevedeva una superficie linda pari a 73.130 mq. La variante proposta, fortemente riduttiva, è prevista su un ambito di intervento di circa 48.000 mq, e prevede una superficie linda di pavimento pari a circa 23.000 mq. Vi è quindi una riduzione del 68% della superficie territoriale e del 55% della superficie linda di pavimento. La forte riduzione dell'intervento prevista dalla società proponente il piano, ha come fine il rispetto e la tutela della zona umida presente e del canale demaniale Paiolo.

Il dott. Gianluca Vicini, incaricato dalla società proponente il piano per l'analisi dei vari aspetti ambientali e la predisposizione dei documenti necessari alla procedura di VAS, fornisce una spiegazione delle fasi previste dal procedimento di VAS e presenta le tematiche affrontate e descritte nel documento di Scoping, alla cui pubblicazione su Sivas e sul sito del comune rimanda per una lettura più approfondita.

Il Dott. Vicini mostra qual è la procedura che verrà seguita per arrivare al termine del percorso di VAS. Per prima cosa, è stato depositato il documento di Scoping ed il 23 aprile scadrà termine per formulare le osservazioni in forma scritta ed inviarle al comune. A seguito della conclusione di questa prima fase, verrà pubblicato il verbale con la raccolta di tutte le osservazioni pervenute. In seguito verrà messa a disposizione tutta la documentazione della variante al piano attuativo assieme al rapporto ambientale e alla sintesi non tecnica. Dal momento in cui questa documentazione sarà disponibile sui due siti (il sito regionale Sivas ed il sito istituzionale del comune), scatteranno i 45 giorni di tempo per accogliere le osservazioni finali sugli aspetti ambientali della variante al piano attuativo e sulle considerazioni formulate all'interno del rapporto ambientale. Seguirà quindi la conferenza finale di valutazione e la pubblicazione del relativo verbale. L'atto conclusivo sarà l'espressione del parere motivato da parte dell'autorità competente per il Comune di Mantova.

Viene presentato, sempre dal Dottor Vicini, il documento di Scoping che contiene lo schema del percorso metodologico procedurale, la proposta di definizione dell'ambito di influenza e la portata delle informazioni da includere nel rapporto ambientale.

Poiché il primo piano attuativo è stato sottoposto ad una procedura di valutazione di impatto ambientale, si è pensato di introdurre, nel documento di Scoping, tutti i dati storici integrati con ulteriori dati raccolti sino ad oggi. Peraltra nell'ambito della procedura di scoping c'è da tenere in considerazione anche che occorre dare informazioni sulla verifica delle interferenze con i Siti Natura 2000. A valle del piano attuativo esiste un sito di importanza comunitaria di estremo interesse, ossia la Vallazza: il documento di scoping è stato corredata di screening d'incidenza (allegato F) che è stato inviato al Parco del Mincio proprio per acquisire il loro parere.

Si è passati quindi ai contenuti veri e propri presenti nel documento di scoping che il Dott. Vicini ha riassunto per punti, aspetti che peraltro verranno ulteriormente sviluppati anche in base alle osservazioni pervenute nel successivo rapporto ambientale.



Nel documento di scoping sono stati inseriti:

- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, per quanto riguarda l'ambito d'interesse;
- il PTC del Parco del Mincio, sebbene il piano attuativo e la relativa variante non si trovino all'interno del perimetro del Parco del Mincio, ma, trovandosi vicino al suo confine, è sembrato opportuno inserire anche questo strumento;
- la Rete Natura 2000, anche se l'ambito del piano non interferisce o confina con tali siti;
- il Piano di Governo del Territorio;
- ed infine il piano attuativo approvato e vigente la cui convenzione urbanistica è in corso di validità.

Successivamente è stato riassunto molto velocemente, con una rappresentazione grafica, quello che è il piano attuativo approvato e ancora vigente.

Si richiama inoltre l'approvazione, nel 2022, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Mantova per il relativo adeguamento alla legge sul consumo di suolo, secondo la quale ogni comune, in base alle proprie caratteristiche, deve in futuro ridurre il consumo di suolo per percentuali diverse. Da questo punto di vista, la proposta di variante al piano attuativo stralcio Nuovo Ospedale rappresenta un'opportunità di riduzione del consumo di suolo per il comune di Mantova.

Un altro elemento che è stato introdotto all'interno del documento di Scoping è l'analisi storica ed evolutiva basata sulle ortofoto disponibili, la prima è del 1954, l'ultima è quella del 2024. Il Dott. Vicini, durante la sua presentazione, mostra un'ortofoto che risale al 1998 che dà bene evidenza di quale sia stato l'unico e vero intervento edificatorio operato nell'area, ovvero il tentativo di costruzione del palazzetto dello Sport, operazione che è arrivata fino alla pre-edificazione, con il consolidamento del terreno e l'infissione di centinaia di pali profondi che avrebbero dovuto costituire le fondazioni del palazzetto.

Altra tematica trattata nello Scoping è la biodiversità: nel 2020 il Gruppo Naturalistico Mantovano, ha prodotto una serie di monitoraggi nell'area, identificando la presenza di due specie di interesse comunitario: la Testuggine Palustre Europea e la Rana di Lataste. Le segnalazioni del Gruppo Naturalistico Mantovano facevano riferimento, in particolare, all'insieme di scoline che si trovano nella parte nord, in quanto le due specie sono strettamente legate ad ambienti acquatici. Nel documento di Scoping è descritto il motivo per cui quelle scoline hanno mantenuto caratteristiche adatte per queste specie, conferendo valore all'intero corridoio ecologico della Valle del Paiolo.

Proseguendo nelle tematiche affrontate dallo Scoping vi è quella del suolo e sottosuolo. Il Dott. Vicini mostra un estratto dalla carta litologica del PGT del Comune di Mantova dove sono individuate l'area torbosa e quella sabbiosa, quest'ultima, in sinistra Paiolo, caratterizzata da terreni di riporto che si trova. Un importante banco di torba ancora presente si trova in destra Paiolo e caratterizza la vegetazione e gli habitat presenti in quella zona, a differenza invece di tutto quello che troviamo in sinistra Paiolo, dove le torbe spariscono e rimangono soltanto terreni sabbiosi.

Altro tema trattato nel documento di questa prima fase di VAS è quello del canale Paiolo, sia nel suo tratto a cielo aperto, che nel tratto tombinato che corre sotto la città di Mantova. A causa della situazione di potenziale inquinamento dei sedimenti è in corso la caratterizzazione ambientale del canale Paiolo da parte di Regione Lombardia, in qualità di proprietaria dell'area demaniale.

All'interno del documento di scoping sono riportati tutti i dati analitici relativi alle indagini ambientali relative ai terreni e alle acque e sedimenti del canale a partire dal 2012.

Ultima considerazione presente nello Scoping è legata al paesaggio in quanto l'area si trova nell'ambito di una zona ad alta sensibilità paesaggistica e interessata da elementi di criticità dovuti alla pressione antropica.

Il Dottor Vicini termina la sua presentazione con un'ultima immagine di un'ortofoto recente dove si può vedere la perimetrazione del piano attuativo così come verrebbe a configurarsi una volta consolidata la variante in esame.

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

Servizio Territorio

Via Roma, 39 - 46100 Mantova
T. +39 0376.338425 F. 0376.2738027
pec: territorio@pec.comune.mantova.it
www.comune.mantova.it



L'Autorità procedente prosegue con la lettura sintetica del parere e delle osservazioni pervenuti:

- Parere Società gruppo TEA (nostro prot. n.32939 del 24.03.2025);
- Osservazioni Associazione Medici per l'Ambiente e Gruppo Naturalistico Mantovano (nostro prot. n.40643 del 11.04.2025);
- Osservazioni Associazione Rete per il Paiolo (nostro prot. n.40646 del 11.04.2025).

L'Autorità procedente chiede se qualcuno vuole intervenire e, non essendoci richieste di intervento, accenna ad un ultimo aspetto legato alla presenza del canale Paiolo in modo da rendere tutti edotti del fatto che il canale Paiolo è di proprietà della regione Lombardia che, nel 2023, ha presentato al Comune di Mantova in qualità di autorità competente, un piano di caratterizzazione che è stato approvato a fine 2023 con una determina di approvazione. Sono in corso le indagini di caratterizzazione per definire lo stato di inquinamento del canale Paiolo per il quale in passato era stata riscontrata una situazione di potenziale contaminazione. Il Comune di Mantova non ha ancora a disposizione gli esiti delle indagini di caratterizzazione di Regione Lombardia. Tuttavia, nell'ambito della VAS, questo tema dovrà essere sviluppato e affrontato al fine di accordare compiutamente i procedimenti anche per le ricadute che può avere sul piano attuativo.

L'Autorità procedente propone di aprire un tavolo tecnico sugli aspetti relativi all'inquinamento del canale Paiolo, non appena gli enti verranno informati sui risultati di queste analisi in modo formale; comunque, tutti i risultati di questi approfondimenti verranno certamente affrontati prima della chiusura della VAS.

Per quanto riguarda le osservazioni, verranno raccolte e sviluppate nell'ambito del rapporto ambientale che poi verrà messo a disposizione per la raccolta di pareri e osservazioni.

I tempi per ricevere le osservazioni, come detto in precedenza, scadono il 23 aprile. L'Autorità procedente e competente rimane quindi in attesa delle osservazioni degli enti non ancora pervenute.

L'Autorità procedente, dopo aver specificato che il verbale verrà pubblicato al termine della scadenza delle osservazioni, ossia dopo il 23 aprile, dopo aver ricordato che sul sito istituzionale del Comune è già stata pubblicata tutta la documentazione ricevuta della variante al piano attuativo e che la procedura urbanistica riprenderà a conclusione del procedimento ambientale, d'intesa con l'Autorità Competente, ringraziando tutti per la partecipazione, chiude la conferenza alle ore 10:30.

Chiusa la Conferenza, nei giorni successivi, sono giunti le seguenti osservazioni e pareri:

- Osservazioni di ARPA in merito al Documento di Scoping (nostro prot. n. 41829 del 15.04.2025);
- Parere tecnico di TEA (nostro prot. n. 45832 del 24.04.2025).

I'Autorità Competente

Arch. Stefania Galli

I'Autorità Procedente

Arch. Giovanna Michielin



VERBALE DELLA 2° CONFERENZA DI VAS

relativa alla Proposta di Piano, Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica
della Proposta di variante al Piano Attuativo “P.A. 3.6 stralcio Nuovo Ospedale”
in variante al PGT (Rif. P.G. 89884/2024).

VISTI:

- la Legge n. 241 del 7 agosto 1990 e s.m.i. in materia di procedimento amministrativo;
- la Legge Regionale n. 12 dell’11 marzo 2005 e smi;
- la direttiva 2001/42/CEE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27/06/2001;
- la D.C.R. 13 marzo 2007, n. 351 e s.m.i.;
- la D.G.R. n.761/2010 e s.m.i.;
- la D.G.R. n. 3836/2012 e s.m.i.;

PREMESSO CHE con DGC n. 26 del 28.01.2025:

- è stato dato avvio al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai fini dell’adozione e approvazione Proposta di variante al PA stralcio Nuovo Ospedale in variante al PGT;
- sono stati individuati le Autorità ed i soggetti competenti per la VAS della Variante e i portatori di interesse del territorio, integrati con determinazione dirigenziale n. 663/2025;
- la Giunta ha preso atto del documento di Scoping, del documento di screening di VINCA e degli elaborati relativi alla proposta di adozione e approvazione della variante al Piano Attuativo “P.A. 3.6 stralcio Nuovo Ospedale” in variante al PGT;
- in data 10.03.2025 è stato messo a disposizione il documento di Scoping e sono stati invitati cittadinanza, associazioni e portatori di interesse a partecipare alla conferenza di Scoping in modalità mista (on line e in presenza nella Sala Consigliare di via Roma n. 39) in data 11.04.2025;
- il giorno 11.04.2025 in modalità informatica (videoconferenza), tramite la piattaforma Microsoft Teams, e in presenza presso la Sala Consigliare di Via Roma 39, ha avuto luogo la seduta della 1° Conferenza di V.A.S. – Scoping;
- in data 17.06.2025 è stata messa a disposizione la Proposta di Piano, il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica e sono stati invitati cittadinanza, associazioni e portatori di interesse a partecipare alla seconda conferenza di VAS in modalità mista (on line e in presenza nella Sala Consigliare di via Roma n. 39) in data 31.07.2025;

DATO ATTO CHE:

il giorno 31.07.2025 in modalità informatica (videoconferenza), tramite la piattaforma Microsoft Teams, e in presenza presso la Sala Consigliare di Via Roma 39, ha avuto luogo la seduta della 2° Conferenza di V.A.S. di cui in premessa, cui hanno presenziato:

- per il Comune di Mantova:
Arch. Stefania Galli – Autorità Competente per la VAS
Arch. Giovanna Michielin – Autorità Procedente
Arch. Alessandra Varini
Dott.ssa Roberta Marchioro
Dott.ssa Maria Estefania Gioia

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE Servizio Territorio

Via Roma, 39 - 46100 Mantova
T. +39 0376.338425 F. 0376.2738027
pec: territorio@pec.comune.mantova.it
www.comune.mantova.it



Assessore Andrea Murari

• per il proponente:

Arch. Alfredo Pasquetto, in qualità di progettista, per conto della Società Imprendo S.r.l.

Gianluca Vicini, Consulente della Società Imprendo S.r.l.

Stefano Toffalini, in rappresentanza della Società Imprendo S.r.l.

Ugo Bernini, in rappresentanza della Società Imprendo S.r.l.

Gilberto Pozzani, in rappresentanza della Società Imprendo S.r.l.

Carlo Caleffi, in rappresentanza della Società Imprendo S.r.l.

Davide Dallasta, in rappresentanza della Società Imprendo S.r.l.

• In rappresentanza degli Enti nominati, dei portatori di interesse e dei Soggetti convocati sono presenti:

on line

Sacchi Lisa, Regione Lombardia - Struttura Parchi e aree protette

Pier Giuseppe Bardi – Comune di Borgo Virgilio

Fornasiero Giampietro - Tamoil

TUTTO CIÒ' PREMESSO, SI DÀ ATTO A QUANTO SEGUE:

L'Autorità procedente apre la seduta alle ore 9:45 presentando i presenti in sala per il Comune di Mantova e i soggetti presenti in rappresentanza della proprietà, i soggetti collegati on line, ed illustra la fase della procedura di VAS in cui oggi ci troviamo e nello specifico la seconda conferenza di Valutazione.

Al fine di meglio comprendere l'attuale fase dell'iter istruttorio è, sinteticamente, richiamato che:

- il percorso volontario di VAS in corso è finalizzato al raggiungimento di un equilibrio tra i diritti della proprietà titolare di un piano attuativo approvato e vigente, e la forte volontà degli Enti coinvolti di tutelare le specie protette presenti principalmente in destra Paiolo. Per tale motivo obiettivo della Conferenza è quello di prendere in esame i possibili effetti derivanti dall'attuazione della proposta di piano, individuando le mitigazioni e compensazioni necessarie per rendere sostenibile la trasformazione proposta. Partire dallo stato attuale dell'ambito, aggiornato con le criticità emerse in termini ecosistemici e di inquinamento, è la condizione per costruire un piano realmente sostenibile e resiliente, attento alle sensibilità del contesto in cui si inserisce.
- l'Amministrazione Comunale ha approvato, con D.G.C. n. 189 del 13.09.2024, obiettivi e condizioni considerate imprescindibili per la revisione del piano attuativo "P.A. 3.6 stralcio Nuovo Ospedale". Tali indicazioni, che saranno da riferimento anche per la successiva istruttoria urbanistica, riguardano:
 - una radicale riduzione della parte trasformabile del comparto, riducendo il consumo di suolo, e in particolare la totale non edificazione della porzione di maggior valore naturalistico rappresentata dalle zone umide, la previsione di una adeguata fascia di rispetto, inedificabile e ricca di vegetazione, anche lungo la sponda sinistra del canale Paiolo Basso, necessaria come corridoio ecologico, la concentrazione degli interventi edificatori solo sulla porzione di comparto in sponda sinistra del canale Paiolo Basso, al netto della sopracitata fascia di rispetto, la realizzazione di un disegno di qualità sia dello spazio urbano che degli edifici con una abbondante dotazione di aree verdi fruibili ed anche attrezzate anche all'interno della porzione destinata alla trasformazione;

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

Servizio Territorio

Via Roma, 39 46100 Mantova

T. +39 0376.338425 F. 0376.2738027

pec: territorio@pec.comune.mantova.it

www.comune.mantova.it



Il Comune di Mantova è Registrato EMAS
e certificato ISO 9001:2015 e ISO 14001:2015



- il conseguente contenimento della capacità edificatoria e dei relativi indici e la definizione di parametri di qualità per il potenziamento dell'infrastruttura della rete ecologica e la creazione di un disegno urbano di elevata qualità;
- il mantenimento di una quota prevalente della porzione trasformabile a destinazione residenziale, in particolare della tipologia di cui manca l'offerta nel comune di Mantova, e molto ricercata dalle famiglie: villette mono e bifamiliari con giardino privato o verde pubblico attrezzato;
- la conferma della destinazione a studentato prevista nel piano, ma declinata in appartamenti/stanze per affitti brevi per studenti, operatori ospedalieri, familiari dei pazienti;
- per le destinazioni commerciali, l'esplicita rinuncia alla possibilità di realizzazione di supermercati (medie strutture alimentari);
- un disegno urbano di qualità attento a prevedere le necessarie connessioni con gli ambiti posti nelle vicinanze, realizzare gli attraversamenti ciclopoidonali protetti e illuminati per la connessione con il quartiere di Te Brunetti, definire un tessuto urbano adeguato al contesto con un mix sociale e abitativo articolato e capace di rendere dinamico il comparto, utilizzare materiali volti a favorire la qualità urbana e la resilienza complessiva al cambiamento climatico del comparto e dei sistemi ambientali e urbani

Si ricorda inoltre che, parallelamente alla presente procedura di VAS, sono in corso:

- Le **indagini per la caratterizzazione dell'area demaniale denominata Fosso Paiolo Basso**, come da Piano di Caratterizzazione redatto dalla Società Ambiente s.p.a. per conto di ARIA s.p.a. su mandato di Regione Lombardia e approvato con Determinazione n. 3579 del 12/12/2023. Le prime indagini effettuate sul canale hanno rilevato superi della tabella A di riferimento e saranno oggetto di ulteriori approfondimenti;
- L'**iter relativo all'approvazione del piano di caratterizzazione del Sito Stralcio Nuovo Ospedale - P.A. 3.6.** con proponente la medesima società Imprendo S.r.l. per il quale è stata indetta conferenza di servizi decisoria di cui all'art. 14, comma 2, della legge 241/1990, in forma semplificata e in modalità asincrona. Il procedimento di approvazione dovrebbe concludersi la prima metà di settembre.

Per quanto attiene i pareri ricevuti a supporto delle valutazioni dell'autorità competente e della Conferenza di VAS:

- si richiamano i pareri/osservazioni già pervenuti nella prima conferenza di Valutazione/Scoping tenutasi in data 11.04.2025:
 - Parere SEI srl (nostro prot. n.32939 del 24.03.2025);
 - Osservazioni Associazione Medici per l'Ambiente e Gruppo Naturalistico Mantovano (nostro prot. n.40643 del 11.04.2025);
 - Osservazioni di un membro dell'Associazione Rete per il Paiolo (nostro prot. n.40646 del 11.04.2025);
 - ARPA (nostro prot. n.41829 del 15.04.2025);
 - Parere Società gruppo TEA (nostro prot. n. 45832 del 24.04.2025).



Anche tali pareri, sintetizzati dal proponente nelle premesse del Rapporto Ambientale messo a disposizione, verranno considerati dall'autorità competente nella redazione del proprio Parere Motivato;

- **si comunica che**, dopo la Conferenza di Scoping e prima della messa a disposizione, è pervenuta un'osservazione da parte di TAMOIL (protocollo n. 47659/2025) di cui si dà lettura e si prende atto per il conseguente aggiornamento documentale.

L'autorità procedente prosegue quindi con la lettura dei pareri pervenuti alla data del 31.07.2025:

- SEI Servizi Energetici Integrati (ns. prot. n. 68863 del 20.06.2025)
- Parco del Mincio (ns. prot. n. 78946 del 15.07.2025);
- Provincia di Mantova - Area gestione del territorio e infrastrutture- servizio energia (ns. prot. n. 74518 del 03/07/2025 e n. 83166 del 28.07.2025);
- Provincia di Mantova - Ufficio Pianificazione Territoriale e paesaggio (ns prot. n.84092 del 29.07.2025)
- Emanuele Bellintani - Membro del gruppo Rete per il Paiolo (ns prot. n.84343 del 30.07.2025)
- Arch. [REDACTED] Arch. [REDACTED] (ns prot. n.84732 del 31.07.2025)
- ARPA (ns prot. n.84707 del 31.07.2025)

In sintesi, ferma restando la complessiva riduzione degli impatti potenziali rispetto alla previsione di piano attuativo vigente e alle modalità di conteggio e valutazione del consumo di suolo come disciplinate dalla L.R. 31/2014 e dal successivo adeguamento del PTR, emergono, dalla lettura dei pareri e dall'analisi della documentazione, ulteriori elementi per il miglioramento della sostenibilità e qualità complessiva della trasformazione urbana.

Tali elementi sono raggruppabili in quattro grandi temi:

- tutela e valorizzazione degli habitat;
- drenaggio urbano;
- qualità della successiva trasformazione edilizia;
- mobilità sostenibile;
- monitoraggio.

TUTELA E VALORIZZAZIONE DEGLI HABITAT

Rispetto a tale tema è emersa la necessità di:

- eliminare il percorso ciclabile, in coerenza con le indicazioni formulate dal Parco del Mincio, da Medici per l'ambiente e Gruppo Naturalistico Mantovano, al fine di potenziare la naturalità della fascia e tutelare ulteriormente l'habitat favorevole alle specie protette segnalate;
- potenziare la densità della schermatura verde a confine del Canale Paiolo, nella prevista fascia di mitigazione, in rispondenza agli obiettivi di tutela sopra citati;
- contenere il più possibile il disturbo antropico in prossimità delle aree del Canale, anche attraverso un insieme di norme, per esempio relative a piantumazioni e illuminazione privata, volte a garantire la migliore compatibilità delle successive trasformazioni edilizie;

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

Servizio Territorio

Via Roma, 39 - 46100 Mantova
T. +39 0376.338425 F. 0376.2738027
pec: territorio@pec.comune.mantova.it
www.comune.mantova.it



Il Comune di Mantova è Registrato EMAS
e certificato ISO 9001:2015 e ISO 14001:2015



- prevedere un progetto complessivo di valorizzazione degli habitat anche attraverso micro-interventi rivolti a meglio qualificare/tutelare l'area a favore delle specie rilevate e apposita cartellonistica esplicativa rivolta alla sensibilizzazione dei futuri residenti e fruitori del comparto. A riguardo, si richiama, come possibile riferimento ad esempio, l'accordo sottoscritto fra AQA srl, TEA S.P.A. SB, Comune di Mantova, Parco del Mincio, Consorzio Territori del Mincio, Gruppo Naturalistico Mantovano e Societas Herpetologica Italica per azioni di miglioramento della tutela degli habitat e specie di direttiva 92/43/CEE presenti nelle aree ex Lago Paiolo in occasione della realizzazione dei nuovi pozzi del campo Borgo Pompilio;

A riguardo, l'Autorità procedente da atto che la soc. Imprendo ha trasmesso, con nota prot. n. 83166 del 28/07/2025, integrazione relativa allo Screening di incidenza su Rete Natura 2000. In tale nota la società dichiara la disponibilità a:

- realizzare micro-interventi rivolti a meglio qualificare/tutelare l'area a favore delle specie rilevate nell'area posta in destra idrografica del canale Paiolo;
- ridefinire usi e mitigazioni da realizzare nella fascia di mitigazione del Canale Paiolo in modo da meglio tutelare le specie presenti da forme di disturbo che possano compromettere l'espletamento del loro ciclo biologico;
- cedere ulteriori aree di compensazione in fregio al canale Paiolo in modo da incrementare ulteriormente la possibilità di realizzare micro-interventi rivolti a meglio qualificare/tutelare l'area a favore delle specie rilevate.

DRENAGGIO URBANO

Richiamato il parere di Tea sez. AQA (prot. 45832/2025) e, in particolare, quanto segue:

«Ipotesi di alleggerimento idraulico rete fognaria Te Brunetti: la rete fognaria acque meteoriche del quartiere Te Brunetti recapita nella rete mista cittadina con scarico nel Lago Inferiore tramite lo sfioro di via Allende. Lo scarico è assoggettato alla potenzialità dell'impianto idrovoro di via Allende gestito dal Consorzio di Bonifica Territori del Mincio. Questo assetto, unitamente alle altre aree della città direttamente contribuenti, genera sovraccarichi già noti nella rete fognaria cittadina, risolti solo in parte con l'intervento di potenziamento fatto sullo sfioro di via Allende.

È da valutare la possibilità che la realizzazione di questo comparto offre di costruire una connessione della rete acque piovane di Te Brunetti con il Canale Paiolo con diametro da definirsi e sviluppo tra la rotatoria con via Donati ed il canale stesso. Il Canale Paiolo scarica tramite altro impianto idrovoro gestito dal medesimo Consorzio che serve coinvolgere per il loro imprescindibile parere»

è auspicabile, in un'ottica di complessiva resilienza di questa porzione del territorio comunale, dare attuazione a tale suggerimento. La connessione della rete acque piovane di Te Brunetti con il Canale Paiolo avrebbe infatti molteplici benefici ambientali:

- quello di garantire, attraverso l'apporto di acqua piovana una maggiore qualità delle acque del Paiolo;
- quello di ridurre l'apporto di acque piovane, in primo luogo, al depuratore con conseguente maggiore efficienza di funzionamento di questo e, in secondo luogo, quello di ridurre il funzionamento dello sfioro di via Allende con maggiore qualità delle acque riversate in Lago Inferiore e con minori rischi di allagamento delle aree urbane del centro storico.

L'Autorità procedente precisa che tale ipotesi è già stata preventivamente verificata positivamente con il Consorzio.

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

Servizio Territorio

Via Roma, 39 - 46100 Mantova
T. +39 0376.338425 F. 0376.2738027
pec: territorio@pec.comune.mantova.it
www.comune.mantova.it



QUALITÀ DELLA TRASFORMAZIONE EDILIZIA

Per garantire la successiva qualità edilizia delle trasformazioni è necessario che le norme tecniche di piano, non già incluse nella documentazione di VAS in quanto afferenti alla successiva fase urbanistica, disciplinino, in relazione anche alle indicazioni qualitative e quantitative minime fornite nel parere di ARPA, tutti gli elementi di qualità e sostenibilità con particolare riferimento a:

- indice di permeabilità,
- indice di piantumazione,
- elenco specie arboree,
- criteri per illuminazione in aree private finalizzati alla tutela dei contesti naturale e agricolo limitrofi all'ambito,
- utilizzo di nature based solutions e materiali/colori freddi al fine di ridurre il rischio di formazione di isole di calore.

Si ricorda inoltre che l'installazione di fonti energetiche rinnovabili e di misure di contenimento del gas radon, nonché la progettazione degli impianti di illuminazione pubblica e la gestione delle rocce e terre da scavo sono disciplinate dalle relative norme di legge che si intendono, pertanto, richiamate.

MOBILITÀ SOSTENIBILE, VALUTAZIONE DEL TRAFFICO INDOTTO E CONNESSIONI CICLABILI

Tenuto conto dell'osservazione della Provincia di Mantova – Ufficio Pianificazione territoriale e paesaggio che indica “*per quanto riguarda gli effetti sulla componente mobilità, pur tenendo conto della sensibile riduzione insediativa attuata dalla variante, non è possibile valutare l'entità dell'incremento dei flussi veicolari conseguenti all'attuazione del piano e delle eventuali criticità generate sulla viabilità di adduzione in quanto nel Rapporto Ambientale non è presente uno studio del traffico aggiornato (...)*” e richiamati l'art. 8 dei Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita, approvati con DGC. 271/2022 e la D.G.R. 1699/2023, è necessario acquisire lo studio di impatto relativamente alle questioni viabilistiche e infrastrutturali secondo le indicazioni contenute nell'art. 14 dei citati criteri.

Tale studio consentirà anche di meglio valutare l'eventuale necessità di ulteriori interventi di potenziamento in particolare della rete di connessione ciclabile alla rete attualmente esistente rispetto a quanto già disegnato nella proposta di piano, che sarà anche oggetto della successiva istruttoria urbanistica.

MONITORAGGIO

Tenuto conto dell'osservazione di ARPA Lombardia, si conferma l'opportunità di monitorare, per un periodo che tenga conto dell'intera tempistica di edificazione del comparto, la presenza di Emys Orbicularis e Rana Latastae a carico del lottizzante e secondo le indicazioni specifiche che verranno fornite dal Comune di Mantova in accordo con il Parco del Mincio.

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

Servizio Territorio

Via Roma, 39 - 46100 Mantova
T. +39 0376.338425 F. 0376.2738027
pec: territorio@pec.comune.mantova.it
www.comune.mantova.it



In conclusione, l'Autorità Competente d'intesa con l'Autorità procedente e con i partecipanti alla conferenza chiude la conferenza alle ore 10:30 con un parere complessivamente positivo rispetto alla proposta di piano e alla documentazione di VAS, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- eliminare del percorso ciclabile, in coerenza con le indicazioni formulate dal Parco del Mincio, da Medici per l'ambiente e Gruppo Naturalistico Mantovano, al fine di potenziare la naturalità della fascia e tutelare ulteriormente l'habitat favorevole alle specie protette segnalate;
- potenziare la densità della schermatura verde a confine del Canale Paiolo, nella prevista fascia di 10 m, in rispondenza agli obiettivi di tutela sopra citati;
- prevedere un progetto complessivo di valorizzazione degli habitat anche attraverso micro-interventi rivolti a meglio qualificare/tutelare l'area a favore delle specie rilevate;
- inserire nelle norme tecniche di piano gli impegni rivolti a disciplinare tutti gli elementi di qualità e sostenibilità con particolare riferimento a: indice di permeabilità, indice di piantumazione, elenco specie arboree, criteri per illuminazione in aree private finalizzati alla tutela dei contesti naturale e agricolo limitrofi all'ambito, utilizzo di nature based solutions, utilizzo di materiali /colori freddi al fine di ridurre il rischio di formazione di isole di calore;
- recepire nella documentazione di piano degli impegni assunti con comunicazione della soc. Imprendo (ns. prot. 83166 del 28/07/2025), con riferimento all'area in destra Paiolo, alla fascia di 10 metri di mitigazione in sinistra paiolo e alla cessione di ulteriore area di compensazione. Nell'ambito di quanto previsto per l'area in destra Paiolo dovrà essere prevista e concordata con gli Enti competenti, apposita cartellonistica esplicativa rivolta alla sensibilizzazione dei futuri residenti e fruitori del comparto;
- con riferimento al tema della gestione acque meteoriche, pur prendendo atto che il piano non prevede contributi nella rete rispettando i criteri di invarianza idraulica, prevedere la connessione della rete acque piovane di Te Brunetti con il Canale Paiolo;
- sia prodotto lo studio di traffico, in rispondenza anche al regolamento del commercio che prevede sia parte integrante del piano attuativo, alla luce del quale sia verificata l'eventuale necessità di ulteriori interventi a favore della mobilità sostenibile;
- si conferma l'opportunità di monitorare, per un periodo che tenga conto dell'intera tempistica di edificazione del comparto, la presenza di Emys Orbicularis e Rana Latastae a carico del lottizzante e secondo le indicazioni specifiche che verranno fornite dal Comune di Mantova in accordo con il Parco del Mincio.

I'Autorità Procedente

Arch. Giovanna Michielin