



## 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](mailto:territorio@pec.comune.mantova.it)  
[www.comune.mantova.it](http://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.
- **I'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](mailto:territorio@pec.comune.mantova.it)

[www.comune.mantova.it](http://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](mailto:territorio@pec.comune.mantova.it)  
[www.comune.mantova.it](http://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](mailto:territorio@pec.comune.mantova.it)  
[www.comune.mantova.it](http://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](mailto:territorio@pec.comune.mantova.it)  
[www.comune.mantova.it](http://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



Firmato digitalmente da:  
 Fontanesi Massimiliano  
 Firmato il 19/06/2025 09:07  
 Seriale Certificato: 3102835  
 Valido dal 12/12/2023 al 12/12/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



Mantova, 19 giugno 2025

Prot. n. **691**  
 Pratica n. P00065 del 2025  
*(riferimento da citare nella risposta)*

Istruttore pratica: Massimiliano Fontanesi

Spett. le  
**Comune di Mantova Settore Territorio e Ambiente**  
 via Roma, 39  
 46100 Mantova (MN)

e p.c. **Comune di Mantova**  
**Ufficio Protocollo**  
 Via Roma, 39  
 Mantova (MN)

Oggetto: risposta alla vostra richiesta di parere tecnico relativamente alle opere denominate "P.A. 3.6 STRALCIO NUOVO OSPEDALE - VARIANTE AL P.G.T." nel Comune di Mantova (MN).

#### PARERE TECNICO

Esaminata la pratica n. **P00065 del 2025**, presentata a Sei srl tramite il Portale Servizi Energetici Integrati in data 18/06/2025;

Visti:

- la tipologia di parere richiesto: **Parere tecnico per conferenze di servizi**;
- il grado di progettazione eseguito: **Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE)**;
- gli elaborati planimetrici e le relazioni tecniche allegate alla pratica;
- i singoli pareri espressi dai nostri tecnici per le reti e/o servizi gestiti nel Comune in oggetto;

il Direttore di Sei srl

#### ESPRIME I SEGUENTI PARERI

Parere	Esito
Parere su Gasdotto	<p>Favorevole con prescrizione obbligatoria    Si ribadisce in toto quanto riportato sul precedente parere rilascia: nulla da osservare per quanto attiene la VAS.</p> <p>Il parere sulla rete di distribuzione del gas verrà rilasciato sulla base del progetto definitivo/esecutivo, ma si riportano di seguito alcune indicazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la rete del gas va posata sotto la sede stradale e non sotto il marciapiede;</li> <li>- la rete del gas va estesa lungo le strade pubbliche; i contatori, anche in batteria verranno posizionati al confine tra la proprietà pubblica e quella privata;</li> <li>- la rete di distribuzione del gas sarà di 7a specie;</li> </ul>



Sei  
 Servizi energetici integrati s.r.l.  
 con socio unico  
 Soggetta a direzione  
 e coordinamento di Tea s.p.a. SB

via Taliercio, 3  
 46100 Mantova  
 T 0376 412.220  
 seisrl.mantova@legalmail  
 seimantova.it

C.S. € 1.000.000,00 i.v.  
 C.F. P.I. R.I. 02169270200  
 REA CCIAA MN 230076



	<ul style="list-style-type: none"><li>- da verificare la capacità della rete di via Altobelli di sostenere il fabbisogno del comparto.</li></ul>
--	--

In caso di “parere sospeso”, il progetto revisionato dovrà essere sottoposto nuovamente al parere di Sei srl prima di qualunque azione realizzatrice da parte dell’esecutore (*acquisto materiali, affidamento lavori, ecc.*).

I lavori dovranno avere inizio entro un anno dal rilascio della presente, pena la decadenza della stessa e la data di inizio lavori dovrà essere comunicata in anticipo tramite mail al seguente indirizzo: [pareri@teaspa.it](mailto:pareri@teaspa.it)

Si fa presente che, secondo la procedura prevista per la realizzazione delle opere di pertinenza, a fine dei lavori l’esecutore è tenuto a:

- I. predisporre e georeferenziare i rilievi planimetrici delle reti posate e fornire i rilievi fotografici delle medesime. In mancanza di tali rilievi, l’esecutore dovrà eseguire a proprie spese saggi sulle tratte più significative della nuova rete costruita e produrre gli as-built delle reti posate;
- II. consegnare i certificati di conformità e di collaudo dei materiali posati forniti dal costruttore;
- III. consegnare una “dichiarazione di ultimazione dei lavori”, unitamente alla “dichiarazione di esecuzione a perfetta regola d’arte” dei lavori eseguiti.

Quanto richiesto ai punti di cui sopra dovrà essere consegnato utilizzando il Portale Servizi Tecnici (<https://pst.teaspa.it/pst/> → *presa in gestione reti*).

L’occasione è gradita per porgere distinti saluti.

Il delegato  
dell’Amministratore delegato  
(documento firmato digitalmente ai sensi  
dell’art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii)  
Massimiliano Fontanesi



#### SEI SRL - PARERE NEI RIGUARDI DELLA RETE GAS METANO

Si ribadisce in toto quanto riportato sul precedente parere rilascia: nulla da osservare per quanto attiene la VAS. Il parere sulla rete di distribuzione del gas verrà rilasciato sulla base del progetto definitivo/esecutivo, ma si riportano di seguito alcune indicazioni:

- la rete del gas va posata sotto la sede stradale e non sotto il marciapiede;
- la rete del gas va estesa lungo le strade pubbliche; i contatori, anche in batteria verranno posizionati al confine tra la proprietà pubblica e quella privata;
- la rete di distribuzione del gas sarà di 7a specie;
- da verificare la capacità della rete di via Altobelli di sostenere il fabbisogno del comparto.

Per qualsiasi informazione o chiarimento potete contattare direttamente il sig. Fontanesi Massimiliano al tel. 348 9491997.

---

Si ricorda di inviare la documentazione necessaria utilizzando esclusivamente il Portale Servizi Tecnici all'indirizzo  
<https://pst.teaspa.it/pst/>

---

**POSTA CERTIFICATA: R: POSTA CERTIFICATA: Prot.N.0067252/2025 -  
VAS RELATIVA ALLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO "P.A. 3.6  
STRALCIO NUOVO OSPEDALE" IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO - COMUNICAZIONE DI AVVENUTA MESSA A  
DISPOSIZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO, RAPPORTO AMBIENTALE  
E SINTESI NON TECNICA E INVITO ALLA SECONDA CONFERENZA DI  
VALUTAZIONE. - Rif. Prot. n° 0067252/2025 del 17/06/2025**

**Mittente:** patrimonio@pec.teaspa.it

**Destinatari:** territorio@pec.comune.mantova.it

**Inviato il:** 19/06/2025 09.09.40

**Posizione:** PEC UR/Posta in ingresso

---

Portale Servizi Tecnici -

Parere Tecnico

Spettabile

Comune di Mantova Settore Territorio e Ambiente

La pratica in oggetto è stata gestita d'ufficio sul

Portale Servizi Tecnici

del

Gruppo Tea

I dati dell'istanza sono i seguenti:

---

N. protocollo interno:

P00065

Protocollo esterno: n.

691

del

19/06/2025

Protocollo ente:

Prot. n° 0067252/2025 del 17/06/2025

Lottizzazione/Opera:

P.A. 3.6 STRALCIO NUOVO OSPEDALE - VARIANTE AL P.G.T.

nel Comune di

Mantova

---

Questo messaggio è stato generato automaticamente, la preghiamo di non rispondere.

Regolamento UE 2016/679 sulla privacy :

le informazioni contenute in questo messaggio e negli eventuali allegati sono indirizzate ai soli destinatari. Qualora il messaggio fosse pervenuto per errore, preghiamo di cancellarlo immediatamente, senza visionare il contenuto e, se possibile, darcene gentilmente notizia. La presente casella e-mail è ad esclusivo utilizzo aziendale e mai personale. Il Titolare del trattamento si riserva di utilizzare i dati in conformità al Regolamento UE 2016/679 solo per dar corso ai rapporti già in essere. Si avvisa pertanto il destinatario che eventuali sue risposte potranno essere lette dall'intera azienda/ufficio/reparto di appartenenza del mittente. Anche se questa email e gli eventuali allegati sono da ritenersi non infetti da virus e immuni da altri difetti, è dovere dei destinatari assicurarsi dell'assenza di virus. Il Titolare non si assume alcuna responsabilità in caso di danni o di perdite eventualmente subiti. Qualora il messaggio fosse pervenuto per errore, preghiamo di cancellarlo immediatamente, senza visionarne il contenuto, e se possibile, darcene gentilmente notizia. La presente casella e-mail è ad esclusivo utilizzo aziendale e mai personale. Si avvisa il destinatario che eventuali sue risposte potranno essere lette dall'intera azienda/ufficio/reparto di appartenenza del mittente. Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs.196/03 informiamo il destinatario che i suoi dati sono inseriti in archivi elettronici e trattati dagli incaricati della gestione del Portale Servizi Tecnici. Si rimanda per completezza al D.Lgs. in oggetto per tutti gli adempimenti previsti. Titolare del trattamento è Tea Spa, che si riserva di utilizzare i dati solo per dar corso ai rapporti già in essere. Anche se questa e-Mail e gli eventuali allegati sono da ritenersi non infetti da virus e immuni da altri difetti, è dovere dei destinatari assicurarsi dell'assenza di virus. Tea Spa non si assume alcuna responsabilità in caso di danni o di perdite eventualmente subiti.

==== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

P00065 - prot. n. 691 - 2025.pdf ( )

via Principe Amedeo, 30  
46100 Mantova  
tel. 0376 204439-729

provinciadimantova@legalmail.it  
www.provincia.mantova.it

Area Pianificazione  
territoriale e della  
navigazione – Edilizia –  
Ambiente  
Servizio Energia Parchi e  
Natura VIA - VAS



TRASMESSA TRAMITE PEC

Mantova, 03/07/2025

Spett.le  
Parco del Mincio  
Piazza Porta Giulia, 10  
46100 Mantova (MN)  
[parco.mincio@pec.regione.lombardia.it](mailto:parco.mincio@pec.regione.lombardia.it)

Parco Regionale Oglio Sud  
Piazza Donatore del Sangue, 2  
26030 Calvatone (CR)  
[ogliosud@pec.it](mailto:ogliosud@pec.it)

e , p.c.  
Comune di Mantova  
Via Roma, 39  
46100 Mantova (MN)  
Settore Gestione del Territorio e  
dell'Ambiente - Urbanistica e  
Pianificazione mobilità sostenibile  
[ambiente@pec.comune.mantova.it](mailto:ambiente@pec.comune.mantova.it)  
[territorio@pec.comune.mantova.it](mailto:territorio@pec.comune.mantova.it)

**Oggetto: VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGIA RELATIVA ALLA VARIANTE AL  
PIANO ATTUATIVO “P.A. 3.6 STRALCIO NUOVO OSPEDALE” IN VARIANTE AL  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – COMUNE DI MANTOVA (MN) - RICHIESTA  
DI ESPRESSIONE DI PARERE PER PROCEDURA DI VINCA**

Con riferimento alla Vs. nota del 26/06/2025 (in atti prov. al prot. n. 41619 del 27/06/2025), relativa alla richiesta di trasmissione del parere di ns. competenza inherente alla variante in oggetto, richiamata la seguente normativa:

1. l'art. 3 ter, comma 3 della L.R. 30 novembre 1983, n. 86 “Piano regionale delle aree regionali protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale” che cita “Le Province controllano, in sede di verifica di compatibilità dei piani di governo del territorio (PGT) e delle loro varianti, l'applicazione dei criteri di cui al comma 2 e, tenendo conto della strategicità degli elementi della RER nello specifico contesto in esame, possono introdurre prescrizioni vincolanti”;
2. l'art. 25 bis, comma 5 della L.R. 30 novembre 1983, n. 86 che cita “Le province: a) effettuano la valutazione di incidenza di tutti gli atti del piano di governo del territorio e sue varianti, anteriormente all'adozione del piano, verificandola ed eventualmente

*aggiornandola in sede di parere motivato finale di valutazione ambientale strategica (VAS). In caso di presenza dei siti di cui al comma 3, lettera b) (Siti Natura 2000, n.d.r.), la valutazione ambientale del PGT è estesa al piano delle regole e al piano dei servizi, limitatamente ai profili conseguenti alla valutazione di incidenza”;*

3. il Comunicato regionale n. 25 del 27 febbraio 2012 “Istruzioni per la pianificazione locale della RER”, relativo gli adempimenti procedurali per l’attuazione degli articoli 3 ter, comma 3 e 25 bis, comma 5 della L.R. 30 novembre 1983, n. 86;

Si rileva che la documentazione messa a disposizione nel portale SIVAS ([www.sivas.servizirl.it](http://www.sivas.servizirl.it)), riguardante lo Screening di Incidenza (Livello I della VINCA), ai sensi della D.G.R. n. XI/5523 del 19 novembre 2021, comprende i siti Natura 2000 di competenza sia del Parco del Mincio sia del Parco Oglio Sud.

A tale fine, è prevista l’espressione del parere di competenza da parte degli enti gestori, che leggono per conoscenza. Una volta redatto il parere, si chiede cortesemente al Parco del Mincio e Parco Oglio Sud di trasmetterlo alla Provincia, al fine di consentire la conclusione della procedura di Valutazione d’Incidenza (VIncA) entro i termini stabiliti.

Distinti saluti

La Responsabile del Servizio Energia, Parchi e Natura, VIA-VAS  
(Dott.ssa Francesca Rizzini)

*Referente per l’istruttoria: arch. Francesco Galli, [francesco.galli@provincia.mantova.it](mailto:francesco.galli@provincia.mantova.it), tel 0376 204456*

**Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell’art. 21 del D. Lgs n.82/2005 e s.m.i.**

p\_mn  
A001  
GE  
0042804  
2025-07-03

provinciadimantova@legalmail.it

Provincia di Mantova  
p\_mn

RIZZINI FRANCESCA

Protocollo  
A001

parco.mincio@pec.regione.lombardia.it

ogliosud@pec.it

ambiente@pec.comune.mantova.it

territorio@pec.comune.mantova.it

provinciadimantova@legalmail.it

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGIA RELATIVA ALLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO “P.A.  
3.6 STRALCIO NUOVO OSPEDALE” IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – COMUNE  
DI MANTOVA (MN) - RICHIESTA DI ESPRESSIONE DI PARERE PER PROCEDURA DI VINCA

Documento Originale

---

**POSTA CERTIFICATA: VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGIA  
RELATIVA ALLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO “P.A. 3.6 STRALCIO  
NUOVO OSPEDALE” IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL  
TERRITORIO – COMUNE DI MANTOVA (MN) - RICHIESTA DI ESP... (Prot.  
N. GE 2025/0042804)**

**Mittente:** provinciadimantova@legalmail.it

**Destinatari:** parco.mincio@pec.regione.lombardia.it; ogliosud@pec.it; ambiente@pec.comune.mantova.it; territorio@pec.comune.mantova.it

**Inviato il:** 03/07/2025 13.15.50

**Posizione:** PEC UR/Posta in ingresso

---

Invio Prot.N. GE 2025/0042804

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGIA RELATIVA ALLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO “P.A. 3.6 STRALCIO NUOVO OSPEDALE” IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – COMUNE DI MANTOVA (MN) – RICHIESTA DI ESPRESSIONE DI PARERE PER PROCEDURA DI VINCA

==== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

Segnatura.xml ( )

VAS\_PA\_Nuovo\_Ospedale\_richiesta\_espressione\_parere.pdf.p7m ( )



PARCO del mincio

**AREA TECNICA, AGRICOLTURA E AMBIENTE**

Responsabile: geom. Angeli Reami  
Piazza Porta Giulia n. 10  
46100 MANTOVA  
tel: 0376.391550 int.23 - fax: 0376.362657  
mail : [areami@parcodelmincio.it](mailto:areami@parcodelmincio.it)  
Rif. Prot. n. 3305 del 18/06/2025;

Cat. 11 Cl.2

Spettabili

**COMUNE DI MANTOVA**  
**SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE**  
Via Roma, 39  
46100 Mantova  
[territorio@pec.comune.mantova.it](mailto:territorio@pec.comune.mantova.it)

**PROVINCIA di Mantova**  
**Settore Ambiente, Pianif. Territoriale**  
**Autorità Portuale e**  
**Autorità competente SIC e ZPS**  
[provinciadimantova@legalmail.it](mailto:provinciadimantova@legalmail.it)

**OGGETTO: VAS relativa alla variante al Piano Attuativo "P.A. 3.6 stralcio Nuovo Ospedale" in variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova- Comunicazione di avvenuta messa disposizione della Proposta di Piano, Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica e invito alla seconda Conferenza di Valutazione\_ Screening di incidenza su rete Natura 2000\_Parere.**

Vista l'istanza e la relativa documentazione tecnica acquisite con prot. 3305 del 18/06/2025;

Valutata la documentazione trasmessa, con particolare attenzione al "Rapporto Ambientale" e all'"Allegato F Screening", redatto in conformità a quanto previsto dalla D.G.R. 5523/2021, si rileva quanto segue:

La Variante in oggetto comporta una sostanziale riduzione dell'ambito edificabile originario (-55% della SL), limitando le previsioni insediative alla sola area in sinistra idraulica del Canale Paiolo, e riclassificando la zona in destra idraulica come "habitat naturali e seminaturali", con esclusione di nuove edificazioni.

Dall'analisi dei contenuti del Rapporto Ambientale e del Documento di screening (Allegato F) si rileva che:

Il Piano ricade esternamente ai siti Natura 2000, i più prossimi dei quali (es. SIC-ZPS IT20B0010 "Vallazza") risultano distanti tra i 1.300 e 2.000 metri;

La presenza di barriere fisiche (infrastrutture stradali, aree urbane e agricole) e l'assenza di continuità ecologica funzionale, interrompono la potenziale connessione tra l'area di piano e i siti Natura 2000;



Le acque meteoriche saranno trattate tramite sistemi di invarianza idraulica e fitodepurazione, senza rilascio diretto nei corpi idrici naturali;

Non sono presenti habitat o specie degli allegati I e II della Direttiva Habitat e allegato I della Direttiva Uccelli nell'area oggetto di variante;

Le Condizioni d'Obbligo previste dalla DGR 5523/2021 risultano integralmente recepite e vincolanti per il proponente.

Tutto ciò premesso e considerato, per quanto di competenza, si esclude la necessità di Valutazione di Incidenza appropriata, non risultando impatti significativi – né diretti né indiretti – sull'integrità dei siti Natura 2000 ai sensi dell'art. 6 della Direttiva 92/43/CEE.

Distinti saluti.

Il Direttore  
Dott.ssa Cinzia De Simone



Il Responsabile dell'Area Tecnica  
Geom. Angelo Reami



Il Referente dell'istruttoria  
Dott.ssa for. Ines Pevere





Parco del mincio

**AREA TECNICA, AGRICOLTURA E AMBIENTE**

Responsabile: geom. Angeli Reami  
Piazza Porta Giulia n. 10  
46100 MANTOVA  
tel: 0376.391550 int.23 - fax: 0376.362657  
mail : [greami@parcodelmincio.it](mailto:greami@parcodelmincio.it)  
Rif. Prot. n. 3305 del 18/06/2025  
Cat. 11 Cl.2

Spettabili

**COMUNE DI MANTOVA  
SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE**

Via Roma, 39  
46100 Mantova  
[territorio@pec.comune.mantova.it](mailto:territorio@pec.comune.mantova.it)

**PROVINCIA di Mantova  
Settore Ambiente, Pianif. Territoriale  
Autorità Portuale e  
Autorità competente SIC e ZPS  
[provinciadimantova@legalmail.it](mailto:provinciadimantova@legalmail.it)**

**OGGETTO: Procedimento di VAS relativa alla variante al Piano Attuativo "P.A. 3.6 stralcio Nuovo Ospedale" in variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova- Comunicazione di avvenuta messa disposizione della Proposta di Piano, Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica e invito alla seconda Conferenza di Valutazione \_ Parere.**

Vista l'istanza e la relativa documentazione tecnica acquisite con prot. 3305 del 18/06/2025, concernente il Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativo alla Variante al Piano Attuativo 3.6 – "Stralcio Nuovo Ospedale";

Esaminata la documentazione messa a disposizione nell'ambito del suddetto procedimento, si evidenzia quanto segue:

La Variante si configura come una proposta migliorativa rispetto al piano attuativo vigente del 2009, da cui si discosta sostanzialmente per:

-la significativa riduzione dell'area edificabile complessiva;

-l'esclusione dell'edificazione in area di maggior pregio ambientale e paesaggistico (sponda destra Paiolo);

-la previsione di misure di mitigazione e rinaturalizzazione più efficaci e localizzate, secondo criteri ecologici coerenti con la Rete Ecologica Regionale (RER) e con la tutela paesaggistica della Buffer Zone UNESCO.

Preso atto che, secondo quanto riportato nel documento "Rapporto Ambientale", la Variante ha recepito integralmente o parzialmente numerose osservazioni pervenute in fase di Scoping, tra cui:



PARCO del mincio

- riprogettazione delle schermature vegetali e delle recinzioni in funzione della fauna;
- introduzione di fitodepurazione e rinuncia all'utilizzo di fitofarmaci dannosi;
- mitigazioni paesaggistiche nel tratto tombato del canale;
- adeguamento al PGRA e alla pericolosità P1 del PAI;
- considerazione dell'alternativa zero, anche in sede valutativa.

Si ritiene, tuttavia, opportuno escludere la fruibilità pubblica dell'area di rispetto, posta in sponda sinistra del Canale Paiolo Basso, per garantire una protezione piena e continuativa delle specie sensibili di interesse comunitario, in particolare:

*Emys orbicularis* (testuggine palustre europea);

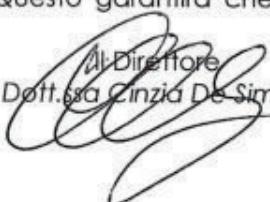
*Rana latastei* (rana di Lataste);

Tale limitazione, da realizzare attraverso accessibilità regolata e protezione passiva, risulta coerente con gli obiettivi di conservazione del Parco del Mincio e con i principi di precauzione stabiliti dal D.lgs. 152/2006 e dalla Direttiva 92/43/CEE.

Per quanto sopra, si esprime parere favorevole alla Variante, **con l'esplicita richiesta di garantire il rispetto** delle misure e condizioni previste, integrando la proposta con la limitazione della fruizione pubblica nelle aree ecologicamente sensibili, come sopra indicato.

Inoltre, è fondamentale che il Progetto preveda l'accoglimento delle osservazioni, l'implementazione delle misure di mitigazione previste e dei suggerimenti dettagliati nel Capitolo 5 "Valutazione degli effetti attesi" del "RAPPORTO AMBIENTALE.pdf". Questo garantirà che tutti gli aspetti ambientali rilevanti siano pienamente considerati e gestiti.

Al Direttore  
Dott.ssa Cinzia De Simone



Il Responsabile dell'Area Tecnica  
Geom. Angelo Reami



Il Referente dell'istruttoria  
Dott.ssa for. Ines Pevere



**Allegato G alla D.G.R.4488/2021****Modulo per lo Screening di incidenza per il valutatore**

FORMAT SCREENING DI V.INC.A per Piani/Programmi/Progetti/Interventi/Attività –VALUTATORE MOD. B	
ISTRUTTORIA VALUTATORE PER SCREENING SPECIFICO	
Oggetto P/P/I/A:	VARIANTE AL P.A 3.6 "STRALCIO NUOVO OSPEDALE" IN COMUNE DI MANTOVA
Tipologia P/P/I/A:	<input type="checkbox"/> <i>Piani faunistici/piani ittici - Calendari venatori/ittici</i> <input checked="" type="checkbox"/> <i>Piani urbanistici/paesaggistici</i> <input type="checkbox"/> <i>Piani energetici/infrastrutturali</i> <input type="checkbox"/> <i>Altri piani o programmi: ..... </i> <input type="checkbox"/> <i>Ristrutturazione / manutenzione edifici DPR 380/2001</i> <input type="checkbox"/> <i>Realizzazione ex novo di strutture ed edifici</i> <input type="checkbox"/> <i>Manutenzione di opere civili ed infrastrutture esistenti</i> <input type="checkbox"/> <i>Manutenzione e sistemazione di fossi, canali, corsi d'acqua</i> <input type="checkbox"/> <i>Attività agricole</i> <input type="checkbox"/> <i>Attività forestali</i> <input type="checkbox"/> <i>Manifestazioni motoristiche, ciclistiche, gare cinofile, eventi sportivi, sagre e/o spettacoli pirotecnicci, eventi/riprese cinematografiche e spot pubblicitari, etc.</i> <input type="checkbox"/> <i>Altro (specificare): ..... </i>
Proponente:	Soc. IMPRENDO S.r.l
<p>La proposta è assoggetta alle disposizioni dell'art. 10, comma 3, D.lgs. 152/06 s.m.i. e pertanto è valutata nell'ambito di altre procedure integrate VIA/VAS -V.Inc.A.?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO</p> <p>Se, SI, fare riferimento alla procedura e specificare: procedura di VAS ID 147100 Variante al Piano Attuativo "P.A. 3.6 stralcio Nuovo Ospedale" in variante al PGT.</p>	
SEZIONE 1 – LOCALIZZAZIONE, INQUADRAMENTO TERRITORIALE, VERIFICA DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE E SINTESI DELLA PROPOSTA	
1.1. LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE	
Regione: Lombardia  Comune: Mantova Prov.: MN  Località/Frazione: Paiolo Basso  Indirizzo:	<i>Contesto localizzativo</i> <input type="checkbox"/> Centro urbano <input checked="" type="checkbox"/> Zona periurbana <input type="checkbox"/> Aree agricole <input type="checkbox"/> Aree industriali <input type="checkbox"/> Aree naturali

Particelle catastali: <i>(se ritenute utile e necessarie)</i>						
--	--	--	--	--	--	--

Coordinate geografiche: <i>(se ritenute utili e necessarie)</i> S.R.: .....	LAT.					
	LONG.					

Nel caso di Piano/Programma, descrivere area vasta di attuazione: la variante al Piano attuativo riguarda le aree della valle del Paiolo, comprese fra strada lago Paiolo, via P. Nenni, e via Trincerone.

### 1.2 Documentazione progettuale: VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA DAL PROPONENTE

*(compilare solo se la documentazione è ritenuta utile alla valutazione)*

<input type="checkbox"/> File vettoriali/shapefile della localizzazione dell'P/P/I/A	SI	No	<input checked="" type="checkbox"/> Altro: Rapporto Ambientale		
<input checked="" type="checkbox"/> Carta zonizzazione di Piano			<input type="checkbox"/> Eventuali studi ambientali disponibili		
<input checked="" type="checkbox"/> Relazione di Piano/Programma			<input type="checkbox"/> Cronoprogramma di dettaglio		
<input checked="" type="checkbox"/> Planimetria di progetto e delle eventuali aree di cantiere			<input type="checkbox"/> Altri elaborati tecnici: stralcio PGT		
<input checked="" type="checkbox"/> Ortofoto con localizzazione delle aree di P/I/A e eventuali aree di cantiere			<input checked="" type="checkbox"/> Altri elaborati tecnici: documentazione in SIVAS		
<input type="checkbox"/> Adeguate cartografie dell'area di intervento (anche GIS)			<input type="checkbox"/> Altro:		
<input type="checkbox"/> Informazioni per l'esatta localizzazione e cartografie			<input type="checkbox"/> Altro: .....		
<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione fotografica <i>ante operam</i>					

La documentazione fornita dal Proponente è completa e sufficiente ad inquadrare territorialmente il P/P/I/A comprenderne la portata?

SI  NO

Se, No, indicare la documentazione ritenuta necessaria e/o mancante e vedere sez. 5.1 e 7:

.....  
.....

### 1.3 - SINTESI DEI CONTENUTI DELLA PROPOSTA

Si rimanda agli elaborati di Variante e relativi documenti di VAS reperibili al sito regionale SIVAS nell'area: Procedimenti in corso. Si evidenzia tuttavia in sintesi che la variante prevede una netta diminuzione della superficie edificabile (-60.768 mq pari a -55%) e una riclassificazione dell'area di maggior interesse naturalistico come "habitat naturali e seminaturali" di cui alle NTA del PdR del PGT del comune di Mantova.

### SEZIONE 2 – LOCALIZZAZIONE P/P/I/A IN RELAZIONE AI SITI NATURA 2000

SITI NATURA 2000				
SIC	cod.	IT -----		
		IT -----		
		IT -----		
ZSC	cod.	IT 20B0017	Ansa e Valli del Mincio	
		IT 20B0014	Chiavica del Moro	
		IT -----		
ZPS	cod.	IT 20B0501	Viadana, Portiolo, San Benedetto Po e Ostiglia	
		IT 20B0009	Valli del Mincio	
		IT 20B0010	Vallazza	
Obiettivi e Misure di conservazione e/o Piano di Gestione		<i>Per ogni sito Indicare lo strumento di gestione e l'atto approvativo</i>		
		IT 20B0501_Strumento di gestione: Piano di Gestione approvato con D.AC. n. 15 del 16/03/2011.		
		IT20B0017 e IT20B009: Piano di Gestione approvato con D.A.C. n.10 in data 16 marzo 2011.		
		IT20B0010: Piano di Gestione approvato con D.AC. n. 12 del 16/03/2011.		
		IT20B0014: Piano di Gestione approvato con D.AC. n. 9 del 16/03/2011.		
2.1 - Il P/P/I/A interessa aree naturali protette nazionali o regionali?		Aree Protette ai sensi della Legge 394/91:		
		Eventuale nulla osta/autorizzazione/parere rilasciato dell'Ente Gestore dell'Area Protetta ( <i>se disponibile e già rilasciato</i> ):  Riportare eventuali elementi rilevanti presenti nell'atto ( <i>se utile</i> ): ..... .....		
<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No				
Il P/P/I/A interessa altre tipologie di aree tutelate (Ramsar, IBA, fasce di rispetto PAI o D.lgs 42/04 s.m.i., etc.)? <i>(verifica facoltativa, inddove ritenuta opportuna)</i>				
<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No				
Se, Si, indicare quale ed allegare eventuale parere ottenuto: Indicare eventuali vincoli presenti: il Piano ricade in zona a rischio alluvioni R1 moderato e nella R.E.R., elementi di secondo Livello.				

## 2.2 - ANALISI PER P/P/I/A ESTERNI AI SITI NATURA 2000

- Sito cod. IT 20B0010 distanza dal sito: 2.000 (metri)
- Sito cod. IT 20B0009 distanza dal sito: 1.800 (metri)
- Sito cod. IT 20B0017 distanza dal sito: 1.300 (metri)
- Sito cod. IT 20B0014 distanza dal sito: 10.000 (metri)
- Sito cod. IT 20B0501 distanza dal sito: 10.500 (metri)

Sulla base delle informazioni fornite dal Proponente, la distanza dai siti e gli elementi di discontinuità o barriere fisiche di origine naturale o antropica (es. diversi reticolati idrografici, versanti collinari o montani, centri abitati, infrastrutture ferroviarie o stradali, zone industriali, etc.) presenti tra l'area di attuazione del P/P/I/A ed i siti sopra indicati, sono sufficienti ad escludere il verificarsi di incidenze sui sito/i Natura 2000 medesimi??

Si  No

Se, Si, descrivere perché: **centri abitati, infrastrutture stradali, aree agricole, fiume Mincio.**

## SEZIONE 3 - ADEGUATE CONOSCENZE E BASI INFORMATIVE DEL SITO/I NATURA 2000 INTERASSATO/I

Nel caso specifico, considerata la proposta in esame, le informazioni disponibili sul sito/i Natura 2000 in possesso dell'Autorità delegata alla V.Inc.A. sono sufficienti per poter procedere all'istruttoria di screening?

(se, No, quindi se le informazioni in possesso del Valutatore non sono adeguate si procede a Valutazione Appropriate – sez. 12).

SI  NO

Se, No, perché: .....

## SEZIONE 4 - DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL SITO NATURA 2000

### SITO NATURA 2000 – cod. sito IT

Stato di conservazione di habitat e specie di interesse comunitario ed obiettivi di conservazione del sito Natura

2000 presenti nell'area del P//P/I/A

(n.b. ripetere tabella per ogni sito/i Natura 2000 interessato/i dalla proposta)

STANDARD DATA FORM <i>Habitat e Specie di interesse comunitario presenti (All. I e II DH, Art. 4 DU),</i>	STATO DI CONSERVAZIONE <i>Report art. 17 DH o 12 DU, o info più di dettaglio da PdG e MdC.</i>	OBIETTIVO E/O MISURE DI CONSERVAZIONE <i>Obiettivi* e/o Misure di Conservazione e/o Piani di Gestione. (*se definiti)</i>	PRESSIONI E/O MINACCIE <i>Report art. 17 DH o 12 DU o info più di dettaglio da PdG e MdC.</i>
Ulteriori utili informazioni sulle caratteristiche del sito/i Natura 2000 e/o eventuali ulteriori pressioni e minacce	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....

<b>identificate nello SDF: (informazioni facoltative)</b>	
<b>4.1 - Determinare se il P/P/I/A è direttamente connesso o necessario alla gestione del sito Natura 2000?</b>	
<p>La proposta è direttamente connessa alla gestione del sito Natura 2000?</p> <p><input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO</p>	<p>Se, Sì, in che modo la proposta potrà contribuire al raggiungimento di uno o più obiettivi di conservazione del sito?</p> <p>..... ..... .....</p>
<b>SEZIONE 5 – ANALISI DEI POSSIBILI FATTORI DI INCIDENZA</b>	
<b>5.1 - Analisi gli elementi del P/P/I/A ed individuazione di altri P/P/I/A che insieme possono incidere in maniera significativa sul sito Natura 2000</b>	
<p>La descrizione e la caratterizzazione della proposta fornita dal proponente è adeguata alla valutazione del possibile verificarsi di incidenza negativa sul sito/i Natura 2000 per il livello di screening?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO</p>	
<p>Se, No, perché:</p> <p>..... .....</p>	
<p>Specificare gli elementi del P/P/I/A che possono generare interferenze sul sito Natura 2000:</p> <p>1. La Variante in oggetto comporta una sostanziale riduzione dell'ambito edificabile originario (-55% della SL), limitando le previsioni insediative alla sola area in sinistra idraulica del Canale Paiolo, e riclassificando la zona in destra idraulica come "habitat naturali e seminaturali", con esclusione di nuove edificazioni.</p> <p>2. La presenza di barriere fisiche (infrastrutture stradali, aree urbane e agricole) e l'assenza di continuità ecologica funzionale, interrompono la potenziale connessione tra l'area di piano e i siti Natura 2000;</p> <p>3. Le acque meteoriche saranno trattate tramite sistemi di invarianza idraulica e fitodepurazione, senza rilascio diretto nei corpi idrici naturali;</p> <p>4. Sono previste piantumazioni interne e perimetrali al P.A., le specie interessate sono: Farnia, Bagolaro, Acero campestre, Tiglio, Frassino maggiore, Ciliegio selvatico, Salice bianco, Pioppo bianco, Olmo minore, Melo selvatico, Sambuco nero, Pallon di maggio, Ligusto, Biancospino, Prugnolo, Salice grigio, Sanguinello, Rosa selvatica, Menta selvatica, Menta acquatica, Melissa.</p>	
<p><b>Secondo quanto sopra riportato, si ritiene si possano escludere interferenze dirette/indirette sui siti Natura 2000 considerati.</b></p>	
<p><b>5.2 - Integrazioni</b></p>	

È necessario richiedere integrazioni alla documentazione relativa alla proposta al fine di identificare tutti i possibili fattori di incidenza? Se, Si, riportare elenco nella sezione 7, parte (A) "Verifica completezza integrazioni".

SI  NO

Se SI, perché:

---



---

Esistono altri P/P/I/A che insistono sul medesimo sito Natura 2000?

SI  NO

Se, Si, quali:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

In che modo gli effetti di questi ulteriori P/P/I/A possono essere correlati alla proposta in esame?

---



---

Evidenziare gli effetti cumulativi e/o sinergici:

1. ....
2. ....

## SEZIONE 6 – VERIFICA CONDIZIONI D'OBBLIGO

**6.1 – Sono state inserite condizioni d'obbligo per la realizzazione della proposta?**

SI  NO

**6.2 - Sono state correttamente individuate Condizioni d'obbligo coerenti con la proposta?**

Riferimento l'Atto di individuazione delle Condizioni d'Obbligo: Allegato D alla DGR XI/5523/2021

Condizioni d'obbligo inserite:

- per piantumazioni ed inerbimenti saranno utilizzate specie autoctone di provenienza certificata, ecologicamente compatibili o, se in regione biogeografica alpina, fiorume locale;
- il progetto/intervento/attività non insisterà su aree occupate da Habitat (All.1 Dir. Habitat) e/o habitat di specie (All.2 Dir. Habitat e All.1 Dir. Uccelli);
- i soggetti posti a dimora saranno sottoposti a manutenzione per un periodo non inferiore a 3 anni e dovranno essere tempestivamente sostituiti in caso di fallanza;
- i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna; se necessario, eventuali strutture metalliche verranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi;

- l'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti;
- sarà garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto;
- in caso di trasformazioni in prossimità di corsi d'acqua, sarà previsto il mantenimento, con continuità, delle fasce boscate ripariali esistenti, prevedendo, se necessario, il potenziamento e la riqualificazione;

Se **No**, perché:

- 6.3 - Sono state richieste integrazioni e/o l'inserimento di ulteriori Condizioni d'obbligo? Se, Si, riportare elenco nella sezione 7, parte (B) "Verifica completezza integrazioni".

SI  NO

Se **SI**, perché:

#### SEZIONE 7- VERIFICA COMPLETEZZA INTEGRAZIONI RICHIESTE

Con comunicazione n. ....(citare riferimento) ... sono state richieste integrazioni al proponente.

Il proponente ha riscontrato la richiesta di integrazioni?

SI  NO

Se **No**, procedere all'archiviazione dell'istanza.

Se **Si**, specificare gli estremi della comunicazione con il quale sono state acquisite le integrazioni richieste:

A) La documentazione integrativa riguardo la descrizione e documentazione progettuale è completa e coerente con la richiesta (5.2)?

- 1) .....  SI  NO  
2) .....  SI  NO  
3) .....  SI  NO

Se **No**, perché: (n.b.. Un eventuale risposta negativa (NO) in questa sezione, determina l'archiviazione dell'istanza- sez. 12)

Se, Si, ritornare a sezione 1.3.

B) La documentazione integrativa riguardo le Condizioni d'Obbligo è completa e coerente con la richiesta (6.3)?

- 1) .....  SI  NO  
2) .....  SI  NO  
3) .....  SI  NO

Se **No**, perché: (n.b.. Un eventuale risposta negativa (NO) in questa sezione, determina l'archiviazione dell'istanza – sez. 12)

#### SEZIONE 8 – VERIFICA DELLE POTENZIALI INCIDENZE SUL SITO NATURA 2000

IT20B0501

**8.1 Le azioni previste nella proposta corrispondono a pressioni e/o minacce individuate nell'ambito del Report di cui all'art. 17 DH o 12 DU e/o inserite nello Standard Data Form?**

SI  NO

Se SI, quali:

1. ....

**8.2 Le azioni previste nella proposta corrispondono a pressioni e minacce individuate per gli obiettivi di conservazione del sito nel Piano di Gestione e/o nelle Misure di Conservazione?**

SI  NO

Se SI, quali:

1. ....  
2. ....  
3. ....

**8.3 La proposta rientra tra quelle non ammissibili secondo quanto previsto dalle Misure di Conservazione e/o dal Piano di Gestione del sito Natura 2000?**

SI  NO

Se Si, concludere lo screening negativamente e specificare le motivazioni (da riportare in sez. 11):

.....  
.....

**Le modalità di esecuzione della proposta sono conformi con quanto previsto dalle Misure di Conservazione e/o dal Piano di Gestione del sito Natura 2000?**

SI  NO

Se No, perché:

.....  
.....

**Le Condizioni d'obbligo inserite sono sufficienti a garantire il rispetto degli obiettivi di conservazione del sito?**

SI  NO

Se No, perché:

.....  
.....

**SEZIONE 9 - VALUTAZIONE DELLA SIGNIFICATIVITÀ DELL'INCIDENZA SUL SITO NATURA 2000**

IT20B0501

<b>9.1 HABITAT DI INTERESSE COMUNITARIO</b>		
<b>Habitat di interesse comunitario (Allegato I DH) interessati dalla proposta:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>nessun habitat di interesse comunitario è interessato dalla proposta</li> </ul>		
<b>Possibile perdita di habitat di interesse comunitario:</b>  cod. habitat: non è stimabile alcuna perdita di habitat di interesse comunitario)	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> Permanente <input type="checkbox"/> Temporaneo
<b>Possibile frammentazione di habitat di interesse comunitario:</b>  cod. habitat: non è stimabile alcuna frammentazione di habitat	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> Permanente <input type="checkbox"/> Temporaneo
<b>9.2 - SPECIE ED HABITAT DI SPECIE DI INTERESSE COMUNITARIO</b>		
<b>Specie di interesse comunitario (Allegato II DH e art. 4 DU) interessati dalla proposta:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Non vi sono specie di interesse comunitario interessate dalla proposta</li> </ul>		
<b>Possibile perturbazione/disturbo di specie di interesse comunitario:</b>  specie: non è stimabile alcun perturbazione/disturbo di specie di interesse comunitario	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> Permanente <input type="checkbox"/> Temporaneo
<b>Possibile perdita diretta/indiretta di specie di interesse comunitario</b> <i>(n.b. ripetere per ogni specie coinvolta)</i>  specie: non è stimabile alcuna perdita diretta/indiretta di specie di interesse comunitario  N. coppie, individui, esemplari da SDF: .....	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> SI <p>Stima n. (<i>coppie, individui, esemplari</i>) persi: .....</p>
<b>Possibile perdita/frammentazione di habitat di specie:</b>  specie: non è stimabile alcuna perdita/frammentazione di habitat di specie di interesse comunitario  tipologia habitat di specie:	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> Permanente <input type="checkbox"/> Temporaneo

<b>9.3 – Valutazione effetti cumulativi</b>	Gli altri P/P/I/A che insistono sul sito Natura 2000 in esame possono generare incidenze cumulative e/o sinergiche significative congiuntamente con la proposta in esame?  <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO  Se Si, quali ed in che modo incidono significativamente sul sito, congiuntamente alla proposta in esame: ..... .....
<b>9.4 – valutazione effetti indiretti</b>	La proposta può generare incidenze indirette sul sito Natura 2000?  <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO  Se Si, quali: ..... .....
<b>SEZIONE 10 - SINTESI VALUTAZIONE</b>	
<b>L'intervento può generare incidenze dirette, indirette, e/o cumulative, anche potenziali, su habitat di interesse comunitario</b>	
 <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO  <b>Se, Si, perché:</b> ..... .....	
<b>L'intervento può generare incidenze dirette, indirette, e/o cumulative, anche potenziali, su specie di interesse comunitario</b>	
 <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO  <b>Se, Si, perché:</b> ..... .....	
<b>L'intervento può generare incidenze dirette, indirette, e/o cumulative, anche potenziali, sull'integrità del sito/i Natura 2000?</b>	
 <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO  <b>Se, Si, perché:</b> ..... .....	

## SEZIONE 11 – CONCLUSIONE DELLO SCREENING SPECIFICO

**Vista l'istanza e la relativa documentazione tecnica acquisite con prot. 3305 del 18/06/2025;**

**Valutata la documentazione trasmessa, con particolare attenzione al "Rapporto Ambientale" e all'"Allegato F Screening", redatto in conformità a quanto previsto dalla D.G.R. 5523/2021, si rileva quanto segue:**

**La Variante in oggetto comporta una sostanziale riduzione dell'ambito edificabile originario (-55% della SL), limitando le previsioni insediative alla sola area in sinistra idraulica del Canale Paiolo, e riclassificando la zona in destra idraulica come "habitat naturali e seminaturali", con esclusione di nuove edificazioni.**

**Dall'analisi dei contenuti del Rapporto Ambientale e del Documento di screening (Allegato F) si rileva che:**

**Il Piano ricade esternamente ai siti Natura 2000, i più prossimi dei quali (es. SIC-ZPS IT20B0010 "Vallazza") risultano distanti tra i 1.300 e 2.000 metri;**

**La presenza di barriere fisiche (infrastrutture stradali, aree urbane e agricole) e l'assenza di continuità ecologica funzionale, interrompono la potenziale connessione tra l'area di piano e i siti Natura 2000;**

**Le acque meteoriche saranno trattate tramite sistemi di invarianza idraulica e fitodepurazione, senza rilascio diretto nei corpi idrici naturali;**

**Non sono presenti habitat o specie degli allegati I e II della Direttiva Habitat e allegato I della Direttiva Uccelli nell'area oggetto di variante;**

**Le Condizioni d'Obbligo previste dalla DGR 5523/2021 risultano integralmente recepite e vincolanti per il proponente.**

**Tutto ciò premesso e considerato, per quanto di competenza, si esclude la necessità di Valutazione di Incidenza appropriata, non risultando impatti significativi – né diretti né indiretti – sull'integrità dei siti Natura 2000 ai sensi dell'art. 6 della Direttiva 92/43/CEE.**

## SEZIONE 12 – CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO DI SCREENING

### **ESITO DELLO SCREENING:**

**Tutto ciò premesso e considerato, per quanto di competenza, si esclude la necessità di Valutazione di Incidenza appropriata, non risultando impatti significativi – né diretti né indiretti – sull'integrità dei siti Natura 2000 ai sensi dell'art. 6 della Direttiva 92/43/CEE.**

### **Esito positivo**

**■ POSITIVO (Screening specifico)**

### **Esito negativo**

**NEGATIVO**

**RIMANDO A**

**VALUTAZIONE APPROPRIATA**

### **ARCHIVIAZIONE ISTANZA**

**Specificare (se necessario):**

COPIA ANALOGICA DI ORIGINALE DIGITALE.  
e stampato il giorno 18/07/2025.  
Riproduzione analogica ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale depositata agli atti dell'ENTE PG N. 0078946/2025.

Ufficio / Struttura competente:	Valutatore	Firma	Luogo e data
Parco Regionale del Mincio	Il Referente dell'Istruttoria Dott.ssa For. Ines Pevere  Il Direttore Dott.ssa Cinzia De Simone		Mantova, 15 luglio 2025

prm\_020  
A4EACAA  
A4EACAA  
0003716  
2025-07-15  
11:24:20

VAS RELATIVA ALLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO "P.A. 3.6 STRALCIO NUOVO OSPEDALE" IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO COMUNICAZIONE DI AVVENUTA MESSA A DISPOSIZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO-SCREENING-PARERE

PARERI E CERTIFICAZIONI  
11.2

PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL P.A. 3.6 "STRALCIO NUOVO OSPEDALE" APPROVATO CON D.C.C. N. 26 DEL 23/03/2009. COMUNICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 244, COMMA 1, DEL D. LGS. 152/2006  
111

PARCO REGIONALE DEL MINCIO  
0000000000  
prm\_020

parco.mincio@pec.regione.lombardia.it  
A4EACAA

COMUNE DI MANTOVA

territorio@pec.comune.mantova.it

Provincia di Mantova Area Tutela e Valorizzazione dell'Ambiente Servizio Energia, Parchi e Natura, VIA-VAS, Vigilanza

provinciadimantova@legalmail.it



---

**POSTA CERTIFICATA: Prot. N.3716 del 15-07-2025 - VAS RELATIVA ALLA  
VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO "P.A. 3.6 STRALCIO NUOVO  
OSPEDALE" IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
COMUNICAZIONE DI AVVENUTA MESSA A DISPOSIZIONE DELLA  
PROPOSTA DI PIANO-SCREENING-PARERE**

**Mittente:** parco.mincio@pec.regione.lombardia.it

**Destinatari:** territorio@pec.comune.mantova.it; provinciadimantova@legalmail.it

**Inviato il:** 15/07/2025 11.37.55

**Posizione:** PEC UR/Posta in ingresso

---

==== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

Prot\_Par 0003716 del 15-07-2025 - Documento Documento\_2025-07-15\_111751.pdf ( )

Prot\_Par 0003716 del 15-07-2025 - Allegato Documento\_2025-07-15\_111926.pdf ( )

Prot\_Par 0003716 del 15-07-2025 - Allegato doc01253820250715111916.pdf ( )

Segnatura.xml ( )

# PROVINCIA DI MANTOVA

**ATTO DIRIGENZIALE  
n° PD / 1097 28/07/2025**

AREA 3 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DELLA NAVIGAZIONE – EDILIZIA -  
AMBIENTE

Servizio energia parchi e natura VIA-VAS

**ISTRUTTORE:** RIZZINI FRANCESCA

**OGGETTO:**

PROVVEDIMENTO DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA (LIVELLO I V.INC.A – SCREENING), SU  
RETE NATURA 2000 – PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)  
RELATIVA ALLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO “P.A. 3.6 STRALCIO NUOVO OSPEDALE”  
IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MANTOVA (MN)  
PROPONENTE: COMUNE DI MANTOVA (MN)

## **IL DIRIGENTE DELL'AREA 3 - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DELLA NAVIGAZIONE - EDILIZIA – AMBIENTE**

### **DECISIONE**

Con il presente provvedimento viene adottato l'esito positivo della procedura di Valutazione di Incidenza (Livello I della V.Inc.A - Screening), cioè l'assenza di incidenza significativa ai siti di Rete Natura 2000: SIC IT20B0017 "Ansa e Valli del Mincio", ZPS IT20B0009 "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 Ecologia Regionale (RER), di cui la Provincia di Mantova è Autorità Competente, 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 (MN).

### **CONTESTO DI RIFERIMENTO**

**PREMESSO** che

- il Parco del Mincio è Ente Gestore dei Siti Natura 2000 SIC IT20B0017 "Ansa e Valli del Mincio", ZPS IT20B0009 "Valli del Mincio", ZPS/SIC IT20B0010 "Vallazza", SIC IT20B0014 "Chiavica del Moro" e ZPS IT20B0501 "Viadana, Portiolo, San Benedetto Po, Ostiglia";
- il Parco Regionale Oglio Sud è Ente Gestore della ZSC IT20B0001 "Bosco Foce Oglio";
- la Provincia di Mantova è Autorità Competente alla V.Inc.A nell'ambito delle procedure inerenti agli atti del Piano di Governo del Territorio e delle sue varianti, per tutti i Comuni della provincia di Mantova, anteriormente all'adozione degli stessi;
- la finalità dei siti è la realizzazione di misure di conservazione della Rete Natura 2000, secondo quanto disposto dalle Direttive "Uccelli" 147/2009 CE e "Habitat" 92/43/CEE;
- con D.G.R. n. XI/4488/2021 dell'aprile 2021, Regione Lombardia ha adottato le Linee Guida Nazionali per la Valutazione di Incidenza, già approvate dalla Conferenza Stato Regioni nella seduta del 28/11/2019, le quali a loro volta hanno recepito le indicazioni dell'UE in tema di istruttorie ed autorizzazione Piani, Programmi, Progetti, Interventi ed Attività non direttamente connessi alla gestione del sito/i Natura 2000, la cui attuazione potrebbe generare incidenze significative sul sito/i medesimo/i;
- con D.G.R. n. XI/5523/2021 del novembre 2021, Regione Lombardia ha provveduto all'aggiornamento delle disposizioni di cui alla D.G.R. n. XI/4488/2021.

### **ISTRUTTORIA**

**DATO ATTO** che l'istruttoria ha seguito i seguenti passaggi:

- con nota del Comune di Mantova con PEC del 17/06/2025 (in atti provinciali al prot. n. 40010 del 20/06/2025) è stata comunicata la messa a disposizione su portale SIVAS del Rapporto Ambientale per la procedura di VAS, degli atti costituenti la variante generale al PGT;
- con mail del 15/07/2025 (in atti provinciali ai prot. n. 45987 del 17/07/2025) il Parco del Mincio ha trasmesso il proprio parere favorevole, in qualità di Ente Gestore dei siti SIC IT20B0017 "Ansa e Valli del Mincio", ZPS IT20B0009 "Valli del Mincio", ZPS/SIC IT20B0010 "Vallazza", SIC IT20B0014 "Chiavica del Moro", così come richiesto dalla Provincia attraverso la richiesta di integrazioni (protocollata al n. 42804 del 30/06/2025);

RILEVATO che la variante al PGT in argomento, descritta nella documentazione pubblicata nel sistema informativo SIVAS, recepisce gli indirizzi indicati Delibera di Giunta Comunale n. 189 del 13/09/2024. In particolare, la variante presenta i seguenti aspetti:

- la rinuncia volontaria all'edificazione della porzione d'area del piano attuativo (P.A.), posta in sponda destra del Canale Paiolo, mediante l'esclusione della stessa dal P.A. con la contestuale riclassificazione urbanistica di questa porzione d'area, da art. "D33 – Laghi, habitat naturali e seminaturali, verde di mitigazione ambientale" del vigente P.G.T. ad "Habitat naturali e seminaturali";
- si riduce la Superficie Territoriale del P.A. di 60.768 m<sup>2</sup> rispetto ai 108.935 m<sup>2</sup> vigenti, concentrando l'edificazione del comparto esclusivamente nella sola porzione posta in sinistra idraulica del Canale Paiolo;
- la Superficie Lorda (SL) risulterà pari a 23.050 m<sup>2</sup> rispetto ai vigenti 73.130 m<sup>2</sup>, attraverso del 68% della SL pari a 50.080 m<sup>2</sup>;
- il rapporto di copertura verrà ridotto dal 70% al 50% dalla Superficie fondiaria (Sf);
- si prevede la non occupazione di volumetrie nel sottosuolo passando dal 90% allo 0% della Sf;
- si prevede la realizzazione di una fascia filtro alberata nei 10 metri dal ciglio in sponda sinistra del canale Paiolo, da cedere successivamente al Comune;
- l'altezza massima dei piani verrà limitata a 6 piani, rispetto ai vigenti 7,4 piani, ad eccezione delle residenze in prossimità del canale Paiolo per le quali saranno consentiti 1 o al massimo 2 piani;
- verrà esclusa la porzione d'area comunale prospiciente a via Bellonci;
- verranno ceduti al comune strade e marciapiedi per 3.380 m<sup>2</sup>, servizi per la mobilità ed aree di sosta per 3.299 m<sup>2</sup>, verde pubblico per 4.840 m<sup>2</sup> e l'area in destra Paiolo per 52.180 m<sup>2</sup>.

VISTA altresì la documentazione volontaria trasmessa a tutti gli Enti in data 25/07/2025 (in atti prov. al prot. n. 2025/48122), nella quale il proponente, a seguito di un confronto con gli Enti, propone la realizzazione di azioni di mitigazione e compensazione, sia in sponda destra che in sponda sinistra del canale Paiolo, volte in particolare a tutelare e sostenere le due specie di interesse comunitario ad oggi rilevate nell'area in destra Paiolo (*Emys orbicularis* e *Rana latastei*), interventi che saranno oggetto di progettazione di dettaglio e di preventiva condivisione con tutti gli Enti interessati. In sintesi:

*Area in destra Paiolo:* esclusione dell'area dalla frequentazione pubblica e realizzazione a carico del proponente di micro-interventi volti a meglio tutelare le due specie di interesse comunitario ad oggi rilevate;

*Fascia di 10 metri di mitigazione in sinistra Paiolo:* eliminazione della previsione della pista ciclabile al fine di escludere dalla frequentazione pubblica la succitata fascia spondale; realizzazione di adeguata recinzione di confine tra l'area edificabile e la fascia in esame, mediante una soluzione tipologica che garantisca adeguata protezione alla fauna stessa; realizzazione di multipli interventi volti a potenziare la vocazione di detta fascia ad ospitare le due specie di interesse comunitario ad oggi rilevate in sponda destra;

*Cessione di ulteriori aree (Foglio 81 mappali 2, 33, 48)* presenti in sponda destra del Canale Paiolo, poste nel tratto più a sud, e disponibilità a realizzare in dette aree mirati interventi di riqualificazione naturalistica al fine di garantire adeguato supporto alle due specie di interesse comunitario ad oggi rilevate lungo l'asta del canale;

## MOTIVAZIONE DELLE SCELTE

VISTI i contenuti dei seguenti documenti:

- Rapporto Ambientale;
- Allegato F “Modulo per lo Screening di incidenza per il proponente” ai sensi della D.G.R. n. XI/5523/2021;

VALUTATO il contenuto dell’Allegato G e del parere favorevole espresso dall’ente gestore Parco Regionale del Mincio, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, che valuta l’assenza di impatti attesi, a seguito dell’attuazione della variante, per i Siti SIC IT20B0017 “Ansa e Valli del Mincio”, ZPS IT20B0009 “Valli del Mincio”, ZPS/SIC IT20B0010 “Vallazza”, SIC IT20B0014 “Chiavica del Moro”;

VALUTATA la documentazione volontaria trasmessa a tutti gli Enti in data 25/07/2025 (in atti prov. al prot. n. 2025/48122) e gli effetti degli interventi mitigativi e compensativi ivi proposti dal proponente, che possono contribuire a limitare gli effetti diretti e indiretti sulla integrità delle reti ecologiche dell’area;

VALUTATO altresì che il Parco Oglio Sud, in qualità di ente gestore del sito ZSC IT20B001 “Bosco Foce Oglio” non ha formulato parere di competenza e pertanto si intende acquisito l’assenso senza condizioni circa l’assenza di impatti attesi a seguito dell’attuazione della variante al Piano attuativo proposta, tenuto conto anche della distanza tra il sito e l’area oggetto di intervento;

VALUTATO altresì che:

- tra i siti elencati nell’Allegato F figura anche il SIC/ZPS IT20B0011 “Bosco Fontana”, il cui Ente gestore è il Reparto Carabinieri Biodiversità di Verona,
- non si è ritenuto necessario coinvolgere detto Ente gestore, valutando sia la distanza tra il sito e l’area oggetto di intervento sia il fatto che il sito in questione ricade in Comune di Marmirolo, che non confina direttamente con il Comune di Mantova (si vedano le indicazioni contenute nel Comunicato Regionale n. 25 del 27/02/2012 che, al punto 5, stabilisce che le Province effettuano la valutazione d’incidenza *“in Presenza di Siti Natura 2000, ricadenti nel territorio del Comune oggetto di pianificazione o nel territorio di Comuni limitrofi, alla procedura di VAS del PGT si affianca la procedura di Valutazione di Incidenza [...]”*);

DATO ATTO infine che:

- non sussistono situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse, in capo al dirigente responsabile del procedimento che adotta il provvedimento finale, all’istruttore e ai titolari degli uffici competenti ad adottare i pareri, le valutazioni tecniche e gli atti endoprocedimentali (art. 6 bis della legge n. 241/1990 come introdotto dall’art. 1 comma 41 della L.190/2012);
- che il presente provvedimento conclude il procedimento in 37 giorni, dall’avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS, a fronte dei 60 giorni previsti dalla normativa vigente in materia di V.Inc.A.;

## RIFERIMENTI NORMATIVI E ATTI DI ORGANIZZAZIONE INTERNA

### RICHIAMATI:

- il D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000 “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali”;
- la L. n. 241/1990 e s.m.i. “Nuove norme sul procedimento amministrativo”;
- il D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. “Norme in materia ambientale”;
- il Regolamento sul procedimento amministrativo e sull’accesso ai documenti amministrativi adottato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n. 20 del 16/04/2019 e modificato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n. 21 del 29/04/2021 in vigore dal

15/06/2021;

- Direttiva 92/43/CEE "Habitat" del Consiglio del 21 maggio 1992 "Conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche";
- Direttiva 147/2009 CE "Uccelli" del Consiglio del 30 novembre 2009 "Conservazione degli uccelli selvatici";
- Linee Guida della Commissione Europea 2019/C 33/01 "Guida all'interpretazione dell'articolo 6 della direttiva 92/43/CEE";
- D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 "Regolamento recante attuazione della Direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, e della flora e della fauna selvatiche" e s.m.i.;
- 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)" e s.m.i.;
- DECRETO 19 giugno 2009 "Elenco delle Zone di protezione speciale (ZPS) classificate ai sensi della direttiva 79/409/CEE (09A07896)";
- Intesa n. 195/CSR del 28 novembre 2019, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano sulle Linee guida nazionali per la valutazione di incidenza (VlncA) - Direttiva 92/43/CEE HABITAT articolo 6, paragrafi 3 e 4;
- D.M. del 15 luglio 2016 "Designazione di 37 zone speciali di conservazione (ZSC) della regione biogeografica alpina e di 101 ZSC della regione biogeografica continentale insistenti nel territorio della Regione Lombardia, ai sensi dell'art. 3, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357. (16A05865) (GU Serie Generale n.186 del 10-08-2016)";
- L.R. 30 novembre 1983, n. 86 "Piano Regionale delle Aree Regionali Protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale";
- D.G.R. 20 febbraio 2008 n. 8/6648 "Nuova classificazione 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" e s.m.i.;
- D.G.R. 30 novembre 2015 n.10/4429 "Adozione delle Misure di Conservazione relative a 154 Siti Rete Natura 2000, ai sensi del D.P.R. 357/97 e s.m.i. e del D.M. 184/2007 e s.m.i. e proposta di integrazione della Rete Ecologica Regionale per la connessione ecologica tra i Siti Natura 2000 lombardi";
- D.G.R. 26 novembre 2008 n. 8/8515 "Approvazione degli elaborati finali relativi alla rete ecologica regionale e del documento Rete ecologica regionale e programmazione territoriale degli enti locali";
- D.G.R. 30 dicembre 2009 n. 10962 "Rete Ecologica Regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del Settore Alpi e Prealpi";
- D.G.R. 29 marzo 2021 n. XI/4488 "Armonizzazione e semplificazione dei procedimenti relativi all'applicazione della valutazione di incidenza per il recepimento delle linee guida nazionali oggetto dell'intesa sancita il 28 novembre 2019 tra il governo, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano";
- D.G.R. 16 novembre 2021 n. XI/5523 Aggiornamento delle disposizioni di cui alla D.G.R. 29 marzo 2021 - n. 4488 "Armonizzazione e semplificazione dei procedimenti relativi all'applicazione della valutazione di incidenza per il recepimento delle linee guida nazionali oggetto dell'intesa sancita il 28 novembre 2019 tra il governo, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano";
- D.G.R. 25 luglio 2012 n. IX/3836 "Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, L.R. n. 12/2005; D.C.R. n. 351/2007) - Approvazione allegato 1u - Modello metodologico procedurale e organizzativo della

- valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Variante al piano dei servizi e piano delle regole”;
- Comunicato regionale n. 25 del 27 febbraio 2012 “Istruzioni per la pianificazione locale della RER”;
  - Piano di Gestione della ZPS IT20B0501 “Viadana, Portiolo, San Benedetto Po e Ostiglia”, approvato con D.C.P. n. 16 del 30 marzo 2011;
  - Piano di Gestione della ZPS IT20B0401 “Parco Regionale Oglio Sud” approvato con deliberazione dell’Assemblea Consortile n.15 del 16/03/2011;
  - Piano di Gestione della ZSC IT 20B0001 “Bosco Foce Oglio” approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 17 del 16 marzo 2011;
  - L.R. 26 maggio 2022 – n. 11 “Ampliamento dei confini del Parco regionale del Mincio a seguito dell’integrazione delle riserve naturali ‘Garzaia di Pomponesco’, ‘Palude di Ostiglia’, ‘Isola Boscone’, ‘Complesso morenico Castellaro Lagusello’ e del monumento naturale ‘Area umida di San Francesco’, in attuazione dell’articolo 3, comma 9, della legge regionale 17 novembre 2016, n. 28 (Riorganizzazione del sistema lombardo di gestione e tutela delle aree regionali protette e delle altre forme di tutela presenti sul territorio). Modifiche e integrazioni alla legge regionale 16 luglio 2007, n. 16 (Testo unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi)”;
  - l’Atto prot. n. 50663 del 01/10/2021 di nomina dell’incarico dirigenziale al dott. Ing. Sandro Bellini di Dirigente dell’Area 4 - Tutela e Valorizzazione dell’Ambiente;
  - il provvedimento del Dirigente prot. n. 61312 del 30/09/2024, di attribuzione alla Dott.ssa Francesca Rizzini dell’incarico di Elevata Qualificazione denominata “Servizio Energia, Parchi e natura, VIA VAS”;
  - i provvedimenti al prot. n. 45908 del 10/08/2022 e n. 62532 del 30/10/2023, di conferimento dell’incarico dirigenziale dell’Area 3 – Pianificazione territoriale e della navigazione - Edilizia - Ambiente all’Ing. Alessandro Gatti;

## PARERI

- acquisito il parere favorevole sulla regolarità istruttoria della procedura, rilasciato dalla Responsabile del Servizio Energia, Parchi e Natura, VIA-VAS, Dott.ssa Francesca Rizzini;

tutto ciò premesso,

## DETERMINA

1) di **ESPRIMERE esito positivo di Valutazione di Incidenza (Livello I – Screening)**, cioè l’assenza di effetti negativi diretti e indiretti sull’integrità della **Rete Natura 2000**, in particolare rispetto ai Siti di Rete Natura 2000 SIC IT20B0017 “Ansa e Valli del Mincio”, ZPS IT20B0009 “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 Ecologia 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 (MN), 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;

2) di **TRASMETTERE** il presente atto al Comune di Mantova, al Parco del Mincio e al Parco Oglio Sud;

3) di **DISPORRE** la pubblicazione del presente provvedimento nel sito web <https://www.sivic.servizirl.it> di Regione Lombardia, come previsto dalla DGR n. 836/2018;

4) di **DARE ATTO**, ai sensi dell'art. 3, comma 4, della Legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo o venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale di Brescia entro e non oltre 60 giorni o in alternativa è possibile presentare ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, entrambi decorrenti dalla data di notifica o comunicazione dell'atto o dalla piena conoscenza di esso, ovvero dall'ultimo giorno di pubblicazione all'Albo pretorio.

Il Dirigente  
Ing. Alessandro Gatti

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n.82/2005 e successive modifiche e integrazioni

**Allegato G alla D.G.R.4488/2021****Modulo per lo Screening di incidenza per il valutatore**

FORMAT SCREENING DI V.INC.A per Piani/Programmi/Progetti/Interventi/Attività –VALUTATORE MOD. B	
ISTRUTTORIA VALUTATORE PER SCREENING SPECIFICO	
Oggetto P/P/I/A:	VARIANTE AL P.A 3.6 "STRALCIO NUOVO OSPEDALE" IN COMUNE DI MANTOVA
Tipologia P/P/I/A:	<input type="checkbox"/> <i>Piani faunistici/piani ittici - Calendari venatori/ittici</i> <input checked="" type="checkbox"/> <i>Piani urbanistici/paesaggistici</i> <input type="checkbox"/> <i>Piani energetici/infrastrutturali</i> <input type="checkbox"/> <i>Altri piani o programmi: ..... </i> <input type="checkbox"/> <i>Ristrutturazione / manutenzione edifici DPR 380/2001</i> <input type="checkbox"/> <i>Realizzazione ex novo di strutture ed edifici</i> <input type="checkbox"/> <i>Manutenzione di opere civili ed infrastrutture esistenti</i> <input type="checkbox"/> <i>Manutenzione e sistemazione di fossi, canali, corsi d'acqua</i> <input type="checkbox"/> <i>Attività agricole</i> <input type="checkbox"/> <i>Attività forestali</i> <input type="checkbox"/> <i>Manifestazioni motoristiche, ciclistiche, gare cinofile, eventi sportivi, sagre e/o spettacoli pirotecnicci, eventi/riprese cinematografiche e spot pubblicitari, etc.</i> <input type="checkbox"/> <i>Altro (specificare): ..... </i>
Proponente:	Soc. IMPRENDO S.r.l
<p>La proposta è assoggetta alle disposizioni dell'art. 10, comma 3, D.lgs. 152/06 s.m.i. e pertanto è valutata nell'ambito di altre procedure integrate VIA/VAS -V.Inc.A.?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO</p> <p>Se, SI, fare riferimento alla procedura e specificare: procedura di VAS ID 147100 Variante al Piano Attuativo "P.A. 3.6 stralcio Nuovo Ospedale" in variante al PGT.</p>	
SEZIONE 1 – LOCALIZZAZIONE, INQUADRAMENTO TERRITORIALE, VERIFICA DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE E SINTESI DELLA PROPOSTA	
1.1. LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE	
Regione: Lombardia  Comune: Mantova Prov.: MN  Località/Frazione: Paiolo Basso  Indirizzo:	<i>Contesto localizzativo</i> <input type="checkbox"/> Centro urbano <input checked="" type="checkbox"/> Zona periurbana <input type="checkbox"/> Aree agricole <input type="checkbox"/> Aree industriali <input type="checkbox"/> Aree naturali

Particelle catastali: <i>(se ritenute utile e necessarie)</i>						
--	--	--	--	--	--	--

Coordinate geografiche: <i>(se ritenute utili e necessarie)</i> S.R.: .....	LAT.					
	LONG.					

Nel caso di Piano/Programma, descrivere area vasta di attuazione: la variante al Piano attuativo riguarda le aree della valle del Paiolo, comprese fra strada lago Paiolo, via P. Nenni, e via Trincerone.

### 1.2 Documentazione progettuale: VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA DAL PROONENTE

*(compilare solo se la documentazione è ritenuta utile alla valutazione)*

<input type="checkbox"/> File vettoriali/shapefile della localizzazione dell'P/P/I/A	SI	No	<input checked="" type="checkbox"/> Altro: Rapporto Ambientale		
<input checked="" type="checkbox"/> Carta zonizzazione di Piano			<input type="checkbox"/> Eventuali studi ambientali disponibili		
<input checked="" type="checkbox"/> Relazione di Piano/Programma			<input type="checkbox"/> Cronoprogramma di dettaglio		
<input checked="" type="checkbox"/> Planimetria di progetto e delle eventuali aree di cantiere			<input type="checkbox"/> Altri elaborati tecnici: stralcio PGT		
<input checked="" type="checkbox"/> Ortofoto con localizzazione delle aree di P/I/A e eventuali aree di cantiere			<input checked="" type="checkbox"/> Altri elaborati tecnici: documentazione in SIVAS		
<input type="checkbox"/> Adeguate cartografie dell'area di intervento (anche GIS)			<input type="checkbox"/> Altro:		
<input type="checkbox"/> Informazioni per l'esatta localizzazione e cartografie			<input type="checkbox"/> Altro: .....		
<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione fotografica <i>ante operam</i>					

La documentazione fornita dal Proponente è completa e sufficiente ad inquadrare territorialmente il P/P/I/A comprenderne la portata?

SI  NO

Se, No, indicare la documentazione ritenuta necessaria e/o mancante e vedere sez. 5.1 e 7:

.....  
.....

### 1.3 - SINTESI DEI CONTENUTI DELLA PROPOSTA

Si rimanda agli elaborati di Variante e relativi documenti di VAS reperibili al sito regionale SIVAS nell'area: Procedimenti in corso. Si evidenzia tuttavia in sintesi che la variante prevede una netta diminuzione della superficie edificabile (-60.768 mq pari a -55%) e una riclassificazione dell'area di maggior interesse naturalistico come "habitat naturali e seminaturali" di cui alle NTA del PdR del PGT del comune di Mantova.

### SEZIONE 2 – LOCALIZZAZIONE P/P/I/A IN RELAZIONE AI SITI NATURA 2000

SITI NATURA 2000				
SIC	cod.	IT -----		
		IT -----		
		IT -----		
ZSC	cod.	IT 20B0017	Ansa e Valli del Mincio	
		IT 20B0014	Chiavica del Moro	
		IT -----		
ZPS	cod.	IT 20B0501	Viadana, Portiolo, San Benedetto Po e Ostiglia	
		IT 20B0009	Valli del Mincio	
		IT 20B0010	Vallazza	
Obiettivi e Misure di conservazione e/o Piano di Gestione		<i>Per ogni sito Indicare lo strumento di gestione e l'atto approvativo</i>		
		IT 20B0501_Strumento di gestione: Piano di Gestione approvato con D.AC. n. 15 del 16/03/2011.		
		IT20B0017 e IT20B009: Piano di Gestione approvato con D.A.C. n.10 in data 16 marzo 2011.		
		IT20B0010: Piano di Gestione approvato con D.AC. n. 12 del 16/03/2011.		
		IT20B0014: Piano di Gestione approvato con D.AC. n. 9 del 16/03/2011.		
<b>2.1 - Il P/P/I/A interessa aree naturali protette nazionali o regionali?</b> <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No		<b>Aree Protette ai sensi della Legge 394/91:</b> Eventuale nulla osta/autorizzazione/parere rilasciato dell'Ente Gestore dell'Area Protetta ( <i>se disponibile e già rilasciato</i> ): Riportare eventuali elementi rilevanti presenti nell'atto ( <i>se utile</i> ): ..... .....		
Il P/P/I/A interessa altre tipologie di aree tutelate (Ramsar, IBA, fasce di rispetto PAI o D.lgs 42/04 s.m.i., etc.)? <i>(verifica facoltativa, laddove ritenuta opportuna)</i>				
<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No				
Se, Si, indicare quale ed allegare eventuale parere ottenuto: Indicare eventuali vincoli presenti: il Piano ricade in zona a rischio alluvioni R1 moderato e nella R.E.R., elementi di secondo Livello.				

## 2.2 - ANALISI PER P/P/I/A ESTERNI AI SITI NATURA 2000

- Sito cod. IT 20B0010 distanza dal sito: 2.000 (metri)
- Sito cod. IT 20B0009 distanza dal sito: 1.800 (metri)
- Sito cod. IT 20B0017 distanza dal sito: 1.300 (metri)
- Sito cod. IT 20B0014 distanza dal sito: 10.000 (metri)
- Sito cod. IT 20B0501 distanza dal sito: 10.500 (metri)

Sulla base delle informazioni fornite dal Proponente, la distanza dai siti e gli elementi di discontinuità o barriere fisiche di origine naturale o antropica (es. diversi reticolati idrografici, versanti collinari o montani, centri abitati, infrastrutture ferroviarie o stradali, zone industriali, etc.) presenti tra l'area di attuazione del P/P/I/A ed i siti sopra indicati, sono sufficienti ad escludere il verificarsi di incidenze sui sito/i Natura 2000 medesimi??

Si  No

Se, Si, descrivere perché: **centri abitati, infrastrutture stradali, aree agricole, fiume Mincio.**

## SEZIONE 3 - ADEGUATE CONOSCENZE E BASI INFORMATIVE DEL SITO/I NATURA 2000 INTERASSATO/I

Nel caso specifico, considerata la proposta in esame, le informazioni disponibili sul sito/i Natura 2000 in possesso dell'Autorità delegata alla V.Inc.A. sono sufficienti per poter procedere all'istruttoria di screening?

(se, No, quindi se le informazioni in possesso del Valutatore non sono adeguate si procede a Valutazione Appropriate – sez. 12).

SI  NO

Se, No, perché: .....

## SEZIONE 4 - DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL SITO NATURA 2000

### SITO NATURA 2000 – cod. sito IT

Stato di conservazione di habitat e specie di interesse comunitario ed obiettivi di conservazione del sito Natura

2000 presenti nell'area del P//P/I/A

(n.b. ripetere tabella per ogni sito/i Natura 2000 interessato/i dalla proposta)

STANDARD DATA FORM <i>Habitat e Specie di interesse comunitario presenti (All. I e II DH, Art. 4 DU),</i>	STATO DI CONSERVAZIONE <i>Report art. 17 DH o 12 DU, o info più di dettaglio da PdG e MdC.</i>	OBIETTIVO E/O MISURE DI CONSERVAZIONE <i>Obiettivi* e/o Misure di Conservazione e/o Piani di Gestione. (*se definiti)</i>	PRESSIONI E/O MINACCIE <i>Report art. 17 DH o 12 DU o info più di dettaglio da PdG e MdC.</i>
Ulteriori utili informazioni sulle caratteristiche del sito/i Natura 2000 e/o eventuali ulteriori pressioni e minacce	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....

<b>identificate nello SDF: (informazioni facoltative)</b>	
<b>4.1 - Determinare se il P/P/I/A è direttamente connesso o necessario alla gestione del sito Natura 2000?</b>	
<p>La proposta è direttamente connessa alla gestione del sito Natura 2000?</p> <p><input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO</p>	<p>Se, Sì, in che modo la proposta potrà contribuire al raggiungimento di uno o più obiettivi di conservazione del sito?</p> <p>..... ..... .....</p>
<b>SEZIONE 5 – ANALISI DEI POSSIBILI FATTORI DI INCIDENZA</b>	
<b>5.1 - Analisi gli elementi del P/P/I/A ed individuazione di altri P/P/I/A che insieme possono incidere in maniera significativa sul sito Natura 2000</b>	
<p>La descrizione e la caratterizzazione della proposta fornita dal proponente è adeguata alla valutazione del possibile verificarsi di incidenza negativa sul sito/i Natura 2000 per il livello di screening?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO</p>	
<p>Se, No, perché:</p> <p>..... .....</p>	
<p>Specificare gli elementi del P/P/I/A che possono generare interferenze sul sito Natura 2000:</p> <p>1. La Variante in oggetto comporta una sostanziale riduzione dell'ambito edificabile originario (-55% della SL), limitando le previsioni insediative alla sola area in sinistra idraulica del Canale Paiolo, e riclassificando la zona in destra idraulica come "habitat naturali e seminaturali", con esclusione di nuove edificazioni.</p> <p>2. La presenza di barriere fisiche (infrastrutture stradali, aree urbane e agricole) e l'assenza di continuità ecologica funzionale, interrompono la potenziale connessione tra l'area di piano e i siti Natura 2000;</p> <p>3. Le acque meteoriche saranno trattate tramite sistemi di invarianza idraulica e fitodepurazione, senza rilascio diretto nei corpi idrici naturali;</p> <p>4. Sono previste piantumazioni interne e perimetrali al P.A., le specie interessate sono: Farnia, Bagolaro, Acero campestre, Tiglio, Frassino maggiore, Ciliegio selvatico, Salice bianco, Pioppo bianco, Olmo minore, Melo selvatico, Sambuco nero, Pallon di maggio, Ligusto, Biancospino, Prugnolo, Salice grigio, Sanguinello, Rosa selvatica, Menta selvatica, Menta acquatica, Melissa.</p>	
<p><b>Secondo quanto sopra riportato, si ritiene si possano escludere interferenze dirette/indirette sui siti Natura 2000 considerati.</b></p>	
<p><b>5.2 - Integrazioni</b></p>	

È necessario richiedere integrazioni alla documentazione relativa alla proposta al fine di identificare tutti i possibili fattori di incidenza? Se, Si, riportare elenco nella sezione 7, parte (A) "Verifica completezza integrazioni".

SI  NO

Se SI, perché:

---



---

Esistono altri P/P/I/A che insistono sul medesimo sito Natura 2000?

SI  NO

Se, Si, quali:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

In che modo gli effetti di questi ulteriori P/P/I/A possono essere correlati alla proposta in esame?

---



---

Evidenziare gli effetti cumulativi e/o sinergici:

1. ....
2. ....

## SEZIONE 6 – VERIFICA CONDIZIONI D'OBBLIGO

**6.1 – Sono state inserite condizioni d'obbligo per la realizzazione della proposta?**

SI  NO

**6.2 - Sono state correttamente individuate Condizioni d'obbligo coerenti con la proposta?**

Riferimento l'Atto di individuazione delle Condizioni d'Obbligo: Allegato D alla DGR XI/5523/2021

Condizioni d'obbligo inserite:

- per piantumazioni ed inerbimenti saranno utilizzate specie autoctone di provenienza certificata, ecologicamente compatibili o, se in regione biogeografica alpina, fiorume locale;
- il progetto/intervento/attività non insisterà su aree occupate da Habitat (All.1 Dir. Habitat) e/o habitat di specie (All.2 Dir. Habitat e All.1 Dir. Uccelli);
- i soggetti posti a dimora saranno sottoposti a manutenzione per un periodo non inferiore a 3 anni e dovranno essere tempestivamente sostituiti in caso di fallanza;
- i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna; se necessario, eventuali strutture metalliche verranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi;

- l'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti;
- sarà garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto;
- in caso di trasformazioni in prossimità di corsi d'acqua, sarà previsto il mantenimento, con continuità, delle fasce boscate ripariali esistenti, prevedendo, se necessario, il potenziamento e la riqualificazione;

**Se No, perché:**

- 6.3 - Sono state richieste integrazioni e/o l'inserimento di ulteriori Condizioni d'obbligo? Se, Si, riportare elenco nella sezione 7, parte (B) "Verifica completezza integrazioni".

SI  NO

**Se SI, perché:**

#### SEZIONE 7- VERIFICA COMPLETEZZA INTEGRAZIONI RICHIESTE

Con comunicazione n. ....(citare riferimento) ... sono state richieste integrazioni al proponente.

Il proponente ha riscontrato la richiesta di integrazioni?

SI  NO

**Se No, procedere all'archiviazione dell'istanza.**

Se Si, specificare gli estremi della comunicazione con il quale sono state acquisite le integrazioni richieste:

A) La documentazione integrativa riguardo la descrizione e documentazione progettuale è completa e coerente con la richiesta (5.2)?

- 1) .....  SI  NO  
2) .....  SI  NO  
3) .....  SI  NO

**Se No, perché:** (n.b.. Un eventuale risposta negativa (NO) in questa sezione, determina l'archiviazione dell'istanza- sez. 12)

Se, Si, ritornare a sezione 1.3.

B) La documentazione integrativa riguardo le Condizioni d'Obbligo è completa e coerente con la richiesta (6.3)?

- 1) .....  SI  NO  
2) .....  SI  NO  
3) .....  SI  NO

**Se No, perché:** (n.b.. Un eventuale risposta negativa (NO) in questa sezione, determina l'archiviazione dell'istanza – sez. 12)

#### SEZIONE 8 – VERIFICA DELLE POTENZIALI INCIDENZE SUL SITO NATURA 2000

IT20B0501

**8.1 Le azioni previste nella proposta corrispondono a pressioni e/o minacce individuate nell'ambito del Report di cui all'art. 17 DH o 12 DU e/o inserite nello Standard Data Form?**

SI  NO

Se SI, quali:

1. ....

**8.2 Le azioni previste nella proposta corrispondono a pressioni e minacce individuate per gli obiettivi di conservazione del sito nel Piano di Gestione e/o nelle Misure di Conservazione?**

SI  NO

Se SI, quali:

1. ....  
2. ....  
3. ....

**8.3 La proposta rientra tra quelle non ammissibili secondo quanto previsto dalle Misure di Conservazione e/o dal Piano di Gestione del sito Natura 2000?**

SI  NO

Se Si, concludere lo screening negativamente e specificare le motivazioni (da riportare in sez. 11):

.....  
.....

**Le modalità di esecuzione della proposta sono conformi con quanto previsto dalle Misure di Conservazione e/o dal Piano di Gestione del sito Natura 2000?**

SI  NO

Se No, perché:

.....  
.....

**Le Condizioni d'obbligo inserite sono sufficienti a garantire il rispetto degli obiettivi di conservazione del sito?**

SI  NO

Se No, perché:

.....  
.....

**SEZIONE 9 - VALUTAZIONE DELLA SIGNIFICATIVITÀ DELL'INCIDENZA SUL SITO NATURA 2000**

IT20B0501

<b>9.1 HABITAT DI INTERESSE COMUNITARIO</b>		
<b>Habitat di interesse comunitario (Allegato I DH) interessati dalla proposta:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>nessun habitat di interesse comunitario è interessato dalla proposta</li> </ul>		
<b>Possibile perdita di habitat di interesse comunitario:</b>  cod. habitat: non è stimabile alcuna perdita di habitat di interesse comunitario)	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> Permanente <input type="checkbox"/> Temporaneo
<b>Possibile frammentazione di habitat di interesse comunitario:</b>  cod. habitat: non è stimabile alcuna frammentazione di habitat	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> Permanente <input type="checkbox"/> Temporaneo
<b>9.2 - SPECIE ED HABITAT DI SPECIE DI INTERESSE COMUNITARIO</b>		
<b>Specie di interesse comunitario (Allegato II DH e art. 4 DU) interessati dalla proposta:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Non vi sono specie di interesse comunitario interessate dalla proposta</li> </ul>		
<b>Possibile perturbazione/disturbo di specie di interesse comunitario:</b>  specie: non è stimabile alcun perturbazione/disturbo di specie di interesse comunitario	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> Permanente <input type="checkbox"/> Temporaneo
<b>Possibile perdita diretta/indiretta di specie di interesse comunitario</b> <i>(n.b. ripetere per ogni specie coinvolta)</i>  specie: non è stimabile alcuna perdita diretta/indiretta di specie di interesse comunitario  N. coppie, individui, esemplari da SDF: .....	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> SI <p>Stima n. (<i>coppie, individui, esemplari</i>) persi: .....</p>
<b>Possibile perdita/frammentazione di habitat di specie:</b>  specie: non è stimabile alcuna perdita/frammentazione di habitat di specie di interesse comunitario  tipologia habitat di specie:	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> Permanente <input type="checkbox"/> Temporaneo

<b>9.3 – Valutazione effetti cumulativi</b>	Gli altri P/P/I/A che insistono sul sito Natura 2000 in esame possono generare incidenze cumulative e/o sinergiche significative congiuntamente con la proposta in esame?  <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO  Se Si, quali ed in che modo incidono significativamente sul sito, congiuntamente alla proposta in esame: ..... .....
<b>9.4 – valutazione effetti indiretti</b>	La proposta può generare incidenze indirette sul sito Natura 2000?  <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO  Se Si, quali: ..... .....
<b>SEZIONE 10 - SINTESI VALUTAZIONE</b>	
<b>L'intervento può generare incidenze dirette, indirette, e/o cumulative, anche potenziali, su habitat di interesse comunitario</b>	
 <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO  <b>Se, Si, perché:</b> ..... .....	
<b>L'intervento può generare incidenze dirette, indirette, e/o cumulative, anche potenziali, su specie di interesse comunitario</b>	
 <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO  <b>Se, Si, perché:</b> ..... .....	
<b>L'intervento può generare incidenze dirette, indirette, e/o cumulative, anche potenziali, sull'integrità del sito/i Natura 2000?</b>	
 <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO  <b>Se, Si, perché:</b> ..... .....	

## SEZIONE 11 – CONCLUSIONE DELLO SCREENING SPECIFICO

**Vista l'istanza e la relativa documentazione tecnica acquisite con prot. 3305 del 18/06/2025;**

**Valutata la documentazione trasmessa, con particolare attenzione al "Rapporto Ambientale" e all'"Allegato F Screening", redatto in conformità a quanto previsto dalla D.G.R. 5523/2021, si rileva quanto segue:**

**La Variante in oggetto comporta una sostanziale riduzione dell'ambito edificabile originario (-55% della SL), limitando le previsioni insediative alla sola area in sinistra idraulica del Canale Paiolo, e riclassificando la zona in destra idraulica come "habitat naturali e seminaturali", con esclusione di nuove edificazioni.**

**Dall'analisi dei contenuti del Rapporto Ambientale e del Documento di screening (Allegato F) si rileva che:**

**Il Piano ricade esternamente ai siti Natura 2000, i più prossimi dei quali (es. SIC-ZPS IT20B0010 "Vallazza") risultano distanti tra i 1.300 e 2.000 metri;**

**La presenza di barriere fisiche (infrastrutture stradali, aree urbane e agricole) e l'assenza di continuità ecologica funzionale, interrompono la potenziale connessione tra l'area di piano e i siti Natura 2000;**

**Le acque meteoriche saranno trattate tramite sistemi di invarianza idraulica e fitodepurazione, senza rilascio diretto nei corpi idrici naturali;**

**Non sono presenti habitat o specie degli allegati I e II della Direttiva Habitat e allegato I della Direttiva Uccelli nell'area oggetto di variante;**

**Le Condizioni d'Obbligo previste dalla DGR 5523/2021 risultano integralmente recepite e vincolanti per il proponente.**

**Tutto ciò premesso e considerato, per quanto di competenza, si esclude la necessità di Valutazione di Incidenza appropriata, non risultando impatti significativi – né diretti né indiretti – sull'integrità dei siti Natura 2000 ai sensi dell'art. 6 della Direttiva 92/43/CEE.**

## SEZIONE 12 – CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO DI SCREENING

### **ESITO DELLO SCREENING:**

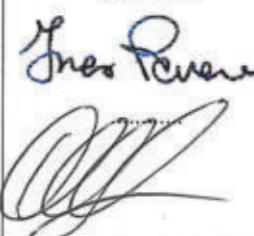
**Tutto ciò premesso e considerato, per quanto di competenza, si esclude la necessità di Valutazione di Incidenza appropriata, non risultando impatti significativi – né diretti né indiretti – sull'integrità dei siti Natura 2000 ai sensi dell'art. 6 della Direttiva 92/43/CEE.**

**Esito positivo**  
 **■ POSITIVO (Screening specifico)**

**Esito negativo**  
 **□ NEGATIVO**  
 **□ RIMANDO A  
VALUTAZIONE APPROPRIATA**

**ARCHIVIAZIONE ISTANZA**  
**Specificare (se necessario):**

COPIA ANALOGICA DI ORIGINALE DIGITALE.  
è stampato il giorno 28/07/2025.  
Riproduzione analogica ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale depositata agli atti dell'ENTE PG N. 0083466/2025.

Ufficio / Struttura competente:	Valutatore	Firma	Luogo e data
Parco Regionale del Mincio	Il Referente dell'Istruttoria Dott.ssa For. Ines Pevere  Il Direttore Dott.ssa Cinzia De Simone		Mantova, 15 luglio 2025

Mantova, 29/07/2025

Spett.le Sindaco del Comune di Mantova  
E p.c. Dirigente Settore Territorio e Ambiente  
Pec : [territorio@pec.comune.mantova.it](mailto:territorio@pec.comune.mantova.it).

Dirigente Responsabile: Alessandro Gatti  
Responsabile del procedimento: Elena Molinari  
Responsabile istruttoria: Manuela Fornari

**Oggetto:** Valutazione Ambientale Strategica della variante al Piano Attuativo 3.6 “Stralcio Nuovo Ospedale” in variante al Piano di Governo del Territorio - Società IMPRENDO srl. Parere provinciale.

Il Comune di Mantova, con nota acquisita al protocollo provinciale n. 40010 del 20/06/2025, ha comunicato la messa a disposizione del Rapporto Ambientale, unitamente alla documentazione di Piano, per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) inerente la richiesta di adozione/approvazione della variante al Piano Attuativo P.A. 3.6 “Stralcio Nuovo Ospedale” in variante al PGT, sito all’intersezione tra via P. Nenni e via M. Bellonci nel Comune di Mantova, presentata dalle Società IMPRENDO srl, ponendo come termine per esprimere eventuali pareri il giorno 31/07/2025.

Con nota successiva, acquisita al protocollo n.48122 del 25/07/2025 il proponente ha trasmesso alcune integrazioni volontarie a ulteriore chiarimento della proposta progettuale.

La variante proposta riguarda un Piano Attuativo approvato con DCC n. 26 del 23/03/2009, vigente e convenzionato, che tuttavia non è mai stato attuato per le particolari caratteristiche ambientali dell’area interessata dal piano.

Nel 2024 la nuova proprietà (Società Imprendo S.r.l) manifesta al Comune di Mantova l’intenzione, di procedere con l’attuazione del piano con la disponibilità a variarne le previsioni al fine di perseguire gli interessi sia pubblici che privati.

Con D.G.C. n. 189 del 13.09.2024 il Comune di Mantova ha approvato obiettivi e condizioni considerate imprescindibili per la revisione del piano attuativo “P.A. 3.6 stralcio Nuovo Ospedale”;

In ragione di tali condizioni il Piano proposto, compreso nel tessuto urbano consolidato, comporta variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.

L’ambito oggetto di variante è collocato a sud dell’abitato di Mantova in un contesto che si pone a confine col Parco del Mincio e a margine di un ambito agricolo, caratterizzato da elementi di valenza ambientale-naturalistica e storico-culturale per la presenza del canale e della valle del Paiolo, e nei pressi di un contesto edificato comprendente servizi e strutture di interesse sovrionale, tra cui l’ospedale di Mantova, ed aree residenziali (quartiere Te Brunetti), serviti dal sistema viario di adduzione e connessione di strada lago Paiolo, oltre il comparto, e delle adiacenti Via Nenni e via Bellonci.

Valutato il Rapporto ambientale, ai fini della VAS, e gli elaborati della proposta da cui si evince che la variante:

- interessa un ambito localizzato in un contesto periurbano connotato da elevata rilevanza paesaggistica, individuato dal PGT vigente come “*Comparti assoggettati a strumenti attuativi approvati o a titoli edilizi convenzionati*”, ai sensi dell’art. D23 del PdR;

- prevede l'esclusione dal comparto attuativo della porzione d'area posta ad ovest - in destra - del canale Paiolo, pari a 52.180 mq, attualmente rinaturata e oggetto di tutela ambientale, e la sua contestuale classificazione come "*Laghi, habitat naturali e seminaturali, verde di mitigazione ambientale*" ai sensi dell'art. D33 del P.d.R. che verrà ceduta al Comune;
- comporta una riduzione della Superficie Territoriale del Piano Attuativo di 60.768 mq (dai 108.935 mq vigenti ai 48.167 mq proposti), pari al 55%, concentrando l'edificazione del comparto nella sola porzione posta ad est - in sinistra -.del canale Paiolo e riducendo tutti gli indici edificatori previsti dal precedente piano (Superficie Lorda, Rapporto di Copertura, Altezze, ecc.);
- nell'area in destra Paiolo sarà esclusa la frequentazione pubblica e varranno realizzati micro-interventi a tutela delle specie di interesse comunitario presenti,
- la creazione, in sinistra Paiolo, di una fascia filtro alberata nei 10 metri dal ciglio del canale che verrà ceduta al Comune e la realizzazione di ulteriori aree per verde pubblico;
- l'esclusione dal comparto:
  - o dell'area demaniale del canale Paiolo e la classificazione quale "*Principali corsi d'acqua*" ai sensi dell'art D33 del PdR,
  - o dell'area del distributore su strada Lago Paiolo e la classificazione come "*Distributori di carburante*" ai sensi dell'art. D35 del PdR
  - o dell'area comunale prospiciente via Bellonci riclassificata "*Servizi di interesse pubblico o generali*" ai sensi dell'art. C8 del PdS ed in parte a viabilità comunale;
- prevede la realizzazione di un mix funzionale, a prevalente a destinazione residenziale, compresa la funzione commerciale, tra cui l'attuazione di una media struttura di vendita non alimentare e di esercizi di vicinato (per 3.860 mq di Superficie Lorda);

per quanto riguarda il confronto con i sistemi tematici del PTCP si rileva che il comparto attuativo:

- è posto in un ambito del Tessuto Urbano Consolidato
- è interessato da elementi geomorfologici delle valli fluviali
- il lato ovest confina con il canale Paiolo di matrice storica che presenta elementi di criticità ambientale legati all'interferenza con funzioni antropiche, oltre il quale sono presenti emergenze vegetazionali qualificate come Boschi e come Aree a vegetazione naturale rilevante,
- il lato sud confina con il Parco del Mincio e con un corridoio primario della Rete ecopaeistica provinciale, per cui si attesta su un Margine di salvaguardia dei valori ambientali,
- non interessa tratti di viabilità di livello provinciale e si localizza poco più a sud di un percorso paesaggistico,
- in relazione agli adempimenti di cui alla L.R. 31/2014, comporta un bilancio ecologico del suolo inferiore a zero,

in base a quanto evidenziato non si rilevano elementi di particolare criticità ambientale della variante e si concorda con le conclusioni del Rapporto Ambientale in merito alla sostenibilità delle scelte proposte.

Tuttavia, a titolo collaborativo, si riportano le seguenti osservazioni da verificare nelle successive fasi approiative:

- per quanto riguarda gli effetti sulla componente mobilità, pur tenuto conto della sensibile riduzione insediativa attuata dalla variante, non è possibile valutare l'entità dell'incremento

Provincia di Mantova  
Via Principe Amedeo, 32  
46100 Mantova  
tel. 0376 204 467-468  
fax 0376 204-462  
[www.provincia.mantova.it](http://www.provincia.mantova.it)

AREA 3 - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DELLA  
NAVIGAZIONE - EDILIZIA - AMBIENTE  
Servizio pianificazione territoriale provinciale di  
coordinamento. Attività estrattive  
**UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E PAESAGGIO**



dei flussi veicolari conseguente 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. Pertanto, si chiede al Comune di valutare l'opportunità della redazione di uno studio di traffico aggiornato prima dell'adozione/approvazione del piano attuativo.

Si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento e si porgono distinti saluti.

L'incaricata di E.Q.  
(Arch. Elena Molinari)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

**OGGETTO:**

*Nuove osservazioni al procedimento di Conferenza di Valutazione, relativa alla variante al P.A. 3.6 stralcio Nuovo Ospedale del Piano di Governo del Territorio.*

In riferimento alla VAS di progetto per la variante al P.A. 36 del PGT del Comune di Mantova,

[REDAZIONE] – membro del gruppo denominato “Rete per il Paiolo”

esprime e rinnova il proprio interesse al progetto in quanto esponente di gruppi ecologisti attivi per la salvaguardia dell’area Ex-Lago Paiolo situata nel territorio del Comune di Mantova, portando all’attenzione del titolare del procedimento osservazioni e considerazioni alla luce delle normative vigenti e del documento di scoping relativo alla variante di Piano Attuativo pubblicata in Albo Pretorio il 6 marzo 2025.

**Preso atto:**

- della Decisione del Parlamento Europeo n.1386 del 2013 e del Consiglio Europeo (20 novembre 2013) sulle strategie verso l’azzeramento del consumo di suolo netto entro il 2050; della Comunicazione della Commissione Europea n. 699 del 17 novembre 2021 sulle strategie in materia ambientale intitolata “Suoli sani a vantaggio delle persone, degli alimenti, della natura e del clima”.
- della Deliberazione Consiglio Provinciale n. 10 del 28 marzo 2022 - adeguamento del PTCP al PTR integrato alla L.R. 31/2014 sul consumo di suolo, avviso pubblicato sul BURL n. 20 SAeC del 18 maggio 2022.
- della deliberazione della Corte dei Conti del 31 ottobre 2019, n. 17/2019/G che certifica in modo

autorevole che il consumo di suolo peggiora i conti pubblici e quindi il benessere di tutti i cittadini, gettando i Comuni a una maggior esposizione debitoria.

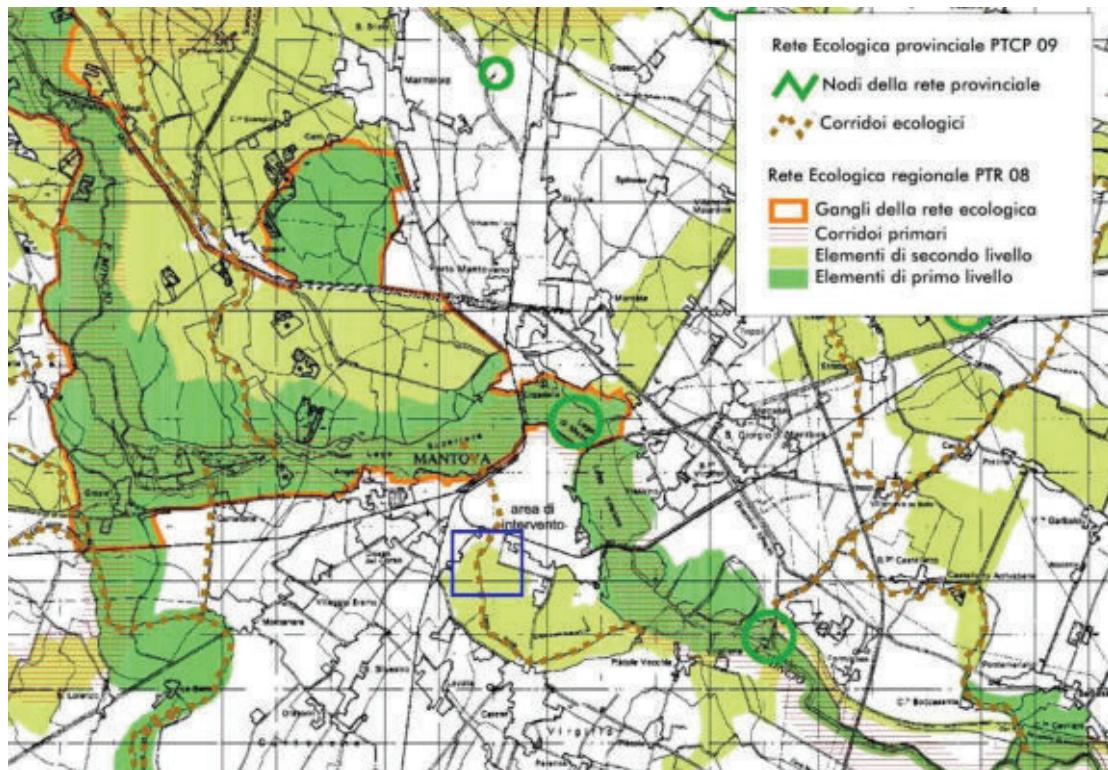
- della situazione precisamente evidenziata dalla mappa delle sensibilità ambientali e territoriali (RA2) realizzata durante il precedente PGT, con elevato grado di vulnerabilità degli acquiferi, così come della concentrazione di contaminanti superiore ai limiti di legge riscontrata nel Canale Paiolo dai campionamenti *ante operam* del 2012 e definita non accettabile per aree residenziali.
- dell'approvazione dell'atto di indirizzo della Comunità del Parco del Mincio per l'istituzione della Riserva Naturale "Lago Paiolo" di 13 ettari con delibera n.8 del 9 giugno 2021; progetto supportato da Comune di Mantova, Università degli studi di Milano - Dipartimento di Scienze e Politiche Ambientali, Università degli Studi di Modena - Dipartimento Scienze della Vita, la Societas Herpetica Italica, Gruppo Naturalistico Mantovano, WWF Lombardia e Italia Nostra onlus.
- della Decisione 32 com 8B.35 del Comitato del Patrimonio Mondiale che inserisce la parte Nord dell'Area Ex-Lago Paiolo nella Buffer Zone Unesco.
- della Direttiva europea 92/43/CEE "Habitat" relativa alla conservazione degli habitat naturali e semi-naturali e della flora e della fauna selvatiche e dell'interrogazione alla Commissione Europea 000204/2022 sulla tutela delle specie nella cui risposta si legge: "*le due specie menzionate (*Rana latastei* ed *Emys orbicularis*) sono elencate nell'allegato IV della direttiva e godono di una tutela rigorosa in tutta la loro area di ripartizione naturale, conformemente al suo articolo 12. Ciò comporta l'obbligo per gli Stati membri di stabilire misure volte a prevenire il deterioramento o la distruzione dei siti di riproduzione e delle aree di riposo delle specie in questione*".
- della presenza di siti riproduttivi di specie rarissime e tutelate come la Rana di Lataste e la Testuggine Palustre Europea, per cui l'area è stata riconosciuta il 17/04/ 2019 come "Area di Rilevanza Erpetologica Nazionale" per 18,7 ha di zona planiziale con risorgive da parte della Societas Herpetica Italica (AREN-codice ITA117LOM031).
- Dell'atto di indirizzo di Parco Del Mincio per l'istituzione della "Riserva Naturale Lago Paiolo" (Delibera N.8/2021) con vincolo da estendere su tutta l'area in esame, recante il parere del

Dipartimento di scienze chimiche, della vita e della sostenibilità ambientale dell'Università di Parma che descrive l'intera area come “*un denso mosaico di vegetazioni idro-igofile, intervallate ad aree destinate alla pioppicoltura e a culture a rotazione*” e che “*l'area possiede un'intrinseca rilevanza naturalistica, ma soprattutto è connotata da una considerevole potenzialità di recupero ecosistemico*”.

**Si osserva:**

#### **La questione naturalistica e di rete ecologica come elementi di forte criticità**

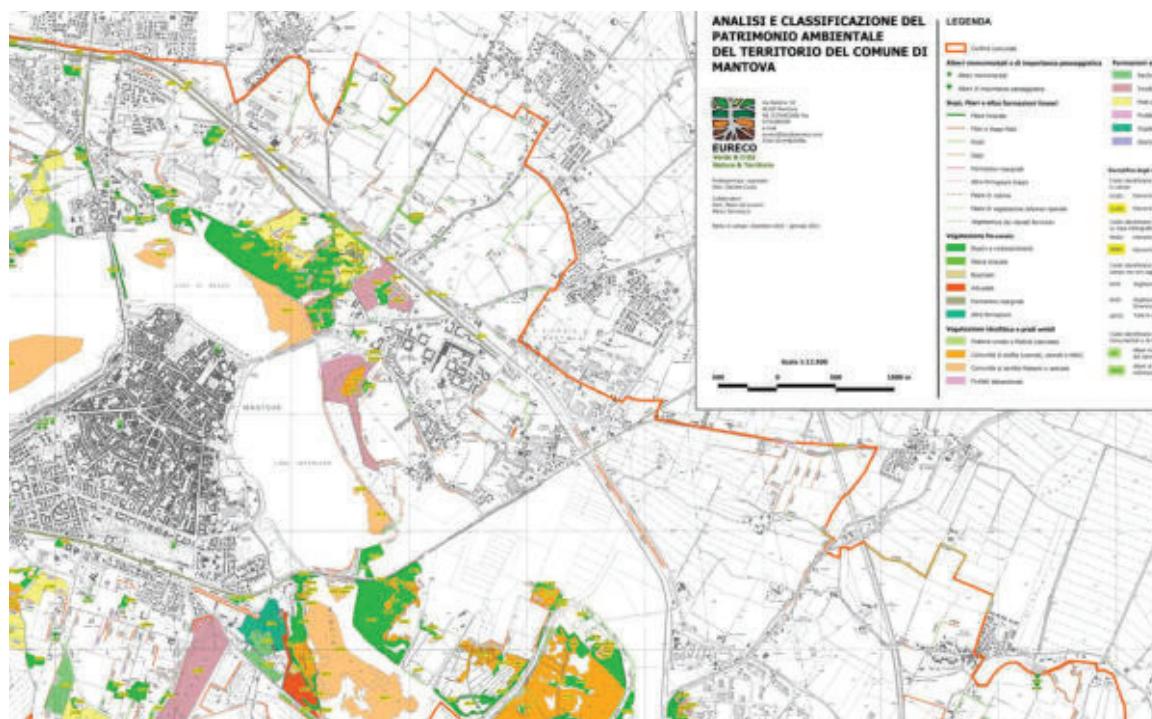
- a) L'intera area di interesse ricade all'interno della Rete Ecologica Regionale, come elemento di II livello (deliberazione regionale n. 8/10962 del 30 dicembre 2009). Le reti ecologiche vengono definite infrastrutture prioritarie per il riequilibrio dell'ecosistema.



Si osserva che l'intervento proposto comporta una compromissione della funzionalità ecologica dell'area Ex-Lago Paiolo, riconosciuta come elemento di II livello della Rete Ecologica Regionale (RER). Il progetto edilizio, di natura residenziale e commerciale, nella porzione in sinistra Paiolo determinerebbe l'impermeabilizzazione di suoli attualmente permeabili, descritti come prato polifita, e la totale rimozione della vegetazione.

Tale trasformazione, pur con una riduzione della capacità edificatoria complessiva rispetto al piano precedente, risulta incompatibile con gli obiettivi della RER, la cui finalità è la salvaguardia degli equilibri idrogeologici/ambientali e il consolidamento dei corridoi ecologici. I prati polifiti in sinistra Paiolo, specie nella loro folta parte arbustiva, fungono da corridoio ecologico cruciale per transito e sosta delle specie, costituendo una zona di continuità ecologica con l'area boschiva di riproduzione in destra Paiolo.

La frammentazione dell'habitat, la creazione di barriere fisiche alla migrazione e dispersione delle specie, nonché l'incremento di inquinamento luminoso e acustico, minerebbero la coerenza e l'integrità di questa essenziale connessione ecosistemica.



b) Si evidenzia una marcata e incoerente descrizione delle caratteristiche pedologiche e del valore ecologico intrinseco dell'area di intervento, in particolare per la porzione in sinistra idraulica del canale Paiolo destinata all'edificazione. Mentre la documentazione la qualifica come "zona sabbiosa e storicamente denominata *Zona arida*", suggerendo una scarsa naturalità, le stesse fonti ne attestano una precedente e prolungata utilizzazione agricola intensiva documentata dalle ortofoto storiche (1954, 1975); nella tavola del patrimonio ambientale del Comune di Mantova (2010-2011) collegata al PGT si definisce l'area come caratterizzata da prati polifiti. L'abbandono dell'attività agricola, generato da eventi amministrativi e protrattosi per oltre trent'anni, ha peraltro permesso una successiva **rinaturalizzazione e colonizzazione** da parte di specie faunistiche di pregio. Questa contraddizione compromette la completezza e l'accuratezza della Valutazione Ambientale Strategica per i seguenti motivi:

1. Sottostima del consumo di suolo: la qualifica di "zona arida" può minimizzare l'impatto della trasformazione, occultando la perdita di un suolo che, pur sabbioso, ha dimostrato di essere fertile e capace di rinaturalizzazione post-agricola.
2. Inadeguata valutazione della biodiversità: una descrizione fuorviante delle condizioni iniziali può portare a sottovalutare il potenziale ecologico dell'area, inclusa la sua funzione di habitat.
3. Compromissione dell'Alternativa Zero: una valutazione comparata della "alternativa zero" (non attuazione del piano), richiesta dalla normativa richiede una caratterizzazione fedele e non contraddittoria dello stato di fatto per poter cogliere i reali benefici derivanti dalla conservazione dell'area nel suo stato attuale.

Si richiede, pertanto, una **chiarificazione e una revisione della caratterizzazione ambientale** che fornisca una rappresentazione coerente e oggettiva delle reali

condizioni del terreno, della sua storia d'uso e del suo attuale valore ecologico, al fine di garantire una VAS pienamente informata e trasparente.



Fig. 1 – marzo 2010

A supporto di questa osservazione si allega una preziosa documentazione satellitare che mostra l’evoluzione dell’area dal 2010 (anno a cavallo tra l’approvazione del Piano Attuativo precedente e del

rilascio della VIA, scaduta nel 2018) al

2025, in cui è oggettiva la rinaturalizzazione post-agricola di un “mutato contesto” ambientale.

L’area in oggetto, ad oggi, presenta infatti una copertura vegetale spontanea estesa, diversificata, con presenza significativa di graminacee, fiori selvatici, arbusti e piante erbacee perenni, che indicano condizioni di un suolo con capacità di trattenere umidità e nutrienti.

Tale discrepanza fa presumere un’evoluzione naturale del suolo non adeguatamente



Fig. 2 - maggio 2024

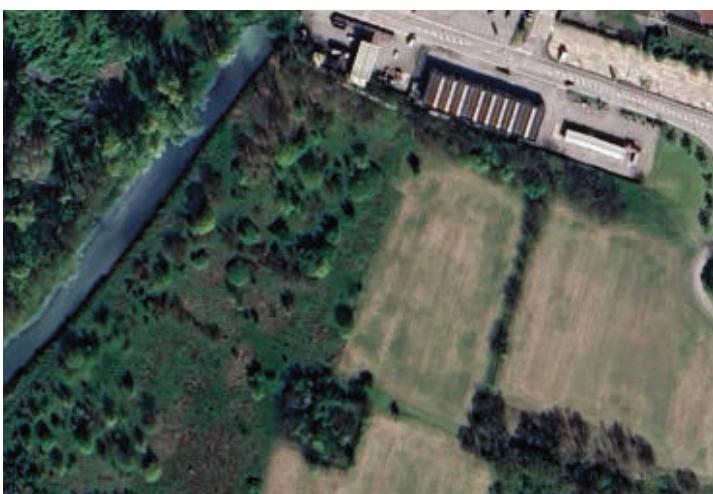


Fig. 3 - marzo 2025

registrata nei documenti tecnici attualmente allegati alla procedura VAS. In tal senso, l'attuale classificazione potrebbe risultare obsoleta e non fondata su dati aggiornati, con conseguenze rilevanti sulla valutazione ambientale dell'intervento previsto, in particolare per quanto riguarda la corretta valutazione della biodiversità presente ed il possibile impatto su ecosistemi di transizione.

Si richiede pertanto, ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i., che venga disposta:

1. Una nuova indagine sul sito, condotta da tecnici abilitati e indipendenti;
2. L'eventuale aggiornamento della classificazione del suolo nel quadro conoscitivo della VAS;
3. La conseguente revisione degli impatti ambientali dichiarati, in particolare per quanto attiene alla perdita di habitat naturali e alla compromissione della funzionalità ecologica del sito.

Va dunque presa in considerazione la sua **tutela integrale da forme di trasformazione urbanistica** ai sensi della Legge Regionale 05/12/2008, n. 31, "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura foreste, pesca e sviluppo rurale".

#### **La richiesta di maggiori approfondimenti sulla conformità dei parametri ambientali**

- a) Si osserva che i monitoraggi condotti dal Gruppo Naturalistico Mantovano (GNM) tra il 2017 e il 2020 hanno inequivocabilmente documentato la presenza di esemplari e siti riproduttivi di due specie di elevato interesse conservazionistico nella Pianura Padana: la Rana di Lataste (*Rana latastei*) e la Testuggine Palustre Europea (*Emys orbicularis*) nell'area Ex-Lago Paiolo. È da notare che la presenza della Testuggine Palustre Europea non era mai stata segnalata in precedenza in alcun documento ufficiale del sito. Il fatto che le specie non fossero state rilevate nella VIA del 2009 è attribuibile a un periodo di monitoraggio limitato o a una successiva colonizzazione dovuta allo stato di abbandono dell'area.

A riprova del significativo valore ecologico dell'area, essa è stata riconosciuta dalla Societas Herpetologica Italica (SHI) come Area di Rilevanza Erpetologica Nazionale (AREN-codice ITA117LOM031) in data 17 aprile 2019, in base al suo valore di biodiversità e per la conservazione di queste specie. L'area in questione è



interamente ricompresa nella Rete Ecologica Regionale (RER) come elemento di II livello, la cui coerenza ecologica deve essere garantita attraverso un sistema integrato di aree protette, *buffer zone* e sistemi di connessione, per ridurre l'isolamento degli habitat e delle popolazioni biologiche

Entrambe le specie sono classificate rispettivamente come "VULNERABILI" (*Rana latastei*) e "IN PERICOLO" (*Emys orbicularis*) dalla IUCN, principalmente a causa del continuo declino, della riduzione e

della frammentazione dei loro habitat. La Direttiva Habitat 92/43/CEE le elenca negli Allegati II e IV, prevedendo per esse una rigorosa protezione. L'Articolo 12 della Direttiva specifica il divieto di deterioramento o distruzione dei siti di riproduzione e delle aree di riposo. È fondamentale che tale protezione si estenda anche al di fuori dei confini formali dei siti protetti, come indicato dalle sentenze della Corte di Giustizia UE C-98/03 e C-304/05.

È dirimente sottolineare la connessione funzionale del prato polifita in sinistra Paiolo con l'area boschiva di riproduzione in destra Paiolo, agendo come corridoio ecologico per transito e sosta. La Testuggine Palustre Europea, in particolare, può compiere spostamenti fino a 1 km per raggiungere i siti di deposizione, rendendo indispensabile la salvaguardia

dell'intero habitat funzionale e non solo dei siti di nidificazione. Sebbene la porzione in sinistra Paiolo sia descritta come “area sabbiosa e arida”, la sua continuità ecologica con l'area di riproduzione rimane un aspetto critico.

- b) Si osserva inoltre che l'ipotesi di “fascia filtro” di 10 metri rispetto al Canale Paiolo è gravemente insufficiente rispetto alla delimitazione presentata dalla Societas Herpetologica Italica e nettamente inferiore alla distanza di 1km dai siti di deposizione valutata come quella percorribile durante gli spostamenti; inoltre, la presenza di edificati di poco oltre la “fascia filtro” proposta accentuerrebbe il rischio di deterioramento degli habitat. Si rimanda inoltre al punto f per una ulteriore preoccupazione sulla contaminazione dei terreni e sull'insufficiente di una fascia fluviale.
- c) La realizzazione di opere di urbanizzazione nella porzione in sinistra Paiolo potrebbe dunque comportare una frammentazione dell'habitat, la costruzione di barriere fisiche alla migrazione e alla dispersione delle specie, e un aumento dell'inquinamento luminoso e acustico. Se il piano attuativo precedente è ormai datato e non tiene conto dei mutati contesti, attenendosi rigorosamente alla Direttiva Habitat 92/43/Cee (articoli 6, 12 e 16) che vieta il deterioramento degli habitat e la perturbazione delle specie di Allegato IV e le sentenze C-98/03 e C-304/05 della Corte di Giustizia UE, all'articolo 4, comma 5, della Legge Regionale 10/2008 ove si vieta ogni azione dalla cui esecuzione possa derivare compromissione degli habitat necessari alla sussistenza di (tali) specie, e in base ai principi di precauzione e prevenzione previsti dall'art. 191 TFUE, recepiti nel D.Lgs. 152/2006, la variante in esame presenta un forte rischio di incompatibilità.
- d) La normativa vigente (D.Lgs. 152/2006, art. 5 e Allegato I, in attuazione della Direttiva 2001/42/CE) richiede che la VAS prenda in esame alternative ragionevoli, includendo quella che prevede la mancata attuazione del piano o della variante. La cosiddetta “alternativa zero” ha infatti lo scopo di rappresentare lo scenario in cui non viene realizzato alcun intervento, consentendo una valutazione comparativa con le opzioni progettuali in esame.

Nel caso specifico, il Piano Attuativo del 2009 non è mai stato attuato e la relativa Valutazione di Impatto Ambientale è scaduta nel 2018. Inoltre, l'area interessata ha acquisito negli anni un valore ambientale significativo, ospitando specie animali protette. In questo contesto, **l'ipotesi di attuare oggi il piano del 2009 non può essere considerata una valida alternativa zero, né risulta coerente con il quadro ambientale attuale**. Per tali motivi, si osserva come necessario che l'alternativa zero venga correttamente individuata nello **scenario di non intervento**, inteso come mantenimento dell'area nello stato di fatto, senza realizzazione né della variante, né del piano previgente. Questo approccio risponde pienamente ai principi di precauzione e sostenibilità ambientale alla base della normativa sulla VAS, e consente una valutazione più realistica degli impatti dell'intervento proposto.

- e) Alla luce della significativa modifica progettuale introdotta con la variante del 2024 e considerando che la valutazione ambientale originaria del 2010 debba ritenersi scaduta e **superata ai sensi degli artt. 28 e ss. del D.Lgs. 152/2006** (Testo Unico Ambientale), nonché osservando le proroghe straordinarie introdotte da norme emergenziali che rendono ancora “attivo” il PA, quest’ultimo mostra oggettive criticità di obsolescenza giuridica, tecnica e ambientale: si rende necessario un aggiornamento dell’analisi degli impatti poiché in quindici anni sono mutati sia il contesto ambientale che il quadro normativo di riferimento.

Pertanto, si chiede che il progetto venga sottoposto a una nuova e più approfondita procedura in cui accettare l’impatto sull’ecosistema dell’area e di quello circostante, il gravame dell’impatto automobilistico delle nuove strutture commerciali e residenziali in relazione alle arterie stradali di avvicinamento alla struttura ospedaliera.

La procedura di VAS deve dunque essere integrata con una valutazione completa e autonoma dello scenario di non intervento ai sensi della normativa vigente; un’opzione da analizzare in termini di impatto ambientale, consumo di suolo, biodiversità, coerenza paesaggistica, adattamento ai cambiamenti climatici e altri fattori ambientali. **In assenza di detta valutazione si valuti l’inammissibilità procedurale del piano in quanto non conforme ai requisiti minimi della VAS**

**secondo la normativa europea e nazionale.**

- f) Il Rapporto ISPRA 2024 sul consumo di suolo presenta il dato significativo riguardante la superficie urbanizzata del 25,22% del territorio comunale, che alimenta le preoccupazioni riguardanti la sostenibilità ambientale e la gestione del territorio. La documentazione sostiene che, grazie alla variante, vi sia una riduzione significativa della superficie del Piano Attuativo precedente – pari a circa 60.768 mq, ovvero il 55% rispetto al piano originario del 2009 – e che tale riduzione comporterebbe un miglioramento ambientale nonché il conseguimento dell’obiettivo di riduzione del consumo di suolo previsto a livello provinciale e comunale.

Tuttavia, si ritiene che tale lettura non rifletta correttamente il significato tecnico e giuridico del concetto di “consumo di suolo” così come inteso dalla normativa vigente, dagli strumenti di pianificazione sovraordinati e dalle linee guida nazionali (ISPRA – Sistema Nazionale per la Protezione dell’Ambiente, “Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici”, edizioni annuali).

La riduzione della Superficie Territoriale oggetto di intervento, o del volume edificabile rispetto al piano del 2009, è certamente un elemento di miglioramento sul piano quantitativo. Tuttavia, essa **non può essere equiparata a una riduzione effettiva del consumo di suolo**, in quanto la variante proposta prevede comunque la trasformazione urbanistica di suolo agricolo e seminaturale a fini edificatori. Il consumo di suolo va inteso – secondo il principio di irreversibilità ambientale – come: *“qualsiasi trasformazione permanente del suolo da copertura naturale, agricola o seminaturale a uso urbano artificiale, comportante impermeabilizzazione, alterazione della struttura pedologica, perdita di biodiversità e di funzioni ecosistemiche.”* (rif. ISPRA e L. 120/2020)

Pertanto, anche in presenza di una riduzione dell’indice edificatorio e dell’estensione del piano attuativo, la **realizzazione del nuovo insediamento rappresenta comunque una perdita irreversibile di suolo naturale**, in contrasto con gli obiettivi di sostenibilità ambientale espressi sia dalla legislazione statale (D.Lgs. 152/2006, art. 3-bis e art. 5) sia dalla pianificazione provinciale.

Il PTCP – Variante 2022 della Provincia di Mantova – ha introdotto obiettivi chiari di contenimento del consumo di suolo e di riqualificazione urbana, orientando le trasformazioni future verso il riuso e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, la conservazione e valorizzazione dei contesti rurali e naturali di pregio, e la tutela dei servizi ecosistemici forniti dalle aree non urbanizzate.

Attribuire alla variante in esame la capacità di raggiungere gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo sul territorio comunale di Mantova appare quindi una forzatura non coerente con la *ratio* del PTCP, in quanto si fonda su un confronto ipotetico con un piano non attuato e trascura l'impatto ecologico effettivo dell'intervento sull'area interessata.

Alla luce di quanto sopra, si propone che la VAS **riformuli le argomentazioni relative al consumo di suolo**, distinguendo tra riduzione progettuale e reale impatto ambientale, e che venga esplicitamente riconosciuto che la variante comporta una trasformazione urbanistica di suolo naturale ancora integro, con effetti permanenti sul contesto ecologico locale.

- g) Le nuove indagini ambientali di caratterizzazione, svolte tra settembre e novembre 2024 in contraddittorio con ARPA Lombardia Dipartimento di Mantova e conformemente all'Art. 242 del D.Lgs. 152/2006, hanno interessato acque superficiali, acque di falda, sedimenti del Paiolo e terreni delle sponde adiacenti all'alveo. Queste indagini hanno riscontrato superamenti delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione di Tabella 1, Colonna A dell'Allegato 5, Titolo V, Parte Quarta del D.lgs. 152/06 (abitazioni, verde pubblico, spazi scolastici, commercio di vicinato), per diversi parametri nei campioni di terreno, con i potenziali bersagli ambientali che risultano essere: le acque di falda per quanto riguarda i terreni; i sedimenti e le acque lacustri per quanto riguarda le acque superficiali. I potenziali bersagli sanitari sono i fruitori dell'ambito oggetto di intervento.

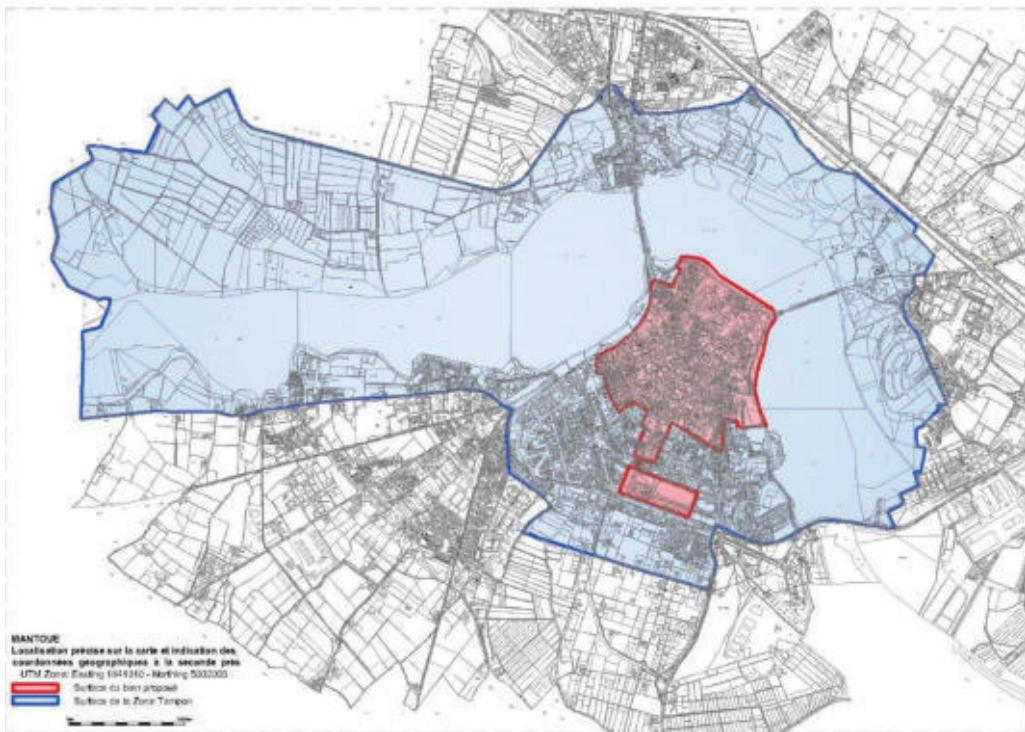
Nello specifico, sono stati rilevati livelli superiori ai limiti per: Arsenico, Piombo, Zinco, Benzo(a)pirene, Benzo(g,h,i)perilene, Indeno(1,2-cd)pirene, Idrocarburi pesanti e Mercurio. Tali risultanze confermano e ampliano le preoccupazioni già

emerse da campionamenti precedenti (2012 e dicembre 2022/febbraio 2023), che avevano già rilevato mercurio, arsenico, piombo, rame, zinco e idrocarburi pesanti nei terreni e sedimenti del Paiolo. La presenza di tali contaminanti a livelli superiori ai limiti di legge, in un'area destinata a ospitare nuove abitazioni e spazi verdi, **solleva gravi interrogativi sull'idoneità del sito alla fruizione umana e sulla sicurezza sanitaria**, rendendo necessarie ulteriori valutazioni approfondite e interventi di bonifica ai sensi del Titolo V Parte Quarta del D.Lgs. 152/06.

La mancanza di un quadro esatto della diffusione della contaminazione non permette di valutare compiutamente gli interventi proposti e quindi di concludere positivamente la VAS; anzi, tali superamenti richiedono, ai sensi dell'art. 242, l'attivazione del procedimento di analisi di rischio sito-specifica, a valle del quale potranno essere eventualmente definite le condizioni per una bonifica o messa in sicurezza permanente.

#### **La continuità della tutela del patrimonio UNESCO insito nella zona tampone**

- a) L'area oggetto della Variante al P.A. 3.6 "Stralcio Nuovo Ospedale" si trova in prossimità del sito UNESCO "Mantova e Sabbioneta". In particolare, l'area di intervento è inserita all'interno del perimetro della Buffer zone Unesco come [evidenziato dalle mappe](#). L'area è una delle ultime testimonianze naturalistiche delle opere di ingegneria idrogeologica e degli interventi urbani e architettonici raffinati che hanno scritto la storia di Mantova e plasmato il suo paesaggio.



La presente osservazione, arricchita con dettagli tratti dalla documentazione fornita, mira a evidenziare le profonde implicazioni ambientali e paesaggistiche, nonché le lacune nel processo partecipativo: la *Buffer Zone* non è un semplice confine amministrativo, ma un'area fondamentale per garantire la protezione dell'integrità visiva e funzionale del bene UNESCO. La sua presenza impone un regime di particolare cautela per qualsiasi intervento che possa influire sul "Valore Universale Eccezionale" del sito.

- b) L'area in questione è stata oggetto di un precedente provvedimento di VIA nel 2010, il quale già rilevava la sua ricaduta nella fascia di rispetto del sito UNESCO. Tuttavia, in quindici anni, il contesto ambientale e normativo è mutato significativamente, rendendo obbligatorio un aggiornamento e un approfondimento dell'analisi degli impatti.
- B.1 – Preso atto dell'impatto paesaggistico e coerenza stilistica dell'intervento che si colloca in un contesto territoriale "particolarmente ricco di elementi e caratteri paesaggistici di pregio", la "Carta della sensibilità paesaggistica" del PGT del Comune di Mantova identifica l'area come rientrante in ambiti a sensibilità paesaggistica alta. È indispensabile una valutazione rigorosa e dettagliata degli impatti visivi del progetto. Ciò include l'analisi dell'ingombro delle nuove costruzioni, della loro coerenza stilistica, materica e cromatica con il contesto circostante, che è plasmato dalla storia e dall'identità

di Mantova. Il rapporto ambientale U.1 prodotto durante la VAS, a questo proposito riporta: *"obiettivo principale dell'area di rispetto intorno ai siti UNESCO di Mantova e Sabbioneta è preservare e valorizzare il patrimonio culturale e paesaggistico, promuovendo un turismo sostenibile e la partecipazione della comunità locale"*. Ogni progetto dovrebbe non solo evitare l'occultamento di visuali rilevanti verso o dal sito UNESCO, ma dovrebbe attivamente contribuire alla loro valorizzazione e alla "ricomposizione paesistica degli ambiti periurbani".

Considerata l'elevatissima importanza del sito UNESCO e della sua Buffer Zone, è indispensabile che l'Organismo UNESCO sia formalmente invitato e coinvolto come "soggetto competente in materia ambientale" o "soggetto potenzialmente interessato" nella VAS, in tutte le fasi della procedura, a partire da quella di scoping e, in particolare, nella definizione della portata e dei contenuti del Rapporto Ambientale. La sua assenza diretta nelle consultazioni elencate per la VAS attuale è **un'omissione critica che deve essere sanata** per garantire la completezza e la legittimità della valutazione.

### **Per tutti i motivi sopra esposti**

si confermano numerose criticità relative alla variante al P.A. 3.6 stralcio Nuovo Ospedale del Piano di Governo del Territorio. Tra queste vanno citate nuovamente il superamento della VIA del 2010 (ai sensi degli artt. 28 e ss. del D.Lgs. 152/2006): la scoperta di specie protette, i mutati contesti ambientali dell'area e l'emersione di nuovi dati di contaminazione che mettono in dubbio l'idoneità del sito alla fruizione umana e sulla sicurezza sanitaria invalidano l'assunto che le componenti ambientali siano rimaste invariate o già sufficientemente indagate.

La variante, pur riducendo l'edificabilità complessiva, mantiene un impatto significativo sulla connettività ecologica, sul deterioramento degli habitat e sulla perturbazione delle specie, in particolare attraverso la nuova edificazione sulla sponda sinistra. La sola riclassificazione della destra Paiolo non compensa pienamente gli impatti negativi diretti e indiretti (rumore, luce, traffico veicolare) della nuova urbanizzazione sulla porzione restante dell'ecosistema,

contravvenendo al principio di non deterioramento degli habitat e di mantenimento della funzionalità ecologica della Rete Natura 2000.

La riduzione rispetto al piano attuativo precedente non annulla l'impatto della nuova impermeabilizzazione di aree con valore ecologico riconosciuto (i "prati polifiti"): la perdita di qualità ecologica di specifiche aree permeabili rappresenta un impatto negativo e irreversibile, in contrasto con gli obiettivi di sostenibilità del PGT che mirano alla "minimizzazione del consumo del suolo".

Si chiede inoltre di voler accogliere le precedenti osservazioni o, in mancanza, di motivare il mancato accoglimento.

Ringraziando, Distinti Saluti,

A solid black rectangular redaction mark covering a portion of the page, likely obscuring a signature.

**Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativa alla Variante al  
P.A. 3.6 “Stralcio Nuovo Ospedale” in variante al PGT del Comune di MANTOVA (MN).  
Osservazioni in merito al Rapporto Ambientale.**

*Mantova, lì 30 luglio 2025*

*Prat. n. 2025.9.43.2*

*Class. 6.3*

### 1. Premessa

In data 17.06.2025, è pervenuta alla scrivente Agenzia PEC del Comune di Mantova, con la quale si comunicava l'indizione della seconda seduta della conferenza per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), relativa alla Variante al P.A. 3.6 “Stralcio Nuovo Ospedale” in variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), in particolare in variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi. Con medesima nota si comunicava l'avvenuta messa a disposizione sul sito web regionale SIVAS e sul sito del Comune stesso, della Proposta di Piano, del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica. In particolare sono disponibili in SIVAS i seguenti documenti:

<b>DOCUMENTO DI PIANO/PROGRAMMA</b> Documento: Elaborati Variante P.A. 3.6 Stralcio Nuovo Ospedale - Allegati (60)  <b>RAPPORTO AMBIENTALE</b> Documento: Rapporto ambientale - Allegati (1)  <b>SINTESI NON TECNICA</b> Documento: Sintesi non tecnica - Allegati (1)  <b>AVVISO DI MESSA A DISPOSIZIONE</b> Data messa a disposizione : 17/06/2025 Data scadenza osservazioni : 31/07/2025  <b>Sedi in cui è depositata la documentazione cartacea :</b> Comune di Mantova - via Roma n.39 46100 Mantova - Settore Territorio e Ambiente  <b>Indirizzo dell'Autorità Procedente a cui inviare le osservazioni :</b> territorio@pec.comune.mantova.it segreteria.territorioambiente@comune.mantova.it  Documento: Documento di avviso di messa a disposizione. - Allegati (1)	<b>Allegati al documento: Elaborati Variante P.A. 3.6 Stralcio Nuovo Ospedale</b>
TAV.01a_PGT vigente e variante.pdf TAV.01b_PGT vincoli.pdf TAV.02a_Inquadramento territoriale.pdf TAV.02b_Confronto PA.pdf TAV.02c_Stato dei luoghi.pdf TAV.02d_Permuta.pdf TAV.03_Confronto PA.pdf TAV.04_Planimetria del regime di utilizzo delle aree.pdf TAV.05a_Planimetria degli standard.pdf TAV.05b_Individuazione standard approvato.pdf TAV.05c_Individuazione standard.pdf TAV.06a_Zonizzazione stato approvato.pdf TAV.06b_Zonizzazione.pdf TAV.07_Individuazione delle fasi attuative.pdf TAV.08_Planimetria SF.pdf TAV.09_Planimetria SP.pdf TAV.10a_Profilo CONFRONTO.pdf TAV.10b_Profilo APPROVATI.pdf TAV.11_Bilancio energetico.pdf TAV.12.a_Planimetria mitigazione ambientale.pdf TAV.12.b_Mitigazione ambientale.pdf	TAV.13a_Acque meteoriche.pdf TAV.13b_ACQUE METEORICHE.pdf TAV.13c_ACQUE METEORICHE.pdf TAV.13d_ACQUE METEORICHE.pdf TAV.14a_Acque reflue.pdf TAV.14b_ACQUE REFLUE.pdf TAV.14c_ACQUE REFLUE.pdf TAV.15a_Rete acquedotto.pdf TAV.15b_ACQUEDOTTO.pdf TAV.16a_Rete gas.pdf TAV.16b_GAS METANO b.pdf TAV.17a_Rete illuminazione pubblica.pdf TAV.17b_ILLUMINAZIONE PUBBLICA.pdf TAV.18a_Rete telefonia e elettrificazione.pdf TAV.18b_TELECOMUNICAZIONE.pdf TAV.18c_ELETTRIFICAZIONE.pdf TAV.19a_Segnalistica.pdf TAV.20_Dettaglio sezione stradale.pdf TAV.21_Particolari delle opere stradali.pdf TAV.22_Documentazione fotografica.pdf U.1_Documento di Scoping Paiolo.pdf U.4_Allegato F - modulo Screening incidenza PAIOLO.pdf

Si ricorda che ARPA, in accordo con la normativa vigente in materia di valutazione ambientale strategica, partecipa ai processi di VAS e di verifica di assoggettabilità a VAS in qualità di Soggetto competente in materia ambientale, in particolar modo formulando osservazioni finalizzate a *"garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e a contribuire all'integrazione delle considerazioni di carattere ambientale all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di piani e programmi"*. Il contributo ARPA viene formulato, quindi, in qualità di soggetto competente in materia ambientale, quale apporto previsto dalla normativa regionale, reso alle autorità procedure e competente individuate, per l'assunzione delle determinazioni relative esclusivamente al procedimento di VAS.

Tra la documentazione messa a disposizione in SIVAS si ha anche il documento *"Variante al P.A. 3.6 "STRALCIO NUOVO OSPEDALE" IN VARIANTE AL PGT – Relazione previsionale di clima acustico"* (aggiornamento novembre 2024, progettista arch. Alfredo Pasquetto, file *R.6\_Relazione clima acustico*). In proposito si segnala che, qualora codesta Amministrazione comunale intenda acquisire uno specifico parere inerente al sopra citato documento, dovrà esplicitarlo chiaramente, indicando i dati necessari alla fatturazione; si ricorda, infatti, che sono previsti degli oneri istruttori conformemente al tariffario regionale, cod. 08.018) e che, sulla base delle vigenti disposizioni, il parere di ARPA Lombardia è a pagamento. Ulteriori aspetti relativi all'espressione del parere in acustica da parte di questa Agenzia sono stati esplicitati nella nota inviata a tutti i comuni della Provincia di Mantova con prot. *arpa\_mi.2022.0194173* del 13/12/2022.

Di seguito si completa il contributo fornito in fase di Scoping con nota prot.*arpa\_mi.2025.0059432* del 14/04/2025, sulla base del Rapporto Ambientale pubblicato in questa fase, avente oggetto *"Variante al P.A. 3.6 "STRALCIO NUOVO OSPEDALE" IN VARIANTE AL PGT - RAPPORTO AMBIENTALE"* (aggiornamento giugno 2025, progettista arch. Alfredo Pasquetto, file *U.2\_Rapporto Ambientale Paiolo\_Rev02*), di seguito indicato come Rapporto Ambientale.

L'estensore del Rapporto Ambientale evidenzia in premessa al documento che *"richiamato l'aspetto procedurale, che non implica valutazioni quali quelle che potrebbero interessare una procedura di VIA, ovvero mirate allo specifico progetto, quanto piuttosto limitato alle valutazioni connesse unicamente con la modifica allo strumento urbanistico, cui appunto la procedura di VAS si riferisce. Il Piano Attuativo in esame è infatti stato approvato con D.C.C. n° 26 del 23 marzo 2009 e successivamente è stata stipulata apposita convezione con il comune di Mantova per la fase attuativa (05.05.2009). IL P.A. è quindi stato sottoposto a procedura di VIA conclusasi con Decreto di Compatibilità Ambientale ai sensi del D.lgs 152/2006 rilasciato da Regione Lombardia con Decreto di DG Ambiente, Energia e Reti prot. n° 11161 del 05.11.2010"*. In proposito si evidenzia che il Decreto regionale 11161/2010 citato *"Progetto di realizzazione di un nuovo complesso residenziale, direzionale, commerciale e ricettivo in attuazione al Piano Attuativo 3.6 "TE BRUNETTI – NUOVO OSPEDALE – STRALCIO NUOVO OSPEDALE", in comune di Mantova. Proponente: SOCIETÀ PITENTINO S.R.L. - PRONUNCIA DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE AI SENSI DEL D.LGS. 152/2006"*, riguarda lo specifico progetto; si evidenzia inoltre che nel decreto è indicato *"ai sensi dell'art.26, comma 6, del d.lgs. 152/2006, tenuto conto delle caratteristiche del progetto in parola, lo stesso dovrà essere realizzato entro 8 anni dalla data di pubblicazione del presente provvedimento"*. La procedura in corso, come evidenziato dal Proponente è una Valutazione Ambientale Strategica e riguarda la Variante del Piano Attuativo 3.6 OSPEDALE., in Variante al PGT del Comune di Mantova.

Si prende atto, che come indicato in premessa al Rapporto Ambientale:

- *"nelle tavole del Piano delle Regole l'ambito in esame compare come "Comparti assoggettati a strumento attuativo adottato/approvato o a titolo edilizio convenzionato" inserito all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC).";*
- *"Lo strumento urbanistico originale e tutte le altre varianti sono stati sottoposti a procedura di VAS o di Verifica di Assoggettabilità, e pertanto sono dotate di Rapporto Ambientale o Rapporto preliminare.*

- Recentemente il comune di Mantova con DGC n° 189 del 13.09.2024 ha approvato la Delibera di Indirizzo ai fini della variante del P.A. 3.6 Stralcio Nuovo Ospedale approvato con DCC n° 26 del 23.03.2009. Con tale documento il comune approvava obiettivi e condizioni imprescindibili per la revisione del Piano Attuativo".

Nel Rapporto Ambientale<sup>1</sup> si prende atto delle seguenti modifiche dell'area:

- della consistenza dell'area boscata formatasi nella porzione di area posta in destra idraulica conseguentemente alla dismissione di ogni attività agricola per oltre 30 anni a partire dall'abbandono del cantiere di costruzione del Palazzetto dello Sport a causa del protrarsi delle procedure amministrative e fallimentari. Lo stato di totale abbandono ha favorito la formazione della esistente area boscata peraltro oggi censita nel PIF vigente;
- della presenza rilevata nell'area in destra Paiolo di siti riproduttivi di due specie in allegato II della Direttiva europea 92/43/CEE, Direttiva Habitat (*Rana latastei ed Emys orbicularis*);
- della richiesta formulata dal Parco del Mincio all'Amministrazione Regionale Lombarda circa la costituzione di una Riserva Regionale Lago Paiolo sull'area in oggetto e la osservazione di opposizione inoltrata dalla società direttamente a Regione Lombardia il 18.03.2022;
- della realizzazione dell'intervento nell'area sud, sempre in destra idraulica del Paiolo, dell'area pozzi della società AqA con la completa dismissione nell'area corrispondente di ogni attività agricola e la conseguente spontanea formazione in tale area di una consistente formazione boschiva.

Di seguito si riporta la sintesi estrapolata dal capitolo 4. *Proposta delle azioni oggetto della Variante al P.A. in variante al P.G.T.* del Rapporto Ambientale, si fonda sulle due seguenti azioni urbanistiche:

■ **"La prima azione** verte sul riconoscimento dell'area boscata formatasi e presente sulla porzione d'area di proprietà posta in destra Paiolo. Pertanto la proposta di Variante prevede la rinuncia volontaria all'edificazione della porzione d'area del P.A. in proprietà posta in destra Paiolo mediante l'esclusione della stessa dal P.A. con la contestuale riclassificazione urbanistica di questa porzione d'area, avente un'estensione di mq 52.180 quale "Habitat naturali e seminaturali". Essa viene ricompresa coerentemente nell'esistente art. "D33 – Laghi, habitat naturali e seminaturali, verde di mitigazione ambientale" del vigente P.G.T. Il progetto di Variante inoltre prevede l'immediata messa a disposizione e quindi la cessione al Comune con le modalità che saranno previste nella nuova convenzione attuativa della Variante al P.A. 3.6. Cessione finalizzata non solo ad una attenta valorizzazione naturale dell'area in oggetto, ma anche all'inserimento nella pianificazione locale del "Corridoio Ecologico Comunale della Valle del Paiolo" quale elemento ambientale e coordinato con il limitrofo Parco del Mincio. La Variante coerentemente prevede l'esclusione del P.A. sia nell'area demaniale del Canale Paiolo con la restituzione alla classificazione di "Corso d'acqua" sia nella porzione dell'area originariamente comunale, ora privata, del distributore della ditta Tamoil con la riclassificazione urbanistica a "Distributore di carburante" – art. D35.

■ **La seconda azione** consiste nel ridurre la Superficie Territoriale del P.A. 3.6 di mq 60.768 su 108.935 mq vigenti, pari ad una contrazione del 55% della Superficie Territoriale, limitando e concentrando l'edificazione del comparto esclusivamente nella sola porzione posta in sinistra idraulica del Paiolo, zona sabbiosa e storicamente denominata "Zona arida", con creazione di una fascia filtro alberata nei 10 metri dal ciglio del canale da cedere al Comune. Soluzione finalizzata a rigenerare e dare identità al contesto del quartiere Te Brunetti oltretutto a valorizzare il margine Sud del limite urbano attualmente non definito. La proposta, come di seguito più analiticamente riportato, prevede di limitare la concentrazione edificatoria, limitando inoltre la Superficie Lorda a 23.050 mq rispetto ai vigenti 73.130 mq con una riduzione di 50.080 mq, pari ad una diminuzione del 68% della S.L.".

<sup>1</sup> Cfr. ""Comune di MANTOVA (MN) – Variante al P.A. 3.6 "STRALCIO NUOVO OSPEDALE" IN VARIANTE AL PGT - RAPPORTO AMBIENTALE"" (aggiornamento giugno 2025, progettista arch. Alfredo Pasquetto, file U.2\_Rapporto Ambientale Paiolo\_Rev02) – Capitolo 4. *Proposta delle azioni oggetto della Variante al P.A. in variante al P.G.T.*

Di seguito si riporta la *tavella* [tratta dal Rapporto Ambientale (pag.100)] con le caratteristiche principali, ricompresa nell'elaborato 1a - Estratto del PGT – Raffronto tra PGT vigente e proposta di variante.

PARAMETRI DI BASE	P.A. approvato	P.A. variante	VARIAZIONE
Superficie territoriale	mq. 108.935	mq. 48.167	- mq. 60.768 (-55%)
S.L. max (complessivamente realizzabile)	mq. 73.130	mq. 23.050	- mq. 50.080 (-68%)
S.F. (superficie fondiaria)	mq. 56.991	mq. 32.525	- mq. 24.466 (-43%)
Rapporto di copertura medio (R.c.)	max. 70% S.F.	max. 50% S.F.	
Rapporto occupazione sottosuolo	max. 90% S.F.	max. 0% S.F.	

## 2. Osservazioni in merito al Rapporto Ambientale

### 2.1 Contenuti della variante

La proposta di Variante al vigente P.A.3.6 Stralcio Nuovo Ospedale è riassumibile in forma grafica nella figura sottostante tratta dal Rapporto Ambientale: *Figura 3.5-3 Estratto del PGT proposta di variante – Tav. PR1 – Destinazioni d'uso* (pag.101 del Rapporto Ambientale), in cui è rappresentato quello che a seguito dell'approvazione diverrebbe lo stralcio cartografico del Piano delle Regole che definisce la destinazione urbanistica delle diverse zone. Viene inoltre riportata per un confronto la *Figura 3.5-2 Estratto del PGT vigente – Tav. PR1 – Destinazioni d'uso* (pag.101 del Rapporto Ambientale)<sup>2</sup>



Figura 3.5-3 Estratto del PGT proposta di variante – Tav. PR1 – Destinazioni d'uso



Figura 3.5-2 Estratto del PGT vigente – Tav. PR1 – Destinazioni d'uso

<sup>2</sup> Cfr. ““Comune di MANTOVA (MN) – Variante al P.A. 3.6 “STRALCIO NUOVO OSPEDALE” IN VARIANTE AL PGT - RAPPORTO AMBIENTALE”” (aggiornamento giugno 2025, progettista arch. Alfredo Paschetto, file U.2\_Rapporto Ambientale Paiolo\_Rev02) – Capitolo 4. **Proposta delle azioni oggetto della Variante al P.A. in variante al P.G.T**

La proposta di Variante al vigente P.A.3.6 Stralcio Nuovo Ospedale è riassumibile in forma grafica nella figura sottostante tratta dal Rapporto Ambientale: *Figura 3.5-5 Estratto del PGT proposta di variante – Tav. PS2 – Sistema dei servizi* (pag.102 del Rapporto Ambientale), in cui è rappresentato quello che a seguito dell'approvazione diverrebbe lo stralcio cartografico del Piano dei Servizi. Viene inoltre riportata per un confronto la *Figura 3.5-4 Estratto del PGT vigente – Tav. PS2 – Sistema dei servizi* (pag.102 del Rapporto Ambientale)<sup>3</sup>



Figura 3.5-5 Estratto del PGT proposta di variante – Tav. PS2 – Sistema dei servizi



Figura 3.5-4 Estratto del PGT vigente – Tav. PS2 – Sistema dei servizi

Nel Rapporto Ambientale è inoltre dettagliato quanto previsto per la zona posta in sinistra idraulica<sup>4</sup>:

- ✓ ***"Ridelimitazione del P.A. 3.6 in forte riduzione con limitazione e concentrazione dell'edificazione esclusivamente all'area posta in sinistra idraulica dell'estensione di circa mq 48.167 di proprietà della Società Imprendo s.r.l. (44.044 mq) e del Comune di Mantova (4.123 mq) come rappresentata nella figura riportata. La variazione comporta [OMISSIS] una riduzione della Superficie Territoriale***

<sup>3</sup> Cfr. ““Comune di MANTOVA (MN) – Variante al P.A. 3.6 “STRALCIO NUOVO OSPEDALE” IN VARIANTE AL PGT - RAPPORTO AMBIENTALE” (aggiornamento giugno 2025, progettista arch. Alfredo Pasquetto, file U.2\_Rapporto Ambientale Paiolo\_Rev02) – Capitolo 4. **Proposta delle azioni oggetto della Variante al P.A. in variante al P.G.T**

<sup>4</sup> Cfr. ““Comune di MANTOVA (MN) – Variante al P.A. 3.6 “STRALCIO NUOVO OSPEDALE” IN VARIANTE AL PGT - RAPPORTO AMBIENTALE” (aggiornamento giugno 2025, progettista arch. Alfredo Pasquetto, file U.2\_Rapporto Ambientale Paiolo\_Rev02) – Capitolo 4. **Proposta delle azioni oggetto della Variante al P.A. in variante al P.G.T**

**del P.A. 3.6 del 55%, pari a mq 60.768, ed una contrazione della Superficie Lorda del P.A. 3.6 del 68%, pari a mq 50.080 su 73.130 mq.**

- ✓ **Esclusione dal perimetro del P.A. della porzione dell'area del Comune di Mantova prospiciente Via Bellonci, posta a sud e da tempo destinata agli orti sociali ed alla prospiciente viabilità di accesso. La succitata area, estranea funzionalmente al comparto, viene riclassificata e riconfermata semplicemente a Servizi di interesse pubblico o generale (art. C8) ed in parte a viabilità comunale, in analogia alla vigente porzione sud avente la stessa classificazione".**

Il Rapporto Ambientale evidenzia inoltre che “nella porzione ovest, in direzione del Paiolo [prevede] l'inserimento di edifici bifamiliari e/o unifamiliari a schiera con altezza limitata a 1/2 piani, mentre nella porzione est, in direzione della zona edificata di te Brunetti, [OMISSIS] la previsione di alcuni edifici più elevati (prevalentemente 4 piani). L'intervento inoltre annulla il Rapporto di occupazione del sottosuolo in quanto prevede di non realizzare alcun intervento nel sottosuolo”. “In prossimità del lato sinistro del Paiolo è stata riservata una fascia di 10 m da cedere al Comune e destinata a verde ed al percorso ciclopedinale e di servizio per la accessibilità al Canale. In tale intorno è previsto l'inserimento prevalente della Superficie fondiaria residenziale (Lotti 4-5-6, [OMISSIS]), riservati alle residenze unifamiliari a schiera composte dal piano terra e dal piano primo, pertanto con impatto visivo ridotto”. “Nella parte prospiciente lo spazio aggregativo comune sono previsti i due lotti centrali (Lotti 2-3 – OMISSIS) per la componente residenziale caratterizzata da alloggi ricompresi in edifici in linea o formati da blocchi distribuiti nel verde con altezze limitate ai 3/4 piani fuori terra ed uno con altezza massima di 5 piani.”

Si riporta di seguito la Figura 3.5-6 Planimetria del P.A. proposta di variante (pag.104 del Rapporto Ambientale).



Figura 3.5-6 Planimetria del P.A. proposta di variante

## 2.2 Valutazione degli effetti sull'ambiente

Nel Rapporto Ambientale è stata svolta una prima analisi dei possibili effetti che la proposta di Variante può comportare, prendendo in considerazione le componenti: Rumore, Acque superficiali, mobilità, biodiversità (si demanda all'Ente Parco e Regione Lombardia eventuali osservazioni in merito a tale aspetto), Qualità chimica dei terreni.<sup>5</sup>

Nel capitolo 5. *Valutazione degli effetti attesi* del Rapporto Ambientale è stata svolta una verifica della coerenza della Variante rispetto ai principi di sostenibilità ambientale, evidenziando le differenze tra P.A. vigente e sua proposta di Variante, che si riporta di seguito:

- ✓ **“La variante propone di escludere dall'edificazione tutta l'area in destra Paiolo, ovvero l'area con maggiori caratteristiche di naturalità, e interessata dalla presenza di aree riproduttive e di**

<sup>5</sup> Cfr. ““Comune di MANTOVA (MN) – Variante al P.A. 3.6 “STRALCIO NUOVO OSPEDALE” IN VARIANTE AL PGT - RAPPORTO AMBIENTALE” (aggiornamento giugno 2025, progettista arch. Alfredo Pasquetto, file U.2\_Rapporto Ambientale Paiolo\_Rev02) – Capitolo 5.2 Problemi ambientali pertinenti la variante ed effetti attesi

frequentazione da parte di due specie faunistiche in allegato II della Direttiva 92/43/CEE, Direttiva Habitat, *Emys orbicularis* e *Rana latastei*, riclassificando tutta questa area, secondo l'articolo del Piano delle Regole comunale (art. D33 delle NTA), come "Habitat naturali e seminaturali".

- ✓ La variante individua una fascia di 10 metri in sinistra Paiolo quale zona filtro fra il nuovo P.A. e l'area descritta in precedenza, fascia oggetto di piantumazione al fine di creare un filtro verde, arboreo arbustivo, e sede della pista di gestione del canale Paiolo e di una ciclabile di collegamento nord sud.
- ✓ La variante, nel suo complesso, riduce del 55% la Superficie Territoriale, e riconduce la Superficie Lorda a 23.050 mq invece che 73.130 mq come prevista nel PA approvato, con una riduzione di 50.080 mq, aspetto che da solo soddisfa la riduzione del consumo di suolo sull'intero territorio comunale così come prevista dal PTCP nella variante 2022 in adeguamento alla legge regionale 31/2014.
- ✓ La variante riduce il rapporto di copertura medio dal 70% al 50%, valori massimi raggiungibili, e le altezze massime da 7,4 piani a 6 piani
- ✓ La variante esclude dal perimetro del nuovo PA l'area in destra Paiolo di proprietà della ditta Tamoil e l'area del canale Paiolo in gestione al Consorzio di Bonifica Territori del Mincio.
- ✓ La variante esclude la porzione comunale prospiciente via Bellonci riconfermando la destinazione a Servizi di interesse pubblico o generale (art. C8) ed in parte a viabilità comunale;
- ✓ La variante esclude infine, nell'area edificatoria in sinistra Paiolo, qualunque intervento nel sottosuolo.

Il Rapporto Ambientale contiene inoltre una verifica tra gli obiettivi generali della DGC n° 189/2024 con la quale il Comune di Mantova ha deliberato indirizzi specifici per la variante in esame, verificandone il recepimento nella proposta di Variante; in tale analisi sono state evidenziate, oltre a quanto già riportato, che:

- "le aree in cessione pubblica, al netto dell'area in destra Paiolo, comprendono 3.299 mq di servizi per la mobilità e aree di sosta e 4.840 mq di aree a verde pubblico attrezzato";
- "la variante non prevede la possibilità di realizzazione di medie strutture alimentari" <sup>6</sup>.

### **Piano di Monitoraggio**

Premesso che nel precedente contributo della scrivente Agenzia era stata evidenziata l'importanza del Piano di Monitoraggio, sottolineando che il monitoraggio è uno strumento utile per la "verifica lo stato di attuazione del piano o programma, gli effetti prodotti e il contributo del medesimo al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale definiti dalle strategie di sviluppo sostenibile nazionale e regionali [...]", ed era stata evidenziata l'assenza di indicatori oggetto del monitoraggio che s'intende utilizzare.

Ricordando che così come previsto dal comma 4 dell'art. 18 della Parte II del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. le informazioni raccolte attraverso il monitoraggio eseguito a seguito dell'approvazione del P.A., che andrebbero considerate "nel caso di eventuali modifiche al piano o programma e comunque sempre incluse nel quadro conoscitivo dei successivi atti di pianificazione o programmazione"

Nel capitolo 6 Descrizione del Piano di Monitoraggio del Rapporto ambientale non viene fornito riscontro a quanto sopra evidenziato, ma indica che "...trattandosi di una variante ad un piano attuativo vigente, sono già garantiti dal piano di monitoraggio di cui è dotato il PGT". Si ritiene necessario che vengano esplicitati gli indicatori a cui ci si riferisce, motivando le scelte e fornendo i dati relativi ai monitoraggi effettuati, tenendo conto del contesto ambientale e normativo attuale e della Variante proposta.

Relativamente alla parte di proposta di monitoraggio relativa alla componente biodiversità, per la quale l'estensore del documento prevede "considerato il fatto che la variante ha come obiettivo prevalente la tutela delle emergenze naturalistiche consolidate nell'area in destra Paiolo. Pertanto oltre agli indicatori previsti

<sup>6</sup> Cfr. ""Comune di MANTOVA (MN) – Variante al P.A. 3.6 "STRALCIO NUOVO OSPEDALE" IN VARIANTE AL PGT - RAPPORTO AMBIENTALE"" (aggiornamento giugno 2025, progettista arch. Alfredo Paschetto, file U.2\_Rapporto Ambientale Paiolo\_Rev02) – Capitolo 5.1 coerenza della Variante rispetto ai principi di sostenibilità ambientale

dal PGT comunale si individuano anche i seguenti da svolgersi per un periodo di tre anni dalla prima edificazione in prossimità del Paiolo:

Componente	Indicatore	Unità di Misura	Periodicità di rilevamento	Fonte dati
Biodiversità	Presenza di <i>Emys orbicularis</i>	Numero di Individui	Mensile da marzo a ottobre	Dati di campo
	Presenza di <i>Rana latastei</i>	Numero di Individui Ovature	Mensile da marzo a ottobre	Dati di campo

si demanda al Parco del Mincio eventuali osservazioni.

Si concorda, fatte salve eventuali osservazioni degli altri Enti, con la seguente proposta *“Le campagne di monitoraggio, oltre ai dati descritti in precedenza, dovranno anche raccogliere dati ambientali, quali ad esempio: presenza di acqua e relativa temperatura nelle scoline, diffusione di specie alloctone, ecc.”*.

#### **Consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/2014**

In merito agli aspetti legati alla riduzione del consumo di suolo si ricorda che esso rappresenta una risorsa non rinnovabile la cui riduzione comporta problematiche a livello ecologico, agronomico, di ricarica degli acquiferi e paesaggistico.

Non si entra nel merito delle considerazioni relative al consumo di suolo inserite nel Rapporto Ambientale, demandando eventuali osservazioni alla Provincia di Mantova, per la verifica di coerenza della Variante con i disposti della L.R. 31/2014 in materia di riduzione del consumo di suolo e con il PTCP.

Si formulano, di seguito, alcune osservazioni di carattere generale.

#### **Vincoli**

Nel Rapporto Ambientale è evidenziato che:

- Mantova è un Sito Unesco e che il P.A. rientra nell'Area di rispetto del Sito;
- la tavola 1 Circ. D *“Indicazione paesaggistiche ed ambientali”* del PTCP individua nell'area in esame: la prossimità con il Parco del Mincio e con corridoi primari della rete verde provinciale, la presenza di un canale (Paiolo) con elementi di criticità, l'elevata vulnerabilità degli acquiferi, la presenza, in destra Paiolo, di formazioni forestali e aree a vegetazione rilevante;
- l'area è esterna al perimetro del Parco del Mincio, tuttavia ad essa si applica l'art.6 (*Indirizzi per la pianificazione urbanistica comunale delle aree esterne al perimetro del parco*) del PTC del Parco;
- l'area del P.A. non rientra nel perimetro di siti di Rete Natura 2000 (SIC e ZPS). Si prende atto che è disponibile in SIVAS il documento *“Variante al P.A. 3.6 “STRALCIO NUOVO OSPEDALE” IN VARIANTE AL PGT - DOCUMENTO PER LO SCREENING DI INCIDENZA SU RETE “NATURA 2000”* (20/11/2024, firmato da Dott. Gianluca Vicini, file U.4\_Allegato F - modulo Screening incidenza PAIOLO). Si demanda alle autorità competenti eventuali osservazioni in merito;
- per quanto riguarda il PGT comunale è stata riportata l'analisi della Tavola DP3a\_Vincoli paesaggistici e la DP3b\_Vincoli amministrativi, idrogeologici e ambientali, delle quali è riportato uno stralcio, che si riporta di seguito (pag.44 e 45 del Rapporto Ambientale):

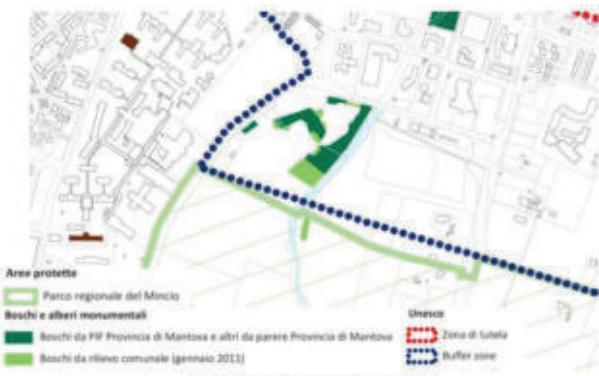


Figura 3.4-3 Stralcio della tavola dei Vincigli paesaggistici



Figura 3.4-2 Stralcio della tavola dei Vincigli idrogeologici e ambientali

- per quanto riguarda il PGT comunale è stata inoltre evidenziato che “*l'area d'intervento ricade totalmente in una zona a vulnerabilità elevata*”, come si evince dalla *Figura 3.5-17 Stralcio della Tavola Idrogeologica e della vulnerabilità dello studio geologico di corredo al PGT.*, che si riporta di seguito (pag.69 del Rapporto Ambientale):



Figura 3.5-17 Stralcio della Tavola Idrogeologica e della vulnerabilità dello studio geologico di corredo al PGT.

- per quanto riguarda il PGT comunale è stato inoltre evidenziato che “*l'area d'intervento ricade totalmente in una zona a vulnerabilità elevata*”, come si evince dalla *Figura 3.5-21 Stralcio della tavola DPS del PGT vigente, Carta della sensibilità paesaggistica*, che si riporta di seguito (pag.69 del Rapporto Ambientale):

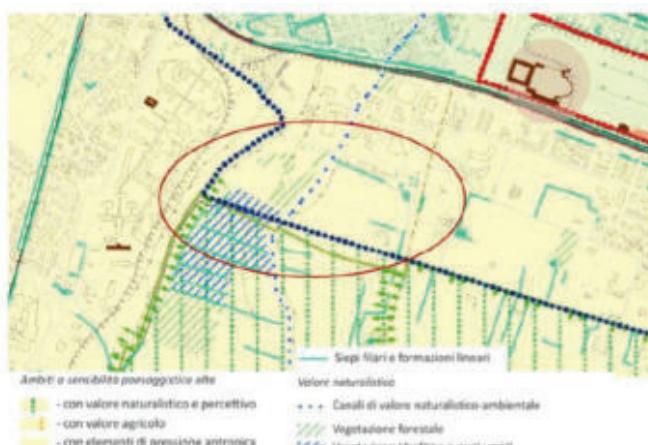


Figura 3.5-21 Stralcio della tavola DPS del PGT vigente, Carta della sensibilità paesaggistica

- è stata inoltre riportata la “*carta della rete ecologica comunale* (Figura 3.5-24 stralcio della carta della rete ecologica comunale del PGT, che si riporta di seguito, pag.87 del Rapporto Ambientale) che identifica i seguenti elementi:
  - Elementi di primo e secondo livello – vegetazione forestale e vegetazione idrofitica e prati umidi, in destra Paiolo.
  - Terzo livello della REC: corridoi verdi di supporto - Fasce di tutela dei canali di valore naturalistico e ambientale (Paiolo)”.



Figura 3.5-24 stralcio della carta della rete ecologica comunale del PGT

### Zonizzazione acustica

Per quanto riguarda l’aspetto in esame, viene indicato che “Il comune di Mantova è dotato di Piano di Zonizzazione acustica approvato con DCC n. 58 del 22/11/2010. L’ambito in esame è in classe IV, aree di intensa attività umana”. Per quanto riguarda il documento “Variante al P.A. 3.6 “STRALCIO NUOVO OSPEDALE” IN VARIANTE AL PGT – Relazione previsionale di clima acustico” (aggiornamento novembre 2024, progettista arch. Alfredo Pasquetto, file R.6\_Relazione clima acustico), come chiarito in premessa, si segnala che, qualora codesta Amministrazione comunale intenda acquisire uno specifico parere inerente al sopra citato documento, dovrà esplicitarlo chiaramente, indicando i dati necessari alla fatturazione; si ricorda, infatti, che sono previsti degli oneri istruttori conformemente al tariffario regionale, cod. 08.018) e che, sulla base delle vigenti disposizioni, il parere di ARPA Lombardia è a pagamento. Ulteriori aspetti relativi all’espressione del parere in acustica da parte di questa Agenzia sono stati esplicitati nella nota inviata a tutti i comuni della Provincia di Mantova con prot. arpa\_mi.2022.0194173 del 13/12/2022.

### Qualità dei terreni

Relativamente a tale aspetto, alla luce di quanto indicato nel verbale della Conferenza di Scoping (in particolare “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.”), si riporta un aggiornamento rispetto a quanto indicato nel precedente contributo relativo alla fase di Scoping:

- con nota prot.apra\_mi.2025.0087671 del 30/05/2025 è stata trasmessa la relazione della scrivente Agenzia “Canale Paiolo Basso. Trasmissione dei risultati analitici relativi ai campioni di terreno, sedimento e acque sotterranee prelevati nell’ambito della caratterizzazione del sito secondo quanto previsto nel documento “Piano di Caratterizzazione ai sensi dell’art. 242 del D.lgs. 152/2006. Fosso Paiolo Basso Mantova (MN)” trasmesso da Regione Lombardia con nota prot. T1.2023.0069703 del 22/06/2023, approvato in sede di Conferenza di Servizi dal Comune di Mantova con Determinazione n. 3579 del 12/12/2023. Verbali di campionamento ARPA n. 195527 del 10/09/2024, n. 196019 del 11/09/2024, n.

201101 del 04/11/2024, n. 202470 del 06/11/2024, n. 208172 del 20/01/2025". Di seguito si riportano le conclusioni

#### Conclusioni

I risultati delle indagini di caratterizzazione, eseguite tra settembre 2024 e gennaio 2025 interessando le matrici sedimento, terreno e acque sotterranee, hanno evidenziato:

- per i sedimenti, superamenti dei limiti presi come riferimento in almeno un campione per ogni punto di campionamento. I superamenti riguardano metalli (Arsenico, Mercurio, Piombo, Zinco), Diclorometano, Idrocarburi pesanti ( $C>12$ ); in più della metà dei punti di campionamento, i superamenti sono stati rilevati anche nel campione più profondo analizzato;
- per i terreni, superamenti dei limiti di riferimento da metalli (Mercurio, Piombo, Zinco, Arsenico) e Idrocarburi pesanti ( $C>12$ ); nel campione T-SB1M-5S (0,3-1,0) i superamenti hanno interessato anche alcuni IPA, non riscontrati nel campione sopra, prelevato dalla medesima trincea;
- per le acque sotterranee, superamenti dei limiti di riferimento da Manganese nei piezometri PZ2 e PZ3.

In relazione ai risultati ottenuti, al fine di poter addivenire alla definizione del modello concettuale della contaminazione del sito, si ritiene opportuno procedere con approfondimenti d'indagine prevedendo:

- nei punti di campionamento dei terreni e dei sedimenti in cui sono stati riscontrati superamenti dei limiti di riferimento nel campione più profondo analizzato, il prelievo di ulteriori campioni nello strato sottostante, se tecnicamente fattibile;
- un ulteriore monitoraggio delle acque sotterranee anche in condizione di alto piezometrico.

Sono fatti salvi gli aspetti di competenza del Comune di Mantova (titolare del procedimento di bonifica), le valutazioni degli altri Enti coinvolti nel procedimento nonché gli aspetti sanitari degli Enti competenti.

Si riporta inoltre uno stralcio della tavola 1 *Ubicazione dei punti di indagini realizzati* (tratta dalla relazione di ARIA SPA "Fosso Paiolo Basso Mantova – Esiti delle indagini di caratterizzazione", marzo 2025)



- con nota prot.82654 del 25/07/2025 "Sito Stralcio Nuovo Ospedale - P.A. 3.6. Codice MN030.0159. Documento "Piano di caratterizzazione - Variante al P.A. 3.6 "Stralcio Nuovo Ospedale" in Variante al PGT. Giugno 2025". Proponente: Imprendo S.r.l. INDIZIONE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA DI CUI ALL'ART. 14, COMMA 2, DELLA LEGGE 241/1990, IN FORMA SEMPLIFICATA E IN MODALITÀ ASINCRONA AI SENSI DELL'ART. 14-BIS" il Comune di Mantova ha indetto una Conferenza di Servizi per la valutazione del documento "Piano di caratterizzazione - Variante al P.A. 3.6 "Stralcio Nuovo Ospedale" in Variante al PGT. Giugno 2025"( trasmesso dalla Società Imprendo S.r.l. con nota prot. EN.002.25 del 02/07/2025).

#### **Invarianza idraulica, idrologica e drenaggio urbano sostenibile**

Relativamente a tali aspetti si evidenzia che il progetto presentato prevede la realizzazione di trincee disperdenti sia nelle aree private che in quelle pubbliche e vasche nelle aree pubbliche (come riportato anche in tavola R.5.1. *Invarianza idrologica e idraulica drenaggio delle aree impermeabili*, file *R.5.1\_Invarianza idrologica e idraulica*).



Premesso che non risulta chiaro dalla documentazione presentata se siano previsti scavi e successivi reinterri con variazioni di quota del piano campagna. Considerato inoltre che il Rapporto Ambientale riporta che “l'area d'intervento ricade totalmente in una zona a vulnerabilità elevata”, come si evince dalla figura seguente [pag.69 del Rapporto Ambientale, Figura 3.5-17 Stralcio della Tavola Idrogeologica e della vulnerabilità dello studio geologico di corredo al PGT].

GRADO DI VULNERABILITÀ		LITOLOGIA DI SUPERFICIE	PROFOUNDITÀ TETTO GUADE	CARATTERISTICHE ACQUIFERO		
8tr	F	A	M	S	8sb	8re
Argilla					< 10 m	Piadina a grano libero o in pressione
Limo argilla					> 10 m	Piadina in pressione
Sabbia					> 10 m	Piadina in pressione con arginamento > 5 m
Limo					> 10 m	Piadina a grano libero o in pressione
Sabbia					> 10 m	Piadina a grano libero o in pressione con arginamento > 5 m
Sabbia e Ghiaia					> 10 m	Piadina in pressione
Sabbia e Ghiaia					> 10 m	Piadina a grano libero
Ghiaia					0-10 m	Altro: Roccia e tracce incisi disconnessi



Figura 3.5-17 Stralcio della Tavola Idrogeologica e della vulnerabilità dello studio geologico di corredo al PGT

Si sottolinea inoltre che il Rapporto Ambientale riporta che “La figura [pag.64 del Rapporto Ambientale, Figura 3.5-15 STRALCIO DELLA TAVOLA 1.1 “CARTA LITOLOGICA E GEOMORFOLOGICA CON ELEMENTI GEOPEDOLOGICI” A CORREDO DELLO STUDIO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PGT DI MANTOVA] evidenzia che l'area est ricade in un'area costituita da depositi prevalentemente sabbiosi (5sb), mentre nell'area più ad ovest si rinvengono depositi prevalentemente torbosi (8trb). In tutta l'area, infatti, il primo sottosuolo e fino alla massima profondità indagata (25 m) è contraddistinto da materiali prevalentemente sabbiosi tipici della deposizione diretta nelle correnti di piena del paleo Mincio, con la presenza in subordine di limi sabbiosi, a comportamento granulare, ...”

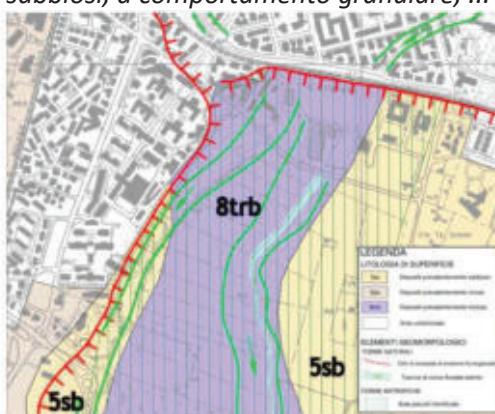


Figura 3.5-15 STRALCIO DELLA TAVOLA 1.1 “CARTA LITOLOGICA E GEOMORFOLOGICA CON ELEMENTI GEOPEDOLOGICI” A CORREDO DELLO STUDIO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PGT DI MANTOVA.

Si evidenzia inoltre che nel Piano di Caratterizzazione presentato dalla Società Imprendo il 02/07/2025, viene riportato che “*l'area oggetto di studio presenta quote comprese tra i 15 e i 16 m s.l.m.*” e che “*l'intera area è caratterizzato da una falda freatica superficiale, che si attesta tra i 14.75 ed i 14.25 m s.l.m., cui corrispondono valori di soggiacenza variabili da un minimo di 1.10 nel settore occidentale e un massimo di 1.70 m in quello orientale (del PA in variante).*”

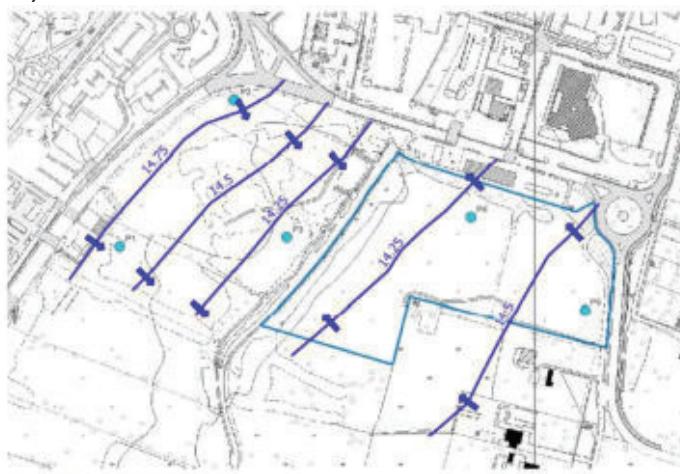


Fig. 9 – Isofreatiche dell'area di studio

Si ritiene opportuno, anche alla luce degli eventi estremi causati dai cambiamenti climatici in atto, che venga effettuato un approfondimento sull'effettiva soggiacenza della falda, dato fondamentale per verificare l'effettiva efficacia delle trincee previste.

In merito al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica ai sensi del R.R. n. n.7/2017, si demanda all'Autorità Competente in materia (e cioè il Comune di Mantova, il cui territorio è inserito in **zona B a media criticità idraulica** ai sensi del regolamento regionale n.7/2017 e s.m.i.) la valutazione del progetto presentato.

#### **Terre e rocce da scavo**

Premesso che non risulta chiaro dalla documentazione presentata se siano previsti scavi e successivi reinterri con variazioni di quota del piano campagna, preso atto che l'estensore del Rapporto Ambientale non fornisce alcuna indicazione in merito al tema in oggetto; fatte salve eventuali, ulteriori specifiche del Proponente su modalità e utilizzi di tale matrice, si ritiene utile formulare le seguenti indicazioni generali.

Si ricorda che i **materiali da scavo** prodotti nella realizzazione degli interventi in previsione dovranno essere gestiti nell'alveo delle seguenti qualifiche giuridiche:

- a) come sottoprodotti, ai sensi dell'art. 184-bis al d.lgs. n. 152/2006, nelle modalità previste dal *Titolo II - Terre e rocce da scavo che soddisfano la definizione di sottoprodotto* – del d.P.R. n. 120/2017<sup>7</sup>, qualora trasportati e riutilizzati esternamente al sito di produzione;
- b) ai sensi del *Titolo IV – Terre e rocce da scavo escluse dall'ambito di applicazione della disciplina sui rifiuti* del D.P.R. n. 120 del 13/06/2017, se riutilizzati nel medesimo sito di produzione conformemente ai requisiti di cui all'articolo 185, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152;
- c) come rifiuti ai sensi della Parte IV del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Si potrà far opportuno riferimento anche alle indicazioni delle Linee Guida sull'applicazione della disciplina per l'utilizzo delle terre e rocce da scavo emanate dall'SNPA con Decreto del Consiglio SNPA n. 54/2019.

Si ricorda inoltre che, qualora in situ si dovesse riscontrare la presenza di rifiuti, gli stessi dovranno essere gestiti in conformità alle disposizioni dettate dalla normativa vigente (D. Lgs. 152/06 e s.m.i., Parte IV), fornendo riscontro documentale del loro corretto allontanamento.

<sup>7</sup> Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164

### **Verde urbano e resilienza ai cambiamenti climatici**

La **Legge 14/01/2013 n. 10, Legge Quadro Nazionale sugli spazi verdi urbani**, all'art.4 ribadisce l'obbligo per i Comuni del rispetto delle quantità minime di verde pubblico attrezzato (9 m<sup>2</sup>/ab) stabilite nel Decreto Ministeriale n. 1444 del 1968. Suddetta **Legge 10/2013** ha come obiettivo il **rafforzamento delle quantità del verde con piante e alberi all'interno delle aree urbanizzate**, al fine di mitigare l'effetto "isola di calore" estivo, rendere i centri urbani più resilienti ai cambiamenti climatici e **aumentare le aree di drenaggio delle acque meteoriche**, prevenendo squilibri idrologici spesso concausa degli allagamenti urbani.

È quindi importante che i parcheggi in previsione vengano attrezzati con alberature e che vengano previste superfici drenanti date da aree a verde profondo in base al Regolamento Edilizio Tipo Nazionale.

Le **zone verdi piantumate, grazie all'ombreggiatura e all'evapotraspirazione delle piante, risultano incisive nel Tessuto Urbano Consolidato per ridurre l'effetto "isola di calore" estivo** e rendere i centri urbani più resilienti ai cambiamenti climatici. Tali concetti (utilizzo di alberature per combattere isole di calore) sono accennati nella tavola 11 – BILANCIO ENERGETICO (aggiornamento novembre 2024, progettista arch. Alfredo Pasquetta), non risultano invece sviluppati nel Rapporto Ambientale.

Si richiama a tal proposito anche l'Allegato al Decreto 23 giugno 2022 emanato dal Ministero della Transizione Ecologica (GU Serie Generale n. 183 del 06/08/2022), che al **paragrafo 2.3.3 - Riduzione dell'effetto "isola di calore estiva" e dell'inquinamento atmosferico** fornisce delle indicazioni circa il verde pubblico e privato nei progetti di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica.

A scopo di consultazione e informazione, al fine di procedere correttamente e proficuamente nelle attività di pianificazione e gestione del verde urbano, si segnalano le *"Linee guida per il governo sostenibile del verde urbano. Comitato per lo sviluppo del verde pubblico"* (MATTM, 2017).

### **Superfici permeabili o drenanti**

Le superfici drenanti permeabili dovrebbero essere costituite da aree a verde profondo, per consentire un naturale drenaggio delle acque meteoriche e uno sviluppo equilibrato, ad esempio, degli alberi, molto utili per ombreggiare e migliorare, mediante l'evapotraspirazione, il microclima.

In tal senso appare congrua la definizione di superficie permeabile contenuta nel *Regolamento Edilizio-tipo nazionale*, frutto dell'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni del 20/10/2016 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 268 del 16 novembre 2016 della Repubblica Italiana, da recepirsi obbligatoriamente anche da parte di tutti i Comuni lombardi (D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695).

Una volta adeguata la definizione di superficie permeabile di cui sopra, occorre garantire adeguate percentuali di superfici permeabili a verde profondo, per ciascun intervento edilizio **compresi quelli nei lotti interclusi: a parere dello scrivente Ente non si dovrebbe andare al di sotto delle percentuali minime a suo tempo stabilite dall'art. 3.2.3 del Regolamento di Igiene Tipo di Regione Lombardia (30% per i complessi residenziali e misti e 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi o commerciali)**.

Il **Regolamento di Igiene Tipo** non trova più applicazione a seguito della modifica normativa regionale che ha introdotto l'art. 60 bis della L.R. 33/2009, ma individua percentuali di superfici permeabili che rappresentano un riferimento tuttora utile.

Si aggiunga inoltre quanto previsto nell'allegato D5 del PTCP, in particolare al punto **1.4.2 Dotazioni minime di sostenibilità**:

#### **1.4.2 Dotazioni minime di sostenibilità**

Sono da intendersi quali dotazioni minime da prevedere per le previsioni e i progetti insediativi di rilevanti dimensioni e ad elevata attrazione di traffico i seguenti parametri di riferimento:

- A. non meno del 30% della superficie territoriale dell'intervento deve essere permeabile;
- B. non meno del 30% dell'approvvigionamento energetico dell'insediamento deve derivare da fonti rinnovabili;
- C. non meno del 30% di parcheggi interrati, in struttura o sulla copertura;
- D. non meno del 30% di riutilizzo delle acque meteoriche.

## Mobilità

Relativamente a tale aspetto, che è uno dei più rilevanti visto il contesto, anche alla luce delle Previsioni del P.A. 8, che potrebbe interferire in termini di traffico con il P.A. in esame, si ritiene utile un approfondimento circa questo aspetto tramite uno studio del traffico. Si ricorda in proposito che il traffico è collegato ad importanti matrici ambientali quali aria e rumore.

Si coglie l'occasione per richiamare, in relazione all'individuazione di soluzioni atte ad accrescere la mobilità sostenibile, i seguenti provvedimenti normativi:

1. **D.Lgs. 257/2016 e s.m.i.** (GU Serie Generale n.10 del 13-1-2017 - Suppl. Ordinario n. 3) contiene le misure per potenziare la rete nazionale dei punti di ricarica elettrica per gli autoveicoli. Le misure riguardano, mediante l'adeguamento dei regolamenti edilizi comunali con scadenza al 31/12/2017, anche ristrutturazioni di edifici e nuovi edifici non residenziali con superficie utile superiore a 500 mq e ristrutturazioni di edifici e nuovi edifici residenziali con almeno 10 unità abitative (cfr. art. 15 del D.Lgs. 257/2016).

2. **L. 11/01/2018 n. 2 e s.m.i.** "Disposizioni per lo sviluppo della mobilità in bicicletta e la realizzazione della rete nazionale di percorribilità ciclistica": all'interno di questa Legge, tra le disposizioni per i Comuni, l'art. 8 comma 5 prevede che, in sede di attuazione degli strumenti urbanistici, i Comuni stabiliscano i parametri di dotazione di stalli per le biciclette destinati ad uso pubblico e ad uso pertinenziale.

Come evidenziato nel Rapporto Ambientale, nel 2019 il comune di Mantova ha approvato il Piano della mobilità sostenibile e Piano urbano del traffico; si riporta di seguito la *Figura 3.5-26 flussi di traffico (PUT 2019)*, estratta dal documento comunale (pag.91 del R.A.) relativo all'area in esame e il successivo grafo, che fornisce i dati dei flussi di traffico aggiornati appunto al 2019.

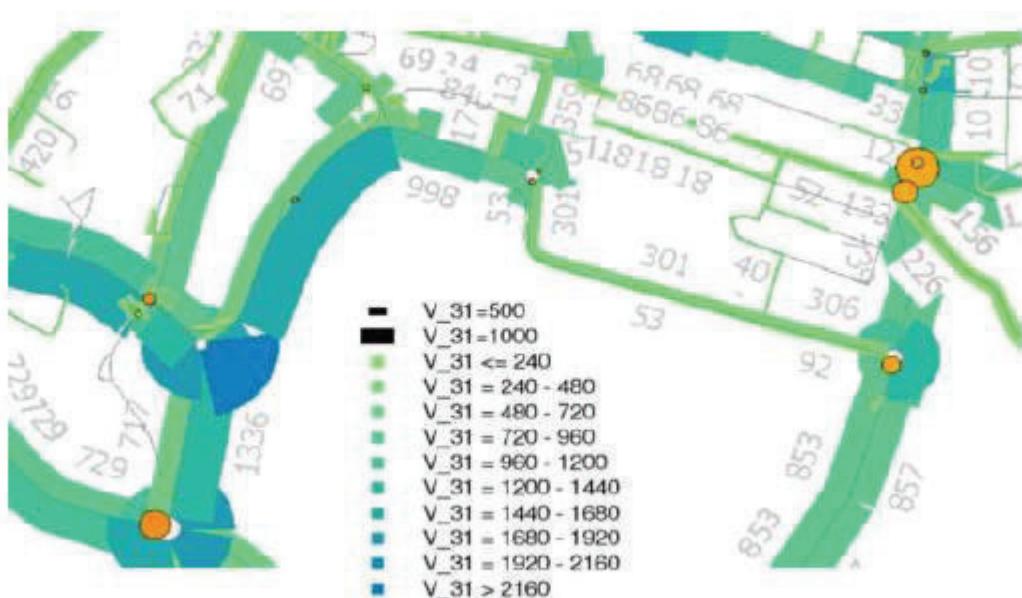


Figura 3.5-26 flussi di traffico (PUT 2019)

Il Rapporto Ambientale ha inoltre evidenziato che "nel 2014 inoltre il comune di Mantova ha approvato il Biciplan (piano strategico della mobilità ciclistica, parte integrante del Piano dei Servizi del PGT del Comune di Mantova) oggi in fase di revisione dell'ambito della Variante al vigente PGT per l'integrazione di piste ciclabili e opere pubbliche. Quest'ultima variante, oltre a rivedere il Biciplan sulla scorta delle indicazioni del PUMS aggiorna la rete ciclabile alla luce degli interventi realizzati e di quelli che hanno ottenuto finanziamento".

## Energie rinnovabili

Nel Rapporto Ambientale non vi è alcun accenno in merito all'utilizzo di energie rinnovabili, ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 199/2021 e s.m.i., mentre nella tavola 11 – BILANCIO ENERGETICO (aggiornamento novembre 2024, progettista arch. Alfredo Pasquetta) è contenuto un accenno all'installazione di pannelli fotovoltaici. Il Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica ha formalmente inviato nel 2023 alla Commissione Europea la **proposta di aggiornamento del PNIEC, Piano Nazionale Integrato Energia e Clima** e la Commissione si è espressa sullo stesso nel dicembre 2023, chiedendo modifiche da effettuarsi entro giugno 2024.

Si evidenzia inoltre che è possibile ricorrere a tetti verdi per ridurre i consumi energetici e gli stessi sono compatibili con la presenza di pannelli fotovoltaici sul tetto. Indicazioni utili relative ai tetti verdi sono riportate nelle Linee Guida 78.3/2012 di ISPRA "Verde pensile: prestazioni di sistema e valore ecologico", dove, tra le altre cose, si evidenzia la necessità di irrigazioni di soccorso per queste strutture verdi, al fine di mantenerle in buona efficienza nei periodi critici.

Si ricorda quindi che occorre quindi che i Comuni vigilino attentamente affinché ogni nuova realizzazione, o ingente ristrutturazione, soprattutto nell'ambito più energivoro per singola unità ovvero l'ambito terziario e del commercio, si attenga scrupolosamente agli obblighi normativi di realizzazione di edifici ad "*energia quasi zero*" stabiliti dalla normativa.

### ***Inquinamento luminoso***

In materia d'inquinamento luminoso il futuro progetto dovrà essere conforme alle disposizioni comunali in materia e cioè il PRIC, ove approvato ai sensi della Legge regionale 17/2000 e smi, ovvero dovrà essere conforme alle nuove disposizioni di cui alla L.R. 31/2015 e smi.

### ***Rischio radon***

Il D.Lgs. 101/2020 s.m.i. ha introdotto norme di sicurezza relative alla protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti. In particolare, il Titolo IV, Capo I, tratta il tema dell'esposizione al radon indoor negli ambienti di vita e di lavoro. La L.R. 3/2022, in attuazione del D.Lgs. 101/2020 s.m.i., ha introdotto alcune prescrizioni finalizzate alla prevenzione dall'esposizione al radon su tutto il territorio regionale ed ha modificato, di conseguenza, alcuni articoli della L.R. n. 33/2009 e della L.R. n. 7/2017.

Le principali disposizioni delle norme sopra citate, in qualche modo attinenti all'edilizia, sono richiamate di seguito.

Si ricorda che i Comuni hanno l'obbligo (ex articolo 66 septiesdecies, comma 2, della L.R. n. 33/2009 s.m.i.) di provvedere, qualora non lo abbiano già fatto, ad integrare i regolamenti edilizi comunali con norme tecniche specifiche per la protezione dall'esposizione al gas radon in ambienti chiusi. Indicazioni tecniche sulle specifiche misure per prevenire l'ingresso del radon nel caso di nuove costruzioni e di ristrutturazioni sono contenute nel Piano Nazionale di Azione per il Radon (PNAR) (adottato con DPCM dell'11 gennaio 2024) e nelle «*Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor*», approvate sulla base di indicazioni tecniche internazionali con decreto dirigenziale n. 12678 del 21 dicembre 2011, e successivi aggiornamenti. Tutte le misure tecniche preventive e correttive di cui ai paragrafi seguenti devono essere effettuate facendo riferimento ai suddetti documenti.

Su tutto il territorio regionale valgono le seguenti indicazioni:

1. *Interventi edilizi che coinvolgono l'attacco a terra in locali destinati ad uso abitativo* (Art. 66 sexiesdecies

L.R. 3/2022 - Interventi di protezione dall'esposizione al radon nelle abitazioni):

- ✓ interventi di manutenzione straordinaria
- ✓ interventi di restauro e di risanamento conservativo
- ✓ interventi di ristrutturazione edilizia
- ✓ interventi di nuova costruzione

Tali interventi sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da prevenire l'ingresso del gas radon all'interno delle unità abitative.

2. Recupero di locali seminterrati a uso abitativo anche comportante la realizzazione di autonome unità a uso abitativo (Art.3 L.R. 3/2022).

In questo caso deve essere realizzata almeno una misura tecnica correttiva per la mitigazione o il contenimento dell'accumulo di gas radon e, ove tecnicamente realizzabile, un'ulteriore misura tecnica correttiva.

Entro 24 mesi dalla presentazione della segnalazione certificata deve essere effettuata la misurazione della concentrazione media annua di attività di radon in aria.

In caso di superamento dei livelli di riferimento deve essere completata l'applicazione delle misure tecniche correttive ai fini del risanamento dei locali e occorre procedere ad ulteriore misurazione.

3. Mutamento d'uso senza opere di locali seminterrati da destinare ad uso abitativo (Art.3 L.R. 3/2022).

In questo caso deve essere effettuata la misurazione della concentrazione di radon.

In caso di superamento dei livelli di riferimento devono essere adottate misure correttive per la riduzione dell'esposizione al gas radon e si deve procedere ad ulteriori misurazioni.

4. Recupero dei piani terra esistenti da destinare ad uso abitativo di cui all'articolo 8, commi 1 e 2, della Legge Regionale 18/2019.

Si applicano le stesse disposizioni dei punti 2. e 3.

Si ricorda inoltre che, in caso di recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale, la Legge Regionale 7/2017 prescrive le seguenti azioni:

1. le pareti interrate dovranno essere protette mediante intercapedini aerate o con altre soluzioni tecniche della stessa efficacia (comma 3 bis)
2. Dovrà essere garantita la presenza di idoneo vespaio aerato su tutta la superficie dei locali o altra soluzione tecnica della stessa efficacia (comma 3 ter).

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Il Tecnico istruttore

Barbara Bianco

BARBARA BIANCO

30.07.2025 19:03:01

GMT+01:00

La Responsabile del Procedimento.

Dott.ssa Lorenza Galassi

LORENZA GALASSI

30.07.2025 19:04:32

GMT+01:00

*Responsabile del procedimento: Dott.ssa Lorenza Galassi*

*Istruttore: Barbara Bianco*

*e-mail: b.bianco@arpalombardia.it*

*tel. 0376 4690263*

A seguito della messa a disposizioni dei documenti relativi alla variante al Piano Attuativo P.A. 3.6 “Stralcio Nuovo Ospedale” a partire dal 17/06/2025 fino al 31/07/2025, in qualità di privati cittadini formuliamo le seguenti osservazioni finalizzate a portare all’attenzione alcuni elementi di carattere progettuale.

Nel Rapporto Ambientale vengono riportati i pareri/osservazioni trasmessi al Comune di Mantova in fase di scoping della procedura di VAS, i quali, nel loro insieme, focalizzano l’attenzione soprattutto sugli aspetti naturalistici dell’area in destra al canale Paiolo, a seguito dei monitoraggi svolti dal Gruppo Naturalistico Mantovano che hanno rilevato la presenza di specie protette, ai sensi dell’Allegato II e IV della Direttiva Habitat 92/43/CEE.

A seguito di tali osservazioni, il successivo Rapporto Ambientale è stato quindi organizzato ponendo al centro questo tema, al fine di dimostrare che la forte riduzione di superficie territoriale del piano attuativo lascia inalterato l’elevato valore naturalistico oggi presente sulla sponda destra. Tuttavia, riteniamo opportuno sottolineare che, nonostante la riduzione di circa il 55% della superficie territoriale, un’ampia area della sponda sinistra è stata comunque ritenuta, dal monitoraggio del Gruppo Naturalistico Mantovano, un potenziale areale per la nidificazione della testuggine palustre europea, essendo i terreni composti prevalentemente da depositi sabbiosi e macchie boscate/arbusti (vedi stralcio della Tavola 1.1 del PGT, riportata a pagina 64 del Rapporto Ambientale), quindi ideali per questo tipo di funzione.

Fatte tali premesse, riteniamo che il progetto nel suo insieme risulti problematico vista la cementificazione che realizza in un tratto di territorio di notevole importanza storica, paesaggistica ed ecologica per la città e non solo. Inoltre, vista la centralità degli aspetti di tipo naturalistico, che hanno guidato la redazione dei documenti, il progetto urbanistico non dovrebbe escludere troppo rapidamente tali elementi e la complessità di tipo ecologico che essi comportano, quanto, piuttosto, considerarli come elementi progettuali e non aspetti da cui “tenersi a distanza”.

A tale fine, le osservazioni seguenti hanno lo scopo di mettere in evidenza alcune criticità di tipo progettuali e fornire spunti per il miglioramento del progetto nel suo insieme:

**1. Strategia a transetto:** si ritiene utile corredare il P.A. e quindi il PGT stesso, con un masterplan schematico o con un’analisi di un “transetto”, che abbia finalità strategiche e che prenda in esame gli elementi oltre il confine del piano attuativo stesso (vedi immagine). Tale aspetto, consentirebbe al progetto urbanistico di mettersi in relazione con un contesto più ampio, anticipando quegli usi e quelle relazioni che inevitabilmente verranno a presentarsi dai nuovi fruitori dell’area. Tutto ciò, potrebbe fungere da ulteriore strumento con lo scopo di guidare strategicamente la trasformazione di una parte della città e del territorio (rurale-urbano);



**2. Progetto spazi aperti (pubblici e privati):** si ritiene che il progetto non riesca a veicolare la complessità ecologica dell'area, eludendo l'opportunità di realizzare un disegno degli spazi aperti in grado di integrare le due sponde del canale Paiolo (cfr.: Tavola 12b). Premesso che l'area in destra Paiolo di rilevanza naturalistica non deve subire fruizione di tipo umano, visto il rischio di disturbo che si arrecherebbe alle specie protette, tuttavia, si ritiene che una maggiore integrazione delle due sponde sia auspicabile, a completamento dell'analisi dei tipi edilizi che il progetto propone rispetto al contesto fisico della città. In aggiunta, il progetto degli spazi aperti potrebbe essere affrontato non solo da un punto di vista compositivo, ma anche di processo (ecologico), nel loro variare nel tempo e a seconda delle stagioni, tenendo in considerazione sia l'area naturale sia le aree agricole circostanti, ma anche l'area urbana a nord. Così facendo, si darebbe una risposta più efficace all'indirizzo approvato dalla Delibera di Giunta Comunale (DGC) n. 189/2024, relativo alla richiesta di realizzare un disegno di qualità dello spazio urbano;

**3. Paesaggio urbano:** da un punto di vista paesaggistico l'area fa parte dell'unità tipologica della fascia di bassa pianura, composta da paesaggi in cui: “[...] Varia la densità di alberi, il tipo di piantata, la forma delle cascine, la loro densità, la misura dei campi, il rapporto tra cascine isolate e centri comunali, il richiamo dei campanili, dei castelli, ecc.” (Relazione Paesaggistica, p. 40). Inoltre, dalla sezione ambientale presente in Tavola 12b viene evidenziata la differenza di altezza tra i volumi interni al piano attuativo e il contesto circostante. I volumi più elevati del piano presentano una quota pari a +38,70 m.s.l.m., a differenza di Palazzo Te che a livello di gronda risulta essere di circa 10 metri inferiore. Sarebbe perciò auspicabile una riduzione della quota più elevata degli edifici, passando da 6 piani a 5 piani, redistribuendo le volumetrie, per seguire il più possibile le linee del paesaggio e dell'edificato storico tipico dei paesaggi di bassa pianura;

**4. Progetto funzioni e urbanità dell'area:** per quanto riguarda le funzioni e gli usi, riteniamo utile evidenziare la scarsa urbanità dell'area circostante. Per urbanità si intende quell'insieme di pratiche sociali, culturali, spaziali e simboliche che emergono nei contesti urbani e che ne determinano la qualità della vita delle persone. Ciò premesso, si sollevano perplessità sulla realizzazione di una media struttura di vendita di tipo non alimentare, facendo riferimento al fatto che le funzioni in progetto devono guardare alle funzioni già esistenti in un contesto più ampio (vedasi la strategia a transetto), che consideri almeno il quartiere Te Brunetti. In particolar modo, si sottolinea la recente approvazione dell'ATR 1 “Te Brunetti 2° stralcio”, attraverso cui verrà realizzato un supermercato (l'Eurospin in trasferimento da viale Risorgimento), per una superficie pari a 1.300 m<sup>2</sup>. L'area del PA 3.6 “Stralcio Nuovo Ospedale” dovrebbe in qualche modo studiare delle nuove connessioni ciclabili e pedonali che possano consentire una maggiore fruibilità dei nuovi servizi che l'ATR 1 prevede di realizzare, senza tralasciare quelli esistenti, come peraltro richiesto dalla DGC n. 189/2024. Vista la scarsa urbanità dell'area attorno al PA 3.6, con a sud aree agricole, a nord funzioni per uffici con usi esclusivamente diurni e a ovest la presenza dell'Ospedale Carlo Poma, si dovrebbe valorizzare un sistema di connessioni e attività di vicinato già esistenti, senza creare di nuove superflue con il rischio di una scarsissima appetibilità in termini di mercato;

**5. Mobilità:** la realizzazione di una media struttura di vendita di tipo non alimentare, in aggiunta alla realizzazione di un supermercato (Eurospin) in via Possevino nel quartiere Te Brunetti, dovrebbe valutare l'impatto cumulativo da traffico di entrambi gli insediamenti. La valutazione di tali effetti contenuti nel paragrafo “Mobilità” del Rapporto Ambientale non risulta pertanto adeguata, poiché non fornisce sufficienti informazioni di tipo quantitativo.

Infine, il Rapporto Ambientale conclude sottolineando che l'obiettivo della variante è quello di tutelare le specie protette monitorate nell'area, anche mediante la valorizzazione dell'intero corridoio ecologico in destra Paiolo, che si collega con il sito Natura 2000 della Vallazza. Prendendo spunto da tale considerazione, si propone, in qualità di riflessione generale e contrariamente a quanto viene descritto

nei documenti, di interpretare l'area del Paiolo al centro di una regione urbana più ampia, oltre i confini comunali del capoluogo, e non come margine della città. Tutto ciò, dovrebbe essere interpretato mediante politiche e/o progetti che valorizzino questa “centralità”, sia da un punto di vista ecologico sia nelle sue connessioni rurali-urbane, considerando il Paiolo stesso, ad esempio, come un grande parco agricolo in relazione con i centri che lo circondano.

Distinti saluti,

Arch. [REDACTED] e Arch. [REDACTED]