

PROGETTO

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO
MONDADORI/ESSELUNGA IN VARIANTE
AL P.G.T.**

COMMITTENTE

ESSELUNGA spa

Via Gianbologna, 1 - Limoto di Pioltello (MI)



REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI MANTOVA
COMUNE DI MANTOVA



CONTENUTO

Norme Tecniche di Attuazione

INDIRIZZO

Piazzale Arnoldo Mondadori

COMUNE

Mantova

PROVINCIA

Mantova

DATA EDIZIONE

09/03/2022

DATA ULT. AGG.

10/11/2022

B.3

PROGETTAZIONE

**STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCHITETTO PAOLO VINCENZI**
Corso Vittorio Emanuele II, 33 - 46100 Mantova

ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

Le presenti norme si applicano al Piano Attuativo Mondadori ubicato nel capoluogo del Comune di Mantova

ART. 2 DOCUMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO

Sono documenti costitutivi del Piano Attuativo i seguenti elaborati:

B.1: Relazione tecnico illustrativa

B.3: Norme tecniche di attuazione

B.5: Convenzione urbanistica (schema)

TAV. 1: Inquadramento generale

TAV. 2: Proposta di modifica di perimetro di Piano su base catastale

TAV. 3: Estratti cartografici PGT Mantova vigente e proposta di Variante

TAV. 4: Estratti cartografici – PTCP Provincia di Mantova, PTC Parco del Mincio, Vincoli da Documento di Piano

TAV. 5: Mobilità, verde esistente e attrezzature di interesse pubblico

TAV. 6: Carta morfologica e profili edifici esistenti

TAV. 7: Planimetria opere urbanizzazione esistente: Strade, reti tecnologiche

TAV. 8: Planimetria generale - Destinazioni d'uso

TAV. 9: Planivolumetrico

TAV. 10: Documentazione fotografica

TAV. 11: Aree soggette a vincolo di uso pubblico

Relazione Geologica (2018)

Asseverazione di congruità con la componente geologica del PGT

Relazione Acustica

Rapporto Ambientale

Studio viabilistico

Studio di impatto atmosferico

Parere motivato relativo alla VAS con prescrizioni (prot. n. 34599 del 30/05/2018) emesso dall'autorità Competente per la VAS d'intesa con l'autorità Procedente.

Parere motivato relativo alla VAS emesso in data del 9/09/2022 (prot. n. 89414 del 12.09.2022) dall'autorità Competente per la VAS d'intesa con l'autorità Procedente.

ART. 3 -ATTUAZIONE DEL PIANO

1. La realizzazione del Piano Attuativo è regolata:

- dalle presenti norme
- dalla convenzione urbanistica
- dagli elaborati di Piano approvati dal Consiglio Comunale

2 L'attuazione del Piano potrà avvenire anche per stralci purché coincidenti con i comparti A e B.

ART. 4 -ZONIZZAZIONE

1. La superficie del Piano attuativo, per quanto ancora da eseguirsi, è suddivisa nelle seguenti aree:

Superficie fondiaria:

-Comparto A -interamente costituito dal sedime del punto vendita di una grande catena del retail alimentare e le attività ad esso correlate

-Comparto B -interamente costituito dal sedime della vecchia biglietteria Apam

- Altre zone:

- Area a parcheggi privati e pertinenziali
- Area a verde privato
- Piazzale, strada e percorsi ciclopedonali privati di uso pubblico

Sottosuolo:

- parcheggio pubblico a rotazione su due piani interrati, denominato "Pradella Parking";
- parcheggio pertinenziale su due piani interrati;
- velostazione pubblica (magazzino ex struttura alberghiera).

ART. 5 -DESTINAZIONI D'USO

1. Nei comparti del Piano attuativo sono ammesse, entro i rispettivi limiti di SI, le seguenti destinazioni d'uso:

-Comparto A – (AE5) Attività commerciali limitatamente a n. 1 Grande Struttura di Vendita organizzata in forma singola con SV = 3.340 mq;

-Comparto B– (AE3) attività direzionali; (AE5) attività commerciali limitatamente a n. 1 Esercizio di Vicinato; (AE2) artigianato di servizio

- Area a parcheggi privati– Parcheggi privati e pertinenziali a servizio delle attività insediate nei Comparti A e B;

2. Sono funzioni non ammesse: (R) Residenza, (AE1) produttivo/industriale/artigianale ad eccezione dell'attività di logistica e deposito connessi alla GSV, (AE5) se eccedente i limiti di cui al precedente comma 1 e (AG) attività agricole. Tutte le altre destinazioni sono ammesse in via accessoria in entrambi i comparti del Piano Attuativo.

ART. 6 -PARAMETRI E INDICI DI UTILIZZO

1. Nell'ambito del Piano attuativo dovranno essere applicati i seguenti parametri e indici:

-Superficie lorda di pavimento (SI)

La superficie lorda di pavimento massima assegnata ai singoli comparti edificabili è la seguente:

- <u>Comparto A</u> –	SI max =	mq.	7.000
	SI max per parcheggi pertinenziali interrati su due piani =	mq.	14.000
- <u>Comparto B</u> –	SI max =	esistente mq	534

La copertura dell'area di carico e scarico merci necessaria ad assicurare l'abbattimento delle emissioni acustiche generate da operazioni di carico e scarico è esclusa dal computo della SI.

-Altezza massima degli edifici (H)

L'altezza massima ammessa nei comparti edificabili è la seguente:

-Comparto A – H max = m. 16,00

-Comparto B – H max = esistente

La misura dell'altezza è data dalla differenza tra il piano di spiccato e/o la media dei marciapiedi di riferimento e l'intradosso della cornice di gronda misurata al massimo ad una sporgenza di 1 mt dal muro perimetrale.

-Limiti di edificabilità

I limiti di edificabilità riportati nella "Tav. A8 – Planimetria generale - destinazioni d'uso" indicano la massima estensione raggiungibile nello sviluppo degli interventi eseguibili nell'ambito del Piano Attuativo.

-Parcheggi pertinenziali

In sede di acquisizione dei titoli edilizi delle costruzioni dovrà essere data dimostrazione della dotazione minima di parcheggi pertinenziali prevista dalla legislazione vigente, nonché dal PGT vigente. Detti parcheggi potranno essere posizionati sia nel soprassuolo che nel sottosuolo dell'area di pertinenza anche di un diverso comparto edificabile. La rappresentazione dei parcheggi pertinenziali eventualmente riportata negli elaborati grafici del Piano attuativo deve ritenersi come puramente indicativa.

ART.7 -MODALITA' D'INTERVENTO

All'interno del Piano attuativo sono ammessi i seguenti interventi:

Comparto A:

- demolizione totale o parziale degli immobili, porzioni di immobili o semplici strutture già realizzati entro e fuori terra;
- nuova costruzione;
- manutenzione ordinaria e straordinaria

Comparto B:

- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con particolari cautele.
- Manutenzione ordinaria e straordinaria

Area per parcheggi privati:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- demolizione totale o parziale degli immobili, porzioni di immobili o semplici strutture già realizzati entro e fuori terra;
- nuova costruzione.

Parcheggio pubblico in sottosuolo

Per quanto riguarda il Parcheggio a rotazione di proprietà del Comune di Mantova (Parking Pradella), nonché la velostazione, posizionati in sottosuolo, tali aree sono sottoposte alla disciplina di cui all'art. C8 delle NTA del Piano dei Servizi.

ART.8 -PRESCRIZIONI SPECIFICHE

1. L'esecuzione di interventi che coinvolgano i parcheggi pertinenziali fuori terra del punto vendita e dei relativi percorsi di accesso realizzati sul lastrico del parcheggio a rotazione ceduto al Comune, è subordinata al mantenimento delle condizioni di esercizio e alla non compromissione:

- dei servizi accessori e della biglietteria del parcheggio a rotazione, già ceduto al Comune;
- dei percorsi e delle uscite di sicurezza nonché dei sistemi di areazione dell'immobile ceduto al Comune;
- dell'utilizzo della porzione di immobile interrato adibita a velostazione (magazzino ex struttura alberghiera) già ceduto al Comune;

ART.9 -TUTELE CULTURALI E ARCHEOLOGICHE

1. L'assetto planivolumetrico del piano attuativo nonché la definizione delle aree scoperte e dei materiali di finitura dovrà essere sviluppato in accordo con la Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici e con la Soprintendenza Archeologica.

ART.10 – VINCOLI DI USO PUBBLICO

1. Sulla strada privata che collega la nuova rotatoria posta su viale Piave con via Luca Fancelli e sull'area circostante l'ex biglietteria Apam comprensiva dei percorsi ciclopeditoni da ricavare sulla stessa, meglio individuate nella tavola T11 come "di uso pubblico". Resta fermo che tutte le spese per le opere manutentive ordinarie e straordinarie di dette aree restano permanentemente in capo alla privata proprietà.

2. In caso di successivi interventi, in luogo di asservimenti ad uso pubblico e cessioni al

Comune, il Soggetto attuatore potrà avvalersi anche della regolamentazione d'uso di cui all'art. 10, comma 9, L.r. 12/2005.

ART.11 – NORME FINALI

1. Per tutto quanto non specificato dalla presente normativa e/o dalla convenzione urbanistica e dal successivo atto integrativo, valgono le disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

ALLEGATI

Comune di Mantova
Prot: 0034599 - 30/05/2018
Class: 6.2
Orig: l uo: AMBI_SEGR



MN20180034599



COMUNE DI MANTOVA

L'AUTORITÀ COMPETENTE PER L' D'INTESA CON L'AUTORITÀ PROC

VISTA la legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., "Legge per la quale la Regione Lombardia ha dato attuazione alla direttiva 2001/43/CE del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti sugli programmi sull'ambiente;

PRESO ATTO CHE il Consiglio regionale nella seduta del 13 marzo 2005 ha approvato gli Indirizzi generali per la valutazione ambientale di pianificazione comma 1 dell'articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

CONSIDERATO che a seguito di approvazione da parte del Consiglio regionale la Giunta regionale ha proceduto all'approvazione degli ulteriori atti di deliberazione n. VIII/6420 del 27 dicembre 2007 e successive modificazioni;

VISTO il Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante "Norme concernente "Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS) d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata" modificato dal Decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 e successive modificazioni s.m.i.;

PRESO ATTO che:

- in data 26/10/2017 con deliberazione di Giunta Comunale è stato approvato il procedimento di adozione e approvazione della variante al PGT e la relativa Valutazione Ambientale strategica (VAS) con verifica di assoggettabilità alla VIA, come previsto dal D.Lgs. 5/2010 e s.m.i. (pg. 54503/2017);
- con la citata DGC 226/17 e con successiva determinazione del 14/11/2017 sono stati individuati le Autorità Ambientali, i soggetti e i portatori di interesse per il procedimento di adozione e approvazione del piano attuativo Mondadori, in variante al PGT e la Valutazione Ambientale strategica (VAS), coordinata con la verifica di assoggettabilità alla VIA (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e dalla L.R. 5/2010 e s.m.i.);

Soggetti competenti in materia ambientale

- ARPA Dipartimento di Mantova
- ATS Valpadana - Mantova
- Parco del Mincio
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici
- Soprintendenza Archeologica, belle Arti e Paesaggio



COMUNE DI MANTOVA

- Consorzio di Bonifica
- APAM spa
- ASTER srl
- TEA spa
- Agenzia per il trasporto pubblico locale del Bacino di Cremona
- Gestione Quick no problem parking
- Confesercenti della Lombardia Orientale
- Concommercio Mantova

Portatori di interesse

- WWF sezione Mantova
- Adiconsum
- Camera commercio Industria Artigianato
- API Associazione Piccole e Medie Industrie MN
- Collegio Costruttori edili prov. Mantova
- Associazione italiana consumatori
- Comitato Acqua, Ambiente, Territorio Legalità
- Confesercenti della Lombardia Orientale
- U.I.L. Unione Italiana del Lavoro
- FIAB, Federconsumatori Mantova
- Italia Nostra
- UNCOM Mantova
- UTP - Associazione Utenti Trasporto Pubblico
- Fondo Ambiente Italiano
- Centro Internazionale d'Arte e Cultura di Palazzo Te
- Mantua Mothers
- Alleanza per il CLima Mantova
- Resilienza Verde
- Amici dei Musei Mantovani
- Comitato Valletta Valsecchi
- Comitato Aria Pulita
- Ambiente & Sviluppo
- Chiesa Ognissanti

- con determina dirigenziale n. 2642 del 14/11/2017 è stata
- VAS e verifica di assoggettabilità a VIA del procedimento e
- il documento di Scoping è stato pubblicato su sito web e
- web SIVAS;



COMUNE DI MANTOVA

- in data 18 maggio 2018 si è tenuta la seconda conferenza di lettura ai pareri/osservazioni pervenute, indicate nella verbale della seconda conferenza di VAS

ENTE / AUTORITA' AMBIENTALE	NUMERO PROTOCOLLO (PGE)	
Commissione Paesaggio		
Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo	ns. prot. 29125	
PARCO MINCIO	ns prot 67750 ns prot. 31325	
ATS	prot. n. 35612	
ARPA	ns prot. 65444 ns prot. 31138 ns prot. 27574	

RICHIAMATO inoltre il parere della commissione per il paesaggio riportato:

"La commissione per il paesaggio, preso atto del parere della Soprintendenza, è favorevole con le seguenti raccomandazioni: 1) Porre attenzione alla tutela del paesaggio, eventualmente estendendo l'intervento all'intero territorio; 2) Attenuare l'impatto della copertura piana mediante verde o con interventi paesaggistici e ambientale; 3) Mitigare l'impatto del parcheggio a ombreggianti."

PRESO ATTO che:

- alla data del 18/05/2018 non sono pervenute osservazioni
- in data 25 maggio 2018, con protocollo 33451 è stata decretata l'Assoggettabilità alla VIA "P.A. Mondadori, realizzazione di
- in data 28 maggio 2018 si è tenuta la conferenza conclusiva

RILEVATO che in rapporto alla programmazione e pianificazione risulta complessivamente coerente con le strategie di sviluppo territoriale consentendo di riqualificare una porzione del tessuto urbano consentendo attualmente da un forte degrado ambientale e territoriale;

PRESO atto del parere favorevole con valutazione positiva espressa dalla procedura semplificata di Valutazione di Incidenza, di cui ai p



COMUNE DI MANTOVA

DI ESPRIMERE, ai sensi dell'art. 15 del Decreto legislativo 30 marzo 2002, modificato dal Decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 e succ. modificazioni, ai sensi della D.C.R. 13 marzo 2007, n.VIII/351 e D.G.R. n. VI/1000 del 19/06/2007, integrazioni, **PARERE POSITIVO** circa la compatibilità ambientale della proposta, a condizione che si ottemperi in fase pianificatoria e progettuale:

- integrare la documentazione prodotta con indagini geologiche e geotecniche, studio geologico tecnico, parte integrante del Piano di Governo del territorio;
- ottemperare a quanto previsto dalla DGR 6738 del 19/06/2006, *varianti urbanistiche adottate dopo la data di pubblicazione delle disposizioni, devono essere corredate da un'asseverazione di compatibilità con la componente geologica del PGT e con le nuove limitazioni della variante normativa al PAI e dalle disposizioni regionali in materia di schema di asseverazione riportato in Allegato 6.*
- tenere conto nella pianificazione ed applicare nelle successive modifiche il Regolamento Regionale 7/2017 "Criteri e metodi per il rischio idraulico e idrologico";
- è necessario ricomporre le relazioni con la naturalità del paesaggio, presenza dei giardini di Parco Nuvolari, che creano un colle verde e le sponde. A questo proposito, considerando che l'intervento commerciale comporta la necessità di realizzare nuovi spazi verdi, che l'area destinata a parcheggio venga adeguatamente verde e vegetazione.
- potenziare la mitigazione a verde dell'intera trasformazione nel contesto territoriale ed alle aree verdi toccate dal Piano di Governo del territorio verde lungo i margini ovest verso la stazione delle autocorriere;
- progettare una sistemazione a verde delle aree di parcheggio e ridurre la potenziale creazione, nel periodo estivo, di fumi e calore, come indicato anche dalla Commissione per il paesaggio;
- le piantumazioni arboree previste in rispondenza al Piano di Governo del territorio dovranno essere delocalizzate in area da concordare con la Commissione, al fine di potenziare il verde diffuso nella città;
- al fine di incrementare il benessere termico negli spazi pubblici, la scelta dei materiali (es. copertura dell'edificio commerciale) dovrà tener conto delle sensibilità paesaggistiche ed ambientali del contesto;
- garantire la riduzione del conflitto tra l'area di carico e scarico e la via della Conciliazione evitando accessi diretti su tale via. Sostituire con un elemento separatore, così come descritto nell'ambito del Piano di Governo del territorio alla VIA, costituito da una cortina muraria sagomata, mitigata con piante vegetali, per migliorarne l'inserimento percettivo e paesaggistico;
- preposti;



COMUNE DI MANTOVA

risultare significativa occorrerà progettare il sistema in modo da realizzare un impianto di abbattimento fumi/PM10;

- dovrà essere posta particolare attenzione in merito alla realizzazione di nuovi posti auto ad uso pubblico in fase attuativa. L'installazione di nuovi posti auto conterà il numero di posti auto liberi, dovrà disincentivare l'ingresso di auto in zona per cercare un parcheggio se non è possibile, consentire l'uso del parcheggio pubblico a cittadini che devono entrare in centro città per brevi/medi periodi, potrebbe essere un sistema di parcheggio privato in centro dove è maggiore la densità abitativa e a palazzo (palazzi elevati) la dispersione degli inquinanti da traffico;
- dovrà essere sviluppata con attenzione nelle successive fasi progettuali la qualità architettonica del fabbricato destinato alla vendita, rispettando i criteri di bellezza e sostenibilità, in linea con gli obiettivi del Piano di sviluppo in rapporto con la presenza del fabbricato storico della Ex Ospedale, Mantova- Asola e Mantova-Viadana limitrofo ad esso e con la tutela dei valori naturalistici a questo connessi.
- Il recupero e la rifunzionalizzazione del fabbricato dell'ex Ospedale, nel rispetto dei caratteri storico ed architettonici di cui esso è costituito, e del dimesso palazzetto dello Sport posta nell'ambito dell'area, dovrà essere all'amministrazione comunale, dovrà essere concordato con la Soprintendenza;
- Per quanto attiene la tutela del patrimonio archeologico, tenuto conto delle realizzazioni della nuova viabilità eccedenti i 30 cm di profondità, l'assistenza di una ditta archeologica, che operi con la supervisione del Committente, ai sensi dell'art. 28, comma 4 del D.lgs 42/2001, dovrà essere in direzione scientifica della Soprintendenza ed in coordinamento con la Soprintendenza;
- Considerato l'interesse per la stratificazione storica del tessuto urbano e dei testimoniali legati al tessuto urbano ed emergenze culturali e architettoniche gonzaghesche, si proceda con il percorso intrapreso con gli obiettivi di valorizzazione delle stesse. Tale attività dovrà essere di tipo preventivo, progetto di restauro, smontaggio e ricomposizione, e dovrà essere autorizzata dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale.

DI TENERE CONTO altresì dei suggerimenti espressi da ARP e dalla Soprintendenza nelle successive fasi progettuali.

DI PROCEDERE alla pubblicazione e comunicazione del presente progetto agli interessati.

L'autorità Competente
d'intesa con l'autorità
Arch. Giulia Mor...

Comune di Mantova

Prot: 0066927 - 07/12/2017

Class: 6.2

Orig: I

UO: AMBI



MN20170066927



COMUNE DI MANTOVA

**VERBALE DELLA PRIMA CONFERENZA DI VALUTAZIONE
(VAS) 28 novembre 2017**

relativa al Documento di Scoping del procedimento di adozione e approvazione del piano attuativo Mondadori, in variante al PGT e la relativa Valutazione Ambientale Strategica (VAS) con la verifica di assoggettabilità alla VIA, come previsto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.,

VISTI:

- la legge n. 241 del 7 agosto 1990 e s.m.i. in materia di procedimento di adozione e approvazione;
- l'art. 4 della legge regionale n. 12 dell'11 marzo 2005;
- la direttiva 2001/42/CEE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2001;
- la D.G.R. n. 761/2010 e s.m.i.;
- il D.lgs. 152/06 e s.m.i.;
- la L.R. 5/2010 e s.m.i.;
- la D.C.R. 13 marzo 2007, n. 351 e s.m.i.

PREMESSO CHE:

- in data 26/10/2017 con deliberazione di Giunta Comunale n. 22 del 26/10/2017, di adozione e approvazione della variante al piano attuativo Mondadori, in variante al PGT e la relativa Valutazione Ambientale Strategica (VAS), coordinata con la verifica di assoggettabilità alla VIA, come previsto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e dalla L.R. 5/2010 e s.m.i.;
- con la citata DGC 226/17 e con successiva determinazione dirigenziale n. 2642 del 14/11/2017 è stata definita la verifica di assoggettabilità alla VIA del procedimento ed eventuali VAS;
- il documento di Scoping è stato pubblicato su sito web del comune di Mantova.

DATO ATTO CHE:

il giorno 28.11.2017 alle ore 14:30 presso la Sala Bonaffini del Comune di Mantova, luogo la seduta della prima Conferenza di (V.A.S.) del piano attuativo Mondadori, in variante al PGT e la relativa Valutazione Ambientale Strategica (VAS) coordinata con la verifica di assoggettabilità alla VIA, come previsto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., cui hanno presenziato:

- per il Comune di Mantova:

Arch. Giulia Moraschi –Autorità Competente



COMUNE DI MANTOVA

- Rosolino Pigozzi - Tecnico Devar Essedielle
- Susanna D'avanzo – Confcommercio Mantova
- Stefano Gola – Confcommercio Mantova
- Daniele Mattioli
- Stefano Pistolato – Tecnico Devar Essedielle
- Marco Fassan – Tecnico Devar Essedielle
- Damiano Solati – Tecnico Devar Essedielle
- Riccardo Noasandoni - Tecnico Devar Essedielle
- Paolo Vincenzi - Tecnico Devar Essedielle
- Trevenzoli Daniele – Apam esercizio spa
- Giovanni Balzanelli – Agenzia TPL Cremona
- Giovanni Goffredi – Associazione Italiana Consumatori
- Raffaele di Giacomo – No Problem parking SPA
- Davide Oneda – ASTER
- Vito Bocelli – ATS Val Padana

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

L'anno duemiladiciassette (2017), il giorno ventotto (28) del mese di novembre, al Comune di Mantova, via Roma, 39 si è tenuta la Conferenza di Scoperta e Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) piano attuativo Mondadori, in cui si è verificata di assoggettabilità alla VIA, come previsto dal D.lgs. 152/2006 e s.m.

L'arch. Paini, delegata dall'Autorità Procedente per la VAS, apre la seduta e l'iter amministrativo fino ad ora avviato. Nello specifico illustra i contenuti previsti e citati in premessa (DGC 226/17 e Determina dirigenziale n. 2642/2017)

L'arch. Moraschi, Autorità Competente per la VAS, sottolinea l'importanza



COMUNE DI MANTOVA

Raffaele Di Giacomo di No problem parking, pone in evidenza che l'attuale situazione dei mezzi pesanti a tutte le ore del giorno. Chiede inoltre chiarimenti circa la superficie di parcheggio auto in superficie a confronto con l'originaria previsione pianificatoria.

Arch. Pigozzi e Arch. Vincenzi, per il proponente, specificano la futura struttura del parcheggio.

Dott. Bocelli, per ATS, anticipa che la previsione di un supermercato di fronte al parcheggio rendono necessaria una valutazione degli effetti su qualità dell'aria. Specifica la necessità di produrre una valutazione degli effetti sulla salute.

Raffaele Di Giacomo, per No Problem Parking SPA, specifica che il parcheggio è un attrattore di traffico. Chiede inoltre come mai il Comune sia interessato a una nuova struttura, tenuto conto in particolare che ad oggi il parcheggio esistente è in una situazione di perplessità circa la richiesta di investimento nel parcheggio.

Arch. Painsi, per l'autorità procedente, specifica che è in fase di redazione di una strategia sostenibile e che nell'ambito delle strategie sulla mobilità in fase di redazione il parcheggio in struttura esistente.

Arch. Pigozzi, per il proponente, specifica inoltre che la parte sotterranea del parcheggio è in pianificazione pre-vigente, quindi rispetto a tali previsioni il numero totale di posti è superiore rispetto alle passate previsioni. Specifica inoltre che una parte del parcheggio è in relazione all'insediamento dell'attività commerciale.

Arch. Painsi, per l'autorità procedente, specifica che il tema del parcheggio sarà oggetto di una valutazione dedicata nell'ambito della Verifica di Adeguatezza.

Arch. Painsi procede con l'illustrazione della nota pervenuta da APAM in attesa di risposta.

Daniele Mattioli chiede in che modalità saranno tutelati i percorsi pedonali e la delicatezza dell'area rispetto al tema della mobilità dolce, tenuto conto della presenza della Stazione Ferroviaria; evidenzia inoltre la mancanza di un collegamento tra il parcheggio e la stazione, oltre di poter valutare il progetto relativo agli attraversamenti ciclabili e pedonali, possibile, mantenuti separati. Chiede inoltre che siano previsti approfondimenti di studio dell'aria e acustica. Specifica infine che i giardini Nuvolari siano restituiti all'uso pubblico.

Arch. Painsi, per l'autorità procedente, sottolinea che la problematica della mobilità è oggetto della pianificazione.

Raffaele Di Giacomo, per No Problem Parking SPA, chiede lumi in merito alla valutazione dell'intervento.

Arch. Painsi, per l'autorità procedente, richiama nuovamente le fasi che sono previste nel Piano/VAS/Verifica VIA. Specifica inoltre che la Soprintendenza non è ancora in attività in corso.

L'Autorità Competente specifica che verrà richiesto al Parco del Mincio e al Comune di Mantova un parere formale in merito alla necessità di assoggettamento a VIC di Piano e Progetto.

L'Autorità Competente d'intesa con l'Autorità Procedente dichiarano chiarezza ribadendo che tutta la documentazione, comprensiva del verbale delle audizioni, è in corso di elaborazione.



PARCO del mincio

Area Tecnica e Vigilanza
P.O. Arch. Bruno Agosti
Tel.: 0376391550 interno 24
Cell: 3483058299
Mail: baagosti@parcodeimincio.it

Comune di Mantova

Prot: **0067750 - 12/12/2**

Class: **6.2**

Orig: **E**

UO: **UR**



MN20170067750

Prot. di arrivo di riferimento 3664:VII.1 del 13.11.2017

Oggetto: Variante al Piano Attuativo Mondadori
Comune di Mantova;

Man

Com

Setto

Terri

[territorio.ambiente@](mailto:territorio.ambiente@comune.mantova.it)

Vista la nota pervenuta dal Comune di Mantova
relativa all'oggetto;

Visto il Piano di Gestione della ZSC Anghelone
(IT20B0017) e ZPS Valli del Mincio (IT20B0009),
dell'Assemblea Consortile n. 10 del 16 marzo 2009,
Articolo 37 comma 4 lettera "d" punto 10, comma 6 e 7;

Vista la Delibera n. 62 dell'11 06 2009 "Approvazione
di valutazione di Incidenza nei siti Natura 2000 in
Mincio. Inquadramento e Criteri di applicazione delle
valutazioni di Incidenza ed in particolare articolo 4 e 5 comma 1 lettera "a" u
comma 2 punto 2;

Visto quanto sopra si ritiene che per la variante
Mondadori, nell'ambito della VAS coordinata
Assoggettabilità a VIA, possa essere adottata la "P
valutazione con valutazione di incidenza sulla base
documentazione progettuale" in quanto il Piano già
Comunale e l'attuale variante, come si evince dal



Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente

Dipartimenti di Brescia e Mantova

V.I.A. - V.A.S.

Man

Prot. in uscita n° (protocollo PEC) del (data PEC)
Prot. in entrata n° 2017.0169352 del 15 novembre 2017
Pratica n° 2017.3.43.120 del 2017
Vs. Rif. prot. n° 61217/2017 del 15 novembre 2017
Class. 6.3

Spett.le Arch.

Settor

Serviz

del Co

Via R

46100 MANTO

OGGETTO: Invito alla Conferenza di V.A.S. della Variante al P.A. M
Governo del Territorio del Comune di Mantova.

A seguito del ricevimento dell'invito per la partecipazione alla c
precisa preliminarmente che per precedenti impegni del personale di q
partecipare alla stessa; nell'ambito della richiesta sono stati valuta
istituzionale del Comune di Mantova.

Dalla valutazione del Documento di Scoping si prende atto ch
attualmente già destinata a spazi produttivi – commerciali e che i cara
preliminari. Nel documento viene inoltre indicato che gli approfondimen
nelle successive fasi della presente procedura sia in quella "coor
assoggettabilità a VIA (in quanto viene indicato che l'intervento ricad
progetti sottoposti a quest'ultima procedura).

Ciò premesso, e per quanto messo in evidenza nel document
condivide le preliminari considerazioni circa gli impatti e potenziali effe
riferimento, ma non solo, sia alle possibili interferenze con la falda sia
richiesta con la zona abitativa circostante e con le conseguenze der
nuovo punto vendita. In particolare si condividono gli aspetti rel
dell'attività nonché all'aumento del traffico (sia sotto l'aspetto acustic
quanto nella zona, in particolari giorni ed orari, si verifica già una r
rallentamenti e/o intasamenti della circolazione stradale.

Nel riservarsi pertanto ulteriori indicazioni nelle successive fasi di c



Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente
Dipartimenti di Brescia e Mantova -
V.I.A. - V.A.S.

Si ritiene opportuno che sia condotta un'analisi di tali componenti nelle prime fasi di elaborazione del Piano, le criticità e le opportunità dell'ambiente sono importanti che tra i contenuti del Rapporto Ambientale siano inclusi le informazioni sul monitoraggio.

Si valuti anche l'opportunità di riproporre una adeguata carta delle zone a rischio, classi di fattibilità geologica, aree protette, fasce PAI, aree di danno dei pozzi e degli elettrodotti, ecc.), al fine di valutare la compatibilità includendo, se necessario, anche il territorio dei Comuni limitrofi.

Verifica delle eventuali interferenze del Piano con la rete Natura 2000

E' indispensabile verificare se quanto proposto avrà delle interferenze con le aree della rete Natura 2000 (SIC e ZPS), consultando se necessario le autorità competenti, al fine di definire l'eventuale necessità di avviare la procedura di cui all'art. 6 della direttiva Habitat 92/43/CEE.

Aspetti di carattere ambientale da considerare ai fini di una valutazione ambientale

Una efficace analisi delle criticità e delle potenzialità del territorio, a scala settoriale di interesse, oltre alla identificazione dei vincoli ambientali esistenti, rappresenta un supporto fondamentale per una pianificazione sostenibile.

A tal proposito, si elencano di seguito gli elementi a carattere generale che è opportuno prendere in considerazione fin dalle prime fasi del processo di pianificazione, dovranno essere valutati, scelti ed esplicitati in base alla tipologia dell'argomento.

Criticità

- Elevato consumo di suolo;
- Aree a rischio geologico, idrogeologico e sismico (in particolare le zone a rischio geologico devono essere considerate e cartografate le classi di fattibilità);
- Disponibilità idrica e sistema di adduzione;
- Sistema fognario e capacità del sistema depurativo;
- Problematiche relative alla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
- Interferenza con il reticolo idrico superficiale (principale e minore);



Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente

Dipartimenti di Brescia e Mantova

V.I.A. - V.A.S.

- Presenza di aziende a Rischio di Incidente Rilevante (anche nei comuni limitrofi);
- Presenza di allevamenti e Aree destinate allo spandimento di fanghi e liquami;
- Presenza di siti contaminati;
- Presenza di aree dismesse (suolo);
- Presenza di cave attive, cave da ripristinare o cave future (impatti su paesaggio e ambiente indotto);
- Presenza di impianti di recupero o smaltimento rifiuti (impatti su paesaggio e ambiente indotto);
- Interferenza con aree protette (parchi, riserve naturali, monumenti naturali);
- Interferenze con la rete ecologica di livello regionale (RER), provinciale o locale;
- Interferenza con aree soggette a vincolo paesistico (D.Lgs. 42/2004);
- Presenza di elettrodotti, gasdotti e oleodotti;
- Presenza di impianti per la telecomunicazione e la radiotelevisione;
- Presenza di zone di promiscuità residenziale/produttivo;
- Problematiche dovute a densità di popolazione troppo elevata;
- Presenza di aree ad elevata concentrazione di radon.

Potenzialità

- Tutela e valorizzazione delle aree di rilevanza paesistica e naturale (aree protette, rete ecologica);
- Salvaguardia della qualità agronomica dei suoli (Land capability);
- Tutela e valorizzazione del reticolo idrico superficiale.

Si ricorda che mediante il PGT possono essere proposte ed attivate azioni di tutela ambientale (riqualificazione di aree dismesse o degradate, adeguata pianificazione, perequazione e incentivazione, agricoltura sostenibile, mobilità sostenibile, tutela della qualità ambientale del costruire).

Sistema vincolistico

- Aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate alla



Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente

Dipartimenti di Brescia e Mantova

V.I.A. - V.A.S.

- Fasce di pertinenza delle infrastrutture stradali e ferroviarie e relativi
- Presenza di elettrodotti, gasdotti e oleodotti.

Si rammentano infine gli strumenti di pianificazione comunali e considerazione ai fini di una corretta pianificazione:

- Piani sovracomunali (PTR – PTCP – PTC di parchi, ecc.);
- Piano di zonizzazione acustica;
- Elaborato tecnico Rischio di Incidente Rilevante;
- Definizione delle aree di localizzazione degli impianti per la telecomun
- Piano di illuminazione;
- Piano urbano del traffico;
- Piano urbano della mobilità;
- Reticolo idrico minore;
- Piani di utilizzazione agronomica (PUA) – Piani di utilizzazione agronom

A completamento delle informazioni sopra riportate si ricorda che essere elaborato secondo quanto previsto della D.G.R. 6420/2007, pun essere considerati tutti gli aspetti utili ai fini di una corretta pianifica completo le relative valutazioni.

Per la definizione del quadro conoscitivo da inserire nel Rapporto Am si fa presente che ARPA Lombardia ha pubblicato on-line sul proprio sito il Rapporto sullo Stato dell'Ambiente in cui i dati ambientali vengono perio

In merito al sistema di monitoraggio si ricorda che il suo obie dell'evoluzione dello stato del territorio e dell'attuazione delle azioni conseguenza, la valutazione del raggiungimento degli obiettivi, il co l'eventuale attivazione di misure correttive e il riorientamento/aggiornamen

Un sistema di monitoraggio ben strutturato comprende informazion (indicatori) e le modalità di comunicazione. Per ciascun indicatore devono

- la coerenza con gli obiettivi e le azioni di piano;
- la presenza di eventuali "traguardi" da raggiungere;
- la definizione precisa di ciò che è misurato;
- la definizione delle unità di misura;
- l'elencazione delle fonti di reperimento dei dati necessari al calcolo
- l'eventuale coinvolgimento di soggetti esterni all'ente estensore de



Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente

Dipartimenti di Brescia e Mantova

V.I.A. - V.A.S.

secondo l'orario di apertura al pubblico di questo Dipartimento: dal lunedì ore 12.00. Il ricevimento è possibile previo appuntamento telefonico in tecnico si svolge anche sul territorio.

Le osservazioni eventualmente rilasciate da questa Agenzia, successivamente alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 13 comma 2, sono a titolo oneroso come da voce codice 15.006 del vigente tariffario (consultabile sul sito dell'Agenzia); le competenze della scrivente Agenzia per le osservazioni (se espressamente richieste dalla Vs. Spettabile Amministrazione) sono attualmente a 640,50 € I.V.A. compresa (€ 525,00 + iva al 22%) ed in attesa delle indicazioni necessarie per la predisposizione della fatturazione da parte della scrivente Agenzia.

Con la speranza di avervi fornito un utile contributo e nel rimanere a Vostra disposizione nei prossimi momenti di confronto, si porgono distinti saluti.

Il Direttore del Dipartimento
Di Brescia e Mantova
(Dott.ssa Maria)



Sede legale: Via Dei Toscani, 3/C - 46100 Mantova
C.P. 239 Mantova Centro
P.IVA/C.F. e Iscriz. Registro Imprese di Mn n. 02004750200
capitale sociale € 5.345.454,10 i.v.
T. 0376 2301 - F. 0376 230330
apam@apam.it - www.apam.it

Mantova, 13 novembre 2017

Prot. n. 9395/SST

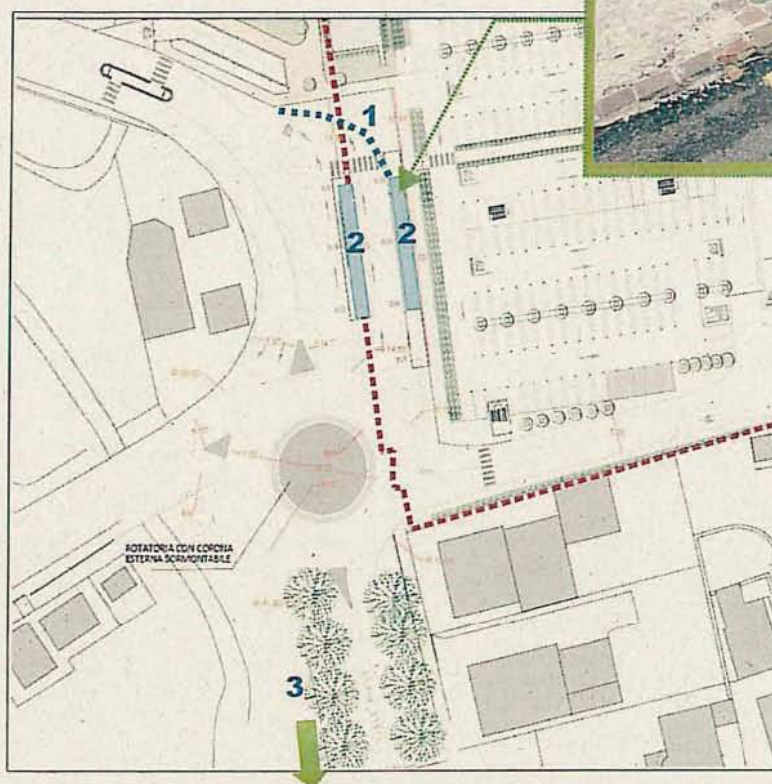
Spett.le
Responsabile servizi
Settore Territorio e
Comune di Mantova
c.a. Francesca Paira
Via Roma 39,
46100 Mantova

Oggetto: Modifica nodo viabilistico di V.le Piave e stazione passante

In riferimento all'elaborato planimetrico riguardante la modifica di V.le Piave, nonché la sistemazione della stazione passante Mondello, si sottopone al sopralluogo tecnico e limitatamente a quanto di nostra competenza le dimensioni individuate delle banchine di attesa passeggeri, con la larghezza da mt. 41,00 a mt. 25,00 per la fermata del trasporto pubblico urbano e di mt. 38,00 della banchina est, destinata al trasporto interurbano, con la necessaria manovra in uscita per l'immissione su viale Piave. Ad integrazione di quanto sopra riportato, si esprimono inoltre le osservazioni vincolanti, che sono state contrassegnate per punti sulla planimetria.

1. previsione di un raccordo curvilineo a salvagente tra la banchina di attesa e l'immissione nella sede stradale di V.le Piave, con eliminazione della banchina di attesa taxi ed ampliamento dello spazio di manovra per gli autobus, al fine di favorire il corretto transito dei bus, evitando pericolosi tamponamenti e danneggiamenti del cordolo di delimitazione della banchina di attesa;
2. sostituzione, con eventuale ampliamento, delle pensiline di attesa, in quanto le attuali sono funzionalmente poco efficaci, sia per la mancanza di riparo, sia per la mancanza di pareti di tamponamento; si propone la realizzazione di strutture simili a quella realizzata alla fermata di V.le Mincio;
3. per la vicinanza al nuovo rondò, necessità di avanzamento della banchina di attesa "Viale Piave 1" in corrispondenza del civico 14, completa illuminazione con catene di illuminazione.

estratto da elaborato planimetrico





COMUNE DI MANTOVA

**VERBALE DELLA SECONDA CONFERENZA DI
AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) 18 marzo 2018**

relativa al procedimento di adozione e approvazione della variante al PGT Mondadori, in variante al PGT e la relativa Valutazione Ambientale Strategica (VAS), coordinata con la verifica di assoggettabilità alla VIA, come previsto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e dalla L.R. 5/2010 e s.m.i.,

VISTI:

- la legge n. 241 del 7 agosto 1990 e s.m.i. in materia di procedure di accesso ai documenti amministrativi;
- l'art. 4 della legge regionale n. 12 dell'11 marzo 2005;
- la direttiva 2001/42/CEE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001;
- la D.G.R. n.761/2010 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 152/06 e s.m.i.;
- la L.R. 5/2010 e s.m.i.;
- la D.C.R. 13 marzo 2007, n. 351 e s.m.i.

PREMESSO CHE:

- in data 26/10/2017 con deliberazione di Giunta Comunale n. 14/11/2017 sono stati individuati le Autorità Ambientali, i portatori di interesse per il procedimento di adozione e approvazione della variante al piano attuativo Mondadori, in variante al PGT e la relativa Valutazione Ambientale Strategica (VAS), coordinata con la verifica di assoggettabilità alla VIA, come previsto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e dalla L.R. 5/2010 e s.m.i. (pg. 5);
- con la citata DGC 226/17 e con successiva determinazione n. 14/11/2017 sono stati individuati le Autorità Ambientali, i portatori di interesse per il procedimento di adozione e approvazione della variante al piano attuativo Mondadori, in variante al PGT e la relativa Valutazione Ambientale Strategica (VAS), coordinata con la verifica di assoggettabilità alla VIA, come previsto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e dalla L.R. 5/2010 e s.m.i. (pg. 5);
- con determina dirigenziale n. 2642 del 14/11/2017 è stata approvata la variante al piano attuativo Mondadori, in variante al PGT e la relativa Valutazione Ambientale Strategica (VAS), coordinata con la verifica di assoggettabilità alla VIA, come previsto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e dalla L.R. 5/2010 e s.m.i. (pg. 5);
- il documento di Scoping è stato pubblicato su sito web del Comune di Mantova e sul sito web SIVAS;
- la documentazione di Piano, il Rapporto Ambientale, la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e la Verifica di Assoggettabilità alla VIA sono stati pubblicati in data 5/03/2018 su sito web Sivas e su sito web del Comune di Mantova.



COMUNE DI MANTOVA

variante al PGT, coordinata con la verifica di assoggettabilità a D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e dalla L.R. 5/2010 e s.m.i.," cui hanno

- per il Comune di Mantova:

Arch. Giulia Moraschi – Autorità Competente

Arch. Francesca Paini – Ufficio Urbanistica – per l'Autorità (31780/2018)

Dott.ssa Roberta Marchioro – Settore Ambiente

Dott.ssa Gabriella Montanarini – Settore Ambiente

Arch. Stefania Galli – Funzionario referente per la Verifica di Ass

Avv. Perantoni – Autorità Competente per la Verifica di Assogge

- in rappresentanza degli Enti nominati e dei Soggetti convocati (registro presente in atti):

- Enrico Paterlini – Ardea RE

- Federico Paterlini – Ardea RE

- Paola Serboli – Tecnico Ardea RE

- Rosolino Pigozzi - Tecnico Ardea RE

- Stefano Pistolato – Tecnico Ardea RE

- Damiano Solati – Tecnico Ardea RE

- Paolo Vincenzi - Tecnico Ardea RE

- Giovanni Balzanelli – Agenzia TPL Cremona

- Francesca De Togni – Confcommercio Mantova

- Luigi Basaglia – TEA S.p.A.



COMUNE DI MANTOVA

Procede quindi con la lettura dei pareri pervenuti (allegati al verbale)

- ARPA (ns prot. 31138 del 16/05/2018 e 27574 del 03/05/2018)
- ATS Mantova, prot. n. 35612 del 08/05/2018 (ns prot. 28925 del 08/05/2018)
- Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (ns prot. 31138 del 16/05/2018 e 27574 del 03/05/2018)
- Parco del Mincio ns prot. 31325 del 17/05/2018

Richiama inoltre il parere della commissione per il paesaggio riportato:

"La commissione per il paesaggio, preso atto del parere della commissione per il territorio, esprime il suo parere favorevole con le seguenti raccomandazioni: 1) Porre attenzione al corso Vittorio Emanuele, eventualmente estendendo l'intervento ai Caduti del lavoro; 2) Attenuare l'impatto della copertura pianificata, con accorgimenti di valenza paesaggistica e ambientale; 3) Mitigare l'impatto antistante mediante pensiline ombreggianti."

Ad integrazione dei pareri pervenuti l'Autorità Competente ha preso in considerazione le indicazioni derivanti dall'istruttoria interna dell'Ente:

- o integrare la documentazione prodotta con indagini geologiche e geotecniche dallo studio geologico tecnico, parte integrante del Piano di C...
- o ottemperare a quanto previsto dalla DGR 6738 del 19/06/2012, in cui si stabilisce che le varianti urbanistiche adottate dopo la data di pubblicazione del Piano, le disposizioni, devono essere corredate da un'asseverazione di compatibilità con le stesse con la componente geologica del PGT e con le nuove norme della PGRA, dalla variante normativa al PAI e dalle disposizioni del Piano, seguendo il nuovo schema di asseverazione riportato in Allegato...
- o tenere conto nella pianificazione ed applicare nelle successive fasi i contenuti del Regolamento Regionale 7/2017 "Criteri e norme per la pianificazione in principio di invarianza idraulica e idrologica";
- o potenziare la mitigazione a verde dell'intera trasformazione, in relazione al contesto territoriale ed alle aree verdi toccate dal Piano;
- o pianificare le attività di cantiere con particolare attenzione alla gestione dei materiali e rifiuti;
- o progettare una sistemazione a verde delle aree di parcheggio, con l'obiettivo di ombreggiare e ridurre la potenziale creazione, nel periodo estivo, di calore eccessivo, così come indicato anche dalla Commissione per il paesaggio;
- o le piantumazioni arboree previste in rispondenza al Piano di C...



COMUNE DI MANTOVA

livello normativo regionale non esistono riferimenti per le m
dichiara che provvederà a fornire motivazione all'Autorità comp
alla scelta effettuata.

L'Autorità competente per la VAS propone di fissare già in s
conferenza di VAS in data 28/05/2018 alle ore 14:30.

La seduta si chiude alle ore 10:15.

Il Verbalizzante

Dott.ssa Roberta Marchioro

L'Autorità
d'intesa con l'Aut
Pianificato

Frances
(delega Fg

Sistema Socio Sanitario



Regione
Lombardia

ATS Val Padana

Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria

UOC Igiene e Sanità Pubblica Salute - Ambiente

UOS Igiene e Sanità Pubblica a valenza territoriale

Prot. ATS n. 35612/18 del 8/5/18

AL SIGNOR SINDACO
MANTOVA

Oggetto: Parere igienico sanitario relativo al procedimento di verifica forma coordinata con la procedura di VAS relativa al progetto "Rea Mondadori" in Mantova

Vista la comunicazione del 07/03/2018 Pg. 12390/2018 è stata presentata, in modo specifico il capitolo relativo agli impatti sulla salute. La procedura di verifica di assoggettabilità a VIA valuta l'opera "Piano Attuativo Mondadori", mentre la correlata Valutazione Ambientale complessiva Variante al Piano attuativo "Mondadori" in variante al Piano Attuativo. E' opportuno quindi considerare anche complessivamente la procedura di Assoggettabilità alla VIA, nonché le tematiche attinenti i disegni di progettazione e le relative valutazioni ambientali/sanitarie.

Dalla documentazione prodotta si rileva che "la variante al PGT è in linea con le previsioni contenute all'interno del Piano Attuativo di Interesse Sovracomunale, in attuazione di quanto predisposto dall'Accordo di Programma stipulato in data 12/12/2012 tra la Regione Lombardia, il Comune di Mantova e Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Mantova, con la modifica delle funzioni qui insediabili e degli aspetti edilizi, con l'insediamento di attività commerciali e annessi stalli di sosta.

La realizzazione di superfici destinate a parcheggio si vanno a sommare alle già esistenti. La dotazione complessiva prevista dal nuovo assetto è di circa 500 posti auto, ricomprendendo, sia posti auto ad uso privato, che pubblico. In considerazione del fatto che tale elemento è soggetto a procedura di Verifica di Assoggettabilità a VIA avente più di 500 posti auto."

UOC Igiene e Sanità Pubblica Salute - Ambiente

UOS Igiene e Sanità Pubblica a valenza territoriale

Si evidenzia che per i restanti inquinanti presi in esame non si registrano su
È emerso pertanto come vi sarà un aumento delle concentrazioni di inqu
dove in particolare il PM10, quale elemento di maggior criticità, avrà un'
situazione.

01

2



4-212
 0-22-0-26
 0-25-0-31
 0-32-0-41
 0-42-0-51
 0-52-0-61
 0-62-0-71
 1-12-0-21
 2-12-0-31
 3-12-0-41

Enter

2

1

1

Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria

UOC Igiene e Sanità Pubblica Salute - Ambiente

UOS Igiene e Sanità Pubblica a valenza territoriale

Al fine di contenere il più possibile gli incrementi di inquinanti ne prevedere:

- l'utilizzo di un asfaltato fotochimico;
- la captazione e il convogliamento degli inquinanti provenienti dal camino per una emissione degli stessi in altezza. Nel caso la dispersione dovesse risultare significativa occorrerà progettare il sistema di abbattimento fumi/PM10;
- l'installazione di un impianto di abbattimento fumi/PM10;
- particolare attenzione dovrà essere posta in merito alla riduzione dei posti auto ad uso pubblico. L'installazione di un sistema luminoso per posti auto liberi, dovrà disincentivare/vietare (a posti auto e posti auto liberi) per cercare un parcheggio se non più disponibile. La possibilità di parcheggio pubblico a cittadini che devono utilizzare i servizi per brevi/medi periodi, potrebbe essere un sistema per ridurre la dispersione degli inquinanti da traffico.

Il presente Piano Attuativo oggetto di VAS prevede anche il trasferimento di un'area situata in prossimità di Piazzale Porta Ceresina. Nel suddetto Piazzale di Porta Ceresina la Variante di Piano e di Progetto dell'ambito PA6 da "ambito dismesso o degradato da assoggettazione ad area ed attrezzatura pubblica o di interesse generale e specifico della mobilità: Parcheggi e aree di sosta". (Rapporto Ambientale VAS per la mobilità). Si prende atto e si ricorda che tra gli obiettivi di sostenibilità ambientale Scoping del PUMS ci sia l'impegno ad "Adottare politiche che contribuiscano al miglioramento della qualità dell'aria e ne perseguano il miglioramento della qualità della vita, il decongestionamento del traffico lungo le arterie di accesso alla città (soprattutto al nodo della stazione di Mantova), arricchendo il sistema di trasporto e di attraversamento della città attraverso la mobilità ciclabile)".

Si ritiene che la previsione di un'area di sosta a Porta Ceresina, il decongestionamento del traffico veicolare nel centro cittadino, in caso di dispersione dei contaminanti in ragione del rapporto larghezza strada/corrente d'aria, così effetti mitigativi sulla matrice aria ragionevolmente tali da non aggravare l'inquinante indotto da una struttura commerciale di per sé cospicua.

Distinti saluti

Il Dirigente Medico UOS ISP

Dott. Vito Boccia

MODULARIO
S.C. - 253



Ministero dei Beni e
delle
Attività Culturali e del
Turismo

MANTOVA, 8

A COMUNE DI
TERRITORIO

PROT. N. 3150
CLASS. 34.10.08

FASCICOLO: 2018/602-558 NUOVA

RISPOSTA A VS NOTA PROT.
NS. PROT. 000

OGGETTO: Procedura di VAS coordinata con la procedura di Verifica della variante al P.A. Mondadori in variante al Piano del Governo. Osservazioni di competenza ai sensi della Direttiva Europea dalla Direttiva Europea 2001/42/CE art. 5.

VISTO l'avviso di messa a disposizione della documentazione in d'Ufficio n. 0001675 in data 08/03/2018, inoltrato da parte del Comune di Mantova;

VISTA la documentazione reperita sul portale indicato dal procedimento di adozione ed approvazione della variante al piano attuativo la relativa Valutazione Ambientale Strategica VAS, con la verifica di assoggetta da D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e dalla L.R. 5/2010 e s.m.i., si inviano le seguenti vengano acquisite agli atti.

Per quanto riguarda il paesaggio e il patrimonio culturale e le trasformazioni proposte a modifica delle previsioni del piano attuativo condivisibili, per le motivazioni sotto riportate.

Innanzitutto la variante prevede la trasposizione delle superfici del Comparto PA6 di Porta Cerese - ovvero in un ambito a carattere monumentale e sensibilità storico artistica, all'area in oggetto, fortemente urbanizzata e, sebbene centro storico, maggiormente compatibile con tale funzione; tale scelta darà la possibilità di prevedere un adeguato progetto di valorizzazione delle aree mantenute in una condizione poco compatibile con il valore storico e testimoniale.

Si consideri inoltre che:

il piano attuativo previgente prevedeva spazi commerciali, residenziali e di interesse collettivo con la realizzazione di una cubatura notevole, mentre la variante riduce in modo considerevole;

la struttura commerciale prevista, per la sua altezza limitata non è diversa da come la struttura alberghiera precedente, inserendosi in modo maggiormente compatibile.

Il piano prevede il recupero di un'area che, parzialmente costruita secondo il piano attuativo previgente ed ora abbandonata, versa da qualche anno in una situazione difficilmente risolvibile.

Pertanto, nel condividere sostanzialmente le scelte progettuali, si auspica di sviluppare con attenzione e cura le scelte progettuali.



Ministero dei Beni e
delle
Attività Culturali e del
Turismo

commerciale comporta la necessità di realizzare nuovi spazi di sosta di
destinata a parcheggio venga adeguatamente mitigata dall'inserimento di ve

Infine il recupero e la rifunionalizzazione del fabbricato dell'ex l
nel rispetto dei caratteri storico ed architettonici di cui esso è portatore e
palazzetto dello Sport posta nell'ambito del comparto PA6 in cessione all'an
essere concordato con gli uffici Mibact competenti.

Per quanto attiene alla tutela del patrimonio archeologico, si
scavo necessarie alla realizzazione della nuova viabilità eccedenti i 30 cm d
l'assistenza di una ditta archeologica, che operi con formale incarico e a o
dell'art. 28, comma 4 del D. Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004 (Codice dei beni
la direzione scientifica di questo Ufficio.

Si richiede di essere informati con adeguato anticipo (almeno 10
nominativo della ditta incaricata per poter programmare eventuali sopralluogh

Infine considerando che l'area in oggetto è di particolare interes
rinvenuta, che comprende valori testimoniali legati al tessuto urbano ed emer
antiche mura gonzaghesche, si è avviato un percorso con gli uffici di
valorizzazione delle stesse. Poiché la posizione in cui si trovano interferiscor
magazzino di vendita, dopo aver valutato attentamente le possibili alternative
essere adeguatamente valorizzate, si è condivisa la necessità di prev
ricomposizione nell'area verde limitrofa posta a nord ovest. Tale operazione
adeguato progetto di restauro, smontaggio e ricomposizione, è subordinata al
della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia.

Si chiede pertanto che l'elaborazione del piano tenga conto delle s
imprescindibili linee metodologiche su cui basare ogni successiva definizione p
Nel ringraziare per la collaborazione si rimane a disposizione per o
approfondimento.

IL RESPONSABILI DELL'ISTRUTTORIA
ARCH. ANNA MARIA BASSO BERT
DOTT.SSA NICOLETTA CECCHINI

Parco Regionale del Mincio Prot. partenza N.0001929 del 1



PARCO del mincio

Area Tecnica e Vigilanza
P.O. Arch. Bruno Agosti
Tel.: 0376391550 interno 24
Cell: 3483058299
Mail: [bagosti@parcode\(minicio\).it](mailto:bagosti@parcode(minicio).it)

C
Pro
Cla
Ori



Mantov

Prot. di arrivo di riferimento 3664:VII.1/2017 e 1725.11.2/2018
Pratica n. 1/2018

Oggetto: Variante al Piano Attuativo Mondadori in variante al PG
– procedura semplificata di Valutazione di Incidenza;

Comune
Settore
dell'Amb
territorio.ambiente

Ardea RI
Via Stret
25136

Vista la nota pervenuta dal Comune di Mantova (p.
all'oggetto e successiva integrazione predisposta dal progettista A

Visto il Piano di Gestione della ZSC Ansa e Valli del Min
Valli del Mincio (IT20B0009), approvato con delibera dell'Assemb
16 marzo 2011, ed in particolare l' Articolo 37 comma 4 lettera "a"
comma 8 lettera "b";

Vista la Delibera n. 62 dell'11 06 2009 "Approvazi
valutazione di Incidenza nei siti Natura 2000 in gestione
Inquadramento e Criteri di applicazione delle Procedure Sempli
articolo 4 e 5 comma 1 lettera "a" ultimo punto e lettera "d" comma

Visto quanto sopra, verificate le opere di mitigazione e com
con il Comune di Mantova ed in particolare il progetto di v
archeologica,

Visto che il Piano già era inserito nel PGT Comunale e l'a
evinche dal Documento di Scoping VAS, è inserita nel tessuto
Centro Storico della Città presentando una riduzione dei volumi ris
inoltre la demolizione, senza ricostruzione, dell' "D. l. n. 28/2011"



ARPA LOMBARDIA

Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente

Dipartimenti di Brescia e Mantova

V.I.A. - V.A.S.

C
Pro
Cla
Ori



Mant

Prot. in uscita n° (protocollo PEC) del (data PEC)
Prot. in entrata n° 2018.0034544 del 06 marzo 2018
Pratica n° 2017.3.43.120 del 2017
Vs. Rif. prot. n° 14462/2018 del 05 marzo 2018
Class. 6.3

Spett.le Arch.

Settore

Servizio

del Co

Via Ro

46100 MANTO

OGGETTO: Procedura di VAS coordinata con la procedura di Verifica
Variante al P.A. Mondadori in Variante al Piano di Gover
Mantova. Messa a Disposizione.

A seguito del ricevimento della richiesta in oggetto indicata nonché
sui siti indicati nella comunicazione stessa, si precisa che si è valutato
Rapporto preliminare redatto per la valutazione degli impatti derivanti da

Dalla valutazione dei documenti sopra indicati emerge che le aree
tessuto urbano della città di Mantova e antropizzate; le aree sono at
zone commerciali, ricettive e residenziali. Con la variante richiesta,
problema di degrado urbano derivante dalla mancata ultimazione del
intende dare la possibilità di poter realizzare una media struttura di
riduzione dei carichi insediativi, urbanistici e di volumetria rispetto alle at

Il Rapporto Ambientale non mette in evidenza particolari criticità
nuovo P.A. anche se è stata posta particolare attenzione all'incr
dall'attrazione di traffico a causa della nuova struttura commerciale.
anche attualmente, è già soggetto a momenti di criticità a causa del traf
circostanti alla zona in oggetto. Relativamente agli aspetti acustici dal Ra
effettuate specifiche valutazioni che hanno messo in evidenza che i liv
sotto dei limiti di soglia riferiti alla zonizzazione acustica prevista per l'area

Nel far salve le risultanze del processo di VIA, coordinata con la p
concerne i fattori maggiormente impattanti, si ricorda anche che nel
previsto il rilascio, da parte di ARPA, di parere al Comune in materia



ARPA LOMBARDIA

Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente

Dipartimenti di Brescia e Mantova

V.I.A. - V.A.S.

maggior superficie drenante possibile all'interno del Piano al fine di
acque meteoriche possibili all'interno del sistema fognario.

Da ultimo si ritiene utile rammentare anche i seguenti aspetti
dell'intervento quali:

- verifica in fase esecutiva della compatibilità del Piano dal punto di vista
di fonti di molestie per i residenti nelle aree residenziali circostanti;
- verifica della corrispondenza alle vigenti normative (D.lgs. n°152/02)
materiali eventualmente riciclati ed utilizzati per i riempimenti e
per la pavimentazione;
- i rifiuti derivanti dalla demolizione dei manufatti presenti all'interno
smaltiti nel rispetto della normativa vigente in materia;
- gli impianti d'illuminazione esterna dovranno essere conformi alla
materia di inquinamento luminoso e contenimento del consumo energetico;
- in tema di riutilizzo di terre e rocce da scavo si rammenta il riserbo
materia e si segnala che ulteriori approfondimenti in tal senso sono in
istituzione di Arpa Lombardia nella sezione "ARPA PER L'AMBIENTE"
"Materiali da scavo";
- si rammenta che nel caso nelle successive fasi emergesse la
contaminazione del suolo o delle acque sotterranee si dovranno adottare
prescritte dalla vigente normativa in materia;
- nel caso sia necessario realizzare misure di mitigazione per evitare che
dovessero emergere, si suggerisce di realizzare manufatti od opere
tali mitigazioni; qualora invece fossero ritenute sufficienti fasce
e sesti d'impianto caratterizzati da una buona densità di alberi
e cespugli, si suggerisce di conseguire una migliore mitigazione e/o un corretto inserimento
selezione degli alberi ed arbusti dovrà concentrarsi su specie
adatte al sito, in relazione alla specifica localizzazione dell'intervento.

Nel rammentare infine le indicazioni e/o suggerimenti a carattere
precedenti note di questa Agenzia, espresse in occasione della VAS/ap
(che si ritengono proponibili per ogni trasformazione del territorio) e
qualsiasi chiarimento si porgono distinti saluti.

Il Direttore
Di Brescia
(Gianpietro)



Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente
Dipartimento di Brescia e Mantova

Direzione

Protocollo n° (n° PEC)

Class. 6.3 Fascicolo Proc. 2017.3.43.120
(da citare nella risposta)

Spettabile
COMUNE
e Lavori P
VIA ROM
46100 M
Email: ter

**Oggetto : Procedura di VAS coordinata con la procedura di Verifica di Ass
al P.A. Mondadori in Variante al Piano di Governo del Territorio del Co
conferenza VAS.**

Si fa seguito alla comunicazione della indizione della second
procedimento di adozione e approvazione della Variante al P.A. M
18/05/2015 per precisare che per impegni del personale di questo I
partecipare alla stessa. Si chiede pertanto di fare riferimento alla
arpa_mi.2018.0068097 del 02/05/2018. Nel rimanere a disposizione per
distinti saluti.

**Il Dir
di I
GIANF**

Comune di Mantova
Prot: 0033964 - 28/05/2018
Class: 6.2
Orig: I UO: AMBI_SEGR



MN20180033964



COMUNE DI MANTOVA

VERBALE DELLA CONFERENZA CONCLUSIVA D AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) 28 ma

relativa al procedimento di adozione e approvazione della v
Mondadori, in variante al PGT e la relativa Valutazione Amb
coordinata con la verifica di assoggettabilità alla VIA, come previ
s.m.i. e dalla L.R. 5/2010 e s.m.i.,

VISTI:

- la legge n. 241 del 7 agosto 1990 e s.m.i. in materia di proced
- l'art. 4 della legge regionale n. 12 dell'11 marzo 2005;
- la direttiva 2001/42/CEE del Parlamento Europeo e del Consi
- la D.G.R. n.761/2010 e s.m.i.;
- il D.lgs. 152/06 e smi;
- la L.R. 5/2010 e smi;
- la D.C.R. 13 marzo 2007, n. 351 e s.m.i.

PREMESSO CHE:

- in data 26/10/2017 con deliberazione di Giunta Comunale
procedimento di adozione e approvazione della vari
Mondadori, in variante al PGT e la relativa Valutazion
(VAS), coordinata con la verifica di assoggettabilità alla
D.Lgs.152/2006 e s.m.i. e dalla L.R. 5/2010 e s.m.i, (pg. 54
- con la citata DGC 226/17 e con successiva determinazione
14/11/2017 sono stati individuati le Autorità Ambientali, i s
VAS ed i portatori di interesse per il procedimento di adozi
variante al piano attuativo Mondadori, in variante al PGT
Ambientale strategica (VAS), coordinata con la verifica di
come previsto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e dalla L.R. 5/2
- con determina dirigenziale n. 2642 del 14/11/2017 è st
coordinata VAS e verifica di assoggettabilità a VIA del p
VIC;
- il documento di Scoping è stato pubblicato su sito web del
sito web SIVAS;
- la documentazione di Piano, il Rapporto Ambientale, la
stati pubblicati in data 5/03/2018 su sito web Sivas e su sit



COMUNE DI MANTOVA

DATO ATTO CHE:

il giorno 28.05/2018 alle ore 14:30 presso la Sala Sopi del Comune di Mantova, via Roma, 39 ha avuto luogo la Conferenza conclusiva di (V.A.S.) del piano urbanistico comunale in variante al PGT, coordinata con la verifica di assoggettabilità ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e dalla L.R. 5/2010 e s.m.i., cui hanno partecipato:

- per il Comune di Mantova:

Arch. Giulia Moraschi – Autorità Competente

Arch. Francesca Painsi – Ufficio Urbanistica – per l'Autorità Competente (Decreto 33891/2018)

Dott.ssa Roberta Marchioro – Settore Ambiente

Dott.ssa Gabriella Montanarini – Settore Ambiente

Arch. Stefania Galli – Funzionario referente per la Verifica di Assoggettabilità

- in rappresentanza degli Enti nominati e dei Soggetti convocati (il cui nominativo è registrato presente in atti):

- Enrico Paterlini – Ardea RE

- Federico Paterlini – Ardea RE

- Paola Serboli – Tecnico Ardea RE

- Stefano Pistolato – Tecnico Ardea RE

- Damiano Solati – Tecnico Ardea RE

- Giovanni Balzanelli – Agenzia TPL Cremona Mantova

- Luigi Basaglia – TEA SpA

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

L'anno duemiladiciotto (2018), il giorno ventotto (28) del mese di maggio, presso la Sala Sopi del Comune di Mantova, via Roma, 39 si è tenuta la Conferenza conclusiva di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del piano urbanistico comunale in variante al PGT, coordinata con la verifica di assoggettabilità ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e dalla L.R. 5/2010 e s.m.i.;



COMUNE DI MANTOVA

Si procede quindi con la lettura del decreto di esclusione dalla VIA.

A conclusione della seduta l'Autorità Competente per la VAS s
del Parere Motivato si dovrà necessariamente tenere conto c
precedenti verbali e del decreto di esclusione dalla VIA.




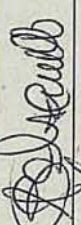



L'Autorità competente per la VAS d'intesa con l'Autorità Proce
seduta alle ore 14:45.

L'Autorità Competente
Arch. Giulia Moraschi

per l'Autorità
P.Territoriale
(delega Pgo

Conferenza Conclusiva di VAS della Variante al P.A. Mondadori

in variante Piano di Governo del Territorio - 28.05.2018

Nome	Ente/Associazione	e-mail	Firma
NI	Archea srl	enrico.paterlini@paterlini.eu	
il.	Archea srl	pado.serafini@paterlini.eu	
NI	ARDEA PG SRL	thunisa.paterlini@paterlini.eu	
VELLI	AGENZIA TPL CR-MN	GIOVANNI. BALZANELLI@AGENZIA.TPL.CR.MN.IT	
LLA	TEX SPA	luigi.horvath@texspa.it	
USTO	Tecnica ARDEA	PIROUSO O STELLA PG	
	TECNICO ARDEA	demetrio.sola@t.b.c.r.e.it	



OGGETTO: verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto ambientale del progetto di realizzazione di parcheggio " (SILVIA procedura VER-11)

L'AUTORITA' COMPETENTE

visti:

- l'art. 107 comma 3 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;
- il D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e ss.mm.ii., recante "Norme in materia di tutela delle acque e dell'ambiente";
- la l.r. 2 febbraio 2010 n. 5 e ss.mm.ii.: "Norme in materia di tutela dell'ambiente";
- il r.r. n.5 del 21 novembre 2011: "attuazione della l.r. 5 del 2 febbraio 2010 in materia di valutazione di impatto ambientale);
- la DGC. N. 226/2017 con la quale è stato avviato il procedimento di approvazione della variante al piano attuativo Mondadori relativa Valutazione Ambientale strategica (VAS), con verifica di assoggettabilità alla VIA, come previsto dal D.Lgs.152/2006 e ss.m.i;
- la DGC n. 33/2018 ad oggetto "Verifica di assoggettabilità alla VIA di sosta del P.A. Mondadori – Nomina Autorità Competente

richiamata la procedura coordinata VAS Verifica specifica di assoggettabilità alla VIA Determina dirigenziale n. 2642/2017

richiamata la documentazione depositata dal proponente per il preliminare ambientale, i relativi allegati e le successive integrazioni

preso atto che il progetto proposto viene sottoposto a verifica di assoggettabilità alla VIA con competenza comunale, secondo quanto disposto dalla l.r. 5 del 2 febbraio 2010, art. 5, comma 1, lettera b5) "Parcheggi con capacità superiore a 500 posti auto"

preso atto che il progetto non è localizzato in area naturale protetta ai sensi della L. 394/1991 ed è pertanto sottoposto alla verifica dell'assoggettabilità alla VIA;

visto inoltre l'iter procedurale:

- in data 23/02/2018, la Società Ardea Real Estate s.r.l. ha richiesto la verifica di assoggettabilità alla VIA relativa al progetto di realizzazione di parcheggio con capacità superiore a 500 posti auto; la documentazione è stata completata in data 26/02/2018, ai documenti sono

- Il proponente ha presentato quietanza di versamento delle disposizioni di cui all'art. 3 comma 5 della l.r. 5/2010 e al r.r. 5/2011, accertati con determina n. 332/2018.
- Da parte degli Enti interessati sono pervenuti i seguenti richieste di integrazioni:
 - ARPA Mantova, prot. n. 47357 del 26/03/2018 (ns p)
 - ATS Mantova, prot. n. 35612 del 08/05/2018 (ns p)
 - ARPA Mantova, ns.prot. 31331/18
- Non sono pervenute osservazioni da parte del pubblico
- È pervenuto da Parco del Mincio parere favorevole relativamente alla procedura semplificata di Valutazione

Variante al Piano Attuativo Mondadori in variante al PC

In data 12.04.2018 ns prot. 23368 la società Ardea Real Estate volontaria un'integrazione documentale a chiarimento al Preliminare relativa alla componente salute pubblica.

In data 21.05.2018 ns Prot. 32922 la società Ardea Real Estate volontaria una nota esplicativa delle metodologie utilizzate per l'impatto viabilistico della verifica di assoggettabilità a VIA, ulteriore nota del 24.05.2018 ns Prot. 33291, relativamente alla quale il Se con nota del 25.05.2018 (ns Prot. 33375).

- Inquadramento territoriale e programmatico

L'area oggetto d'intervento si colloca nel territorio comunale centro storico e coinvolge le aree collocate tra viale Piave e corrispondenza della porzione più settentrionale degli assi. L'area adiacenza dell'area verde di viale Piave, e dell'area di sosta autobus. È qui ricompresa quindi l'area di Piazzale Mondadori ricavato al di sotto dell'ambito del piano attuativo.

PTR – Piano Territoriale Regionale della Regione Lombardia Paesistico della Regione Lombardia

La proposta pianificatoria oggetto di VAS ed il progetto oggi VIA risultano coerenti con l'obiettivo di PTR n. 5, "Migliorare la qualità urbana e dell'abitare nella sua accezione estensiva di spazi movimento e identitaria (contesti multifunzionali, accessibili, sostenibili, paesaggisticamente coerenti e riconoscibili) attraverso

- la promozione della qualità architettonica degli interventi
- la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici
- il recupero delle aree degradate
- la riqualificazione dei quartieri di ERP
- l'integrazione funzionale
- il riequilibrio tra aree marginali e centrali
- la promozione di processi partecipativi"

Le azioni di tutela e valorizzazioni all'interno degli spazi di patrimonio UNESCO, devono essere sviluppati in cooperazione tra gli enti competenti in riferimento ai contenuti dell'art. 23 del PPR.

La trasformazione prevista risulta coerente inoltre con l'art. 2 del PPR. La Riqualficazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi dai processi di degrado, che prevede che *"il recupero dell'ambiente urbano o periurbano deve essere orientato non solo al recupero delle stesse ma anche, previa riqualficazione delle matrici ambientali, alla qualificazione paesaggistica dell'area e del suo intorno, alla valorizzazione della dimensione pedonale e ciclopeditone delle relazioni fisiche e percettive con il paesaggio urbano e alla valorizzazione degli elementi architettonici e materici e al potenziamento della rete verde comunale e provinciale."*

PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Mantova

Il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Mantova gestisce il territorio nell'ottica di contenere le pressioni e di ridurre i consumi in riferimento al consumo di suolo e riduzione dei consumi delle risorse. Per quanto riguarda il tema dello sviluppo delle componenti ambientali, la naturalistica il PTCP indica il sistema del Mincio come elemento fondamentale del paesaggio relazionale. In corrispondenza dell'abitato di Mantova il contesto urbano e la componente paesaggistica, integrando gli elementi ambientali e il patrimonio storico-culturale.

All'interno di questo quadro il centro storico di Mantova rappresenta un testimone della qualità percettiva degli spazi e delle strutture urbane definita dall'asse di via Risorgimento e via Piave.

L'area in oggetto si trova così all'interno degli spazi che costituiscono il quale ambito funzionale allo sviluppo di realtà con funzioni pubbliche e servizi, elementi o strutture di carattere urbano di servizio alla popolazione. All'interno delle aree verdi limitrofe il piano indica la presenza di spazi verdi e quindi di dare identità ai parchi urbani prossimi a via Nuvolari.

Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Mincio

Con LR 47 del 08.09.1984 è stato istituito il Parco del Mincio. La competenza è stata definita tramite apposito Piano Territoriale di Coordinamento approvato con DGR 7/193 del 28.06.2000, successivamente confermata e formalizzata dalla DGR 1000 del 03.08.2000.

L'ambito oggetto di analisi non ricade all'interno del perimetro del Parco del Mincio in prossimità del sistema lacustre.

L'ente parco risulta tuttavia coinvolto all'interno del procedimento di valutazione potenzialmente indiretti sulla Rete Natura 2000. L'analisi del contesto e delle attività ad escludere interferenze dirette con i siti della Rete Natura 2000 e le autorizzative saranno verificati gli effetti indiretti.

ciclopeditone di interesse urbano che corrono parallelamente
quindi lungo via Piave.

Significativo per il sistema della mobilità è anche la presenza di
crea un punto di interscambio in prossimità dell'accesso al centro.

L'area in oggetto non è comunque soggetta a particolari indici
l'area si colloca a ridosso di spazi di maggiore interesse, riportando
definisca il limite dell'area tutelata come sito UNESCO.

Lo spazio d'intervento ricade all'interno dell'ambito di paesaggio
Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento". In prossimità dell'area
interesse indicati dal piano riguardano i filari alberati che accolgono
particolare via Piave, viale Risorgimento e gli assi connessi ad esso.

Il piano indica la presenza di alberi monumentali all'interno
coerenza con il piano provinciale. Analizzando in dettaglio il centro
sull'area emerge come il sito rientra all'interno degli spazi soggetti

e tutelato dal punto di vista paesaggistico in riferimento al DM
La porzione settentrionale dell'area, ricomprendente la fascia

ricade all'interno dell'area sottoposta a vincolo paesaggistico
conferma ai laghi (art. 142, comma 1 lett. b) del D.Lgs. 42/2004).

Il Piano dei Servizi riguarda gli aspetti della componente pubblica
gestendo la dotazione delle aree per attrezzature pubbliche
nonché le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, la
infrastrutturali di competenza comunale.

Oltre a questi temi il Piano dei Servizi dettaglia gli aspetti concernenti
il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello urbano
garantiscono una migliore qualità ambientale e urbana.

La tavola dei servizi indica, oltre alla presenza delle aree verdi
come siano presenti nel contesto più elementi che concorrono
funzioni urbane. Emerge così come l'area in oggetto si colloca
dove sono presenti diversi elementi e funzioni urbane. Il piano
presenza dell'area di sosta tra via Piave e via Rea, nonché la
linea di trasporto pubblico sovralocale, già realizzata.

Il Piano delle Regole dettaglia i contenuti di trasformazione e sviluppo
normando gli aspetti di carattere edilizio-urbanistico per gli interventi di
riorganizzazione del tessuto insediativo ed elementi di collegamento
anche gli ambiti non edificati da tutelare.

Per quanto riguarda l'ambito in oggetto, il piano prevede che
mediante la preventiva pianificazione attuativa.

Nello specifico sull'area vige il "Piano Attuativo di interesse
approvato con D.C.C. n. 83 del 13.09.2004, come modificato con
l'attuazione del piano attuativo di interesse sovralocale

27.11.2008 con successivo inserimento grafico del perimetro "A"
è stato convenzionato in data 14.11.2005 registrato a Mantova

La validità decennale del piano fa sì che la Convenzione del

Le aree a parcheggio, oggetto della procedura di verifica di cui sono costituite in parte da spazi di sosta già realizzati ed in parte da spazi necessari per garantire la funzionalità del nuovo assetto locale. La realizzazione delle nuove strutture destinate a parcheggio è data in ampio dato dalla proposta di nuovo piano attuativo, in particolare dalla collocazione della media Struttura di Vendita all'interno del nuovo edificio. È necessario realizzare spazi di sosta connessi al nuovo assetto commerciale di progetto. La proposta progettuale prevede la creazione di luoghi per permettere la collocazione delle superfici all'interno del piano attuativo, sfruttando gli scavi già effettuati, destinati ad ospitare e localizzare spazi destinati alla sosta in interrato, con conseguente riduzione d'uso di spazi esterni.

Allo stato attuale è già presente un parcheggio interrato, su area pubblica, avente una superficie complessiva di 11.700 mq, con 380 posti auto.

I nuovi spazi a parcheggio avranno una superficie di 4.136 mq allo scoperto, e 14.000 mq destinati al parcheggio interrato. La capacità sarà rispettivamente di 138 e 380 posti auto, per complessivi 518 posti. Gli spazi a parcheggio sono stati dimensionati in relazione alla nuova struttura commerciale, prevedendo la quota di sosta per la nuova struttura commerciale al di sotto del sedime del nuovo edificio, ed una quota di carico urbanistico in diretta connessione con la viabilità interna. Gli spazi esistenti destinati ad uso pubblico sono quelli già esistenti in rotazione, sulla base del vigente strumento attuativo. Il parcheggio per la nuova realizzazione, interesserà l'area orientale del sito. Si prevede la struttura su due piani, in continuità con il parcheggio limitrofo. Pertanto lo scavo già realizzato durante la fase attuativa del vecchio parcheggio non sarà comunicante con il parcheggio pubblico. Lo spazio di sosta da realizzarsi allo scoperto sarà collocato in un'area attualmente occupata dal piazzale esistente e in parte in aree attualmente parzialmente edificati, e in stato di abbandono.

Lo schema distributivo dell'area mantiene una geometria rigida delle superfici e di rispettare i "vincoli" dati dalle strutture preesistenti. La superficie verrà mantenuta impermeabile, confermando l'attuale assetto, alterando quindi la struttura di copertura del parcheggio pubblico. L'accesso al parcheggio interrato di nuova realizzazione avverrà attraverso una rampa interna al comparto commerciale, in corrispondenza del margine orientale. L'ingresso è collocato in corrispondenza dello spazio più a sud. L'area è connessa alla viabilità esterna in entrata esclusivamente attraverso una rotonda di progetto connessa all'intervento più generale. L'uscita potrà avvenire sempre tramite questo punto, o lungo il margine orientale. È previsto di collocare, a separazione delle file di posteggio, un sistema di all'interno di vasche opportunamente dimensionate, al fine di

Lungo il margine ovest, in corrispondenza del lato di separazione delle autocorriere, verrà realizzata una siepe che, oltre a ridurre la visibilità degli spazi dall'esterno. Anche in questo caso sono state selezionate tra quelle autoctone, indicate all'interno dell'elaborazione della Gestione della ZPS IT20B009 "Valli del Mincio".

Per quanto riguarda il parcheggio interrato ad uso pubblico, si prevede modifiche rispetto all'attuale assetto.

- Principali impatti attesi sulle matrici ambientali

Lo studio ambientale preliminare relaziona come segue i potenziali impatti generati dalla realizzazione dell'ampliamento in progetto.

Clima e atmosfera

Rispetto all'andamento climatico non si prevedono effetti di inquinamento di sostanze climalteranti non avranno infatti una significatività rilevante rispetto alle caratteristiche e dinamiche climatiche locali o più ampie. Gli aspetti connessi alla qualità dell'aria sono stati indagati attraverso un'analisi finalizzata a verificare l'incidenza dell'assetto conseguente all'intervento rispetto all'attuale stato dei luoghi.

Lo studio condotto ha verificato gli effetti connessi all'incremento del traffico, quale fonte di potenziale disturbo connessa all'intervento. Lo studio prevede impianti di nuova generazione, materiali e strutture adatte a ridurre le emissioni in atmosfera ridotte. L'effetto più significativo, è legato agli attratti proprio dalla struttura, e quindi gli effetti indiretti e indiretti. Sulla base delle analisi dello stato attuale è emerso come il contributo delle situazioni di criticità connesse alle concentrazioni di PM10, sia il più rilevante durante i periodi freddi.

La simulazione ha calcolato le emissioni e dispersioni delle sostanze inquinanti nella prossima all'intervento e assi viari limitrofi, tenendo conto del contributo all'interno dell'area d'intervento e sulla rete di adduzione locale (Nuvolari e via Cremona).

Dalle simulazioni emerge come gli spazi maggiormente inquinati si localizzano in corrispondenza del nuovo accesso all'area.

Dal punto di vista quantitativo lo studio ha rilevato come il contributo all'incremento di traffico generato dall'intervento in progetto sia trascurabile.

L'analisi ha concluso che il contributo, in termini di concentrazioni, derivante dal traffico veicolare indotto dalle opere urbanistiche e stradali è significativo per il solo PM10 che risulta, per il periodo indicato, superiore allo scenario stato di fatto, già oltre i limiti di legge.

Per i restanti inquinanti presi in esame lo studio prodotto non evidenzia violazioni di legge.

Rispetto alle concentrazioni di PM 2,5 dallo studio emerge

Ambiente idrico – Idrografia superficiale

Allo stato attuale non si rilevano situazioni critiche della c riguarda gli aspetti qualitativi che quantitativi.

Gli interventi oggetto di valutazione, riguardando la realizzazione sistema di sosta privata, che si somma a quello già esistente interferenze dirette con la rete idrica locale.

Trattandosi di un sistema completamente artificiale, e gest dell'area, è possibile individuare in modo diretto e immedi spandimenti accidentali, dovuti ai mezzi, con conseguente rete esterna. In tal senso si riducono i

possibili rischi sulla componente qualitativa in caso di situazioni

In fase di progettazione di dettaglio le portate e modalità di saranno definite sulla base delle indicazioni del gestore, c funzionalità del sistema locale o creare situazioni di aggravio c

Ambiente idrico – Idrografia sotterranea

Sulla base dei dati analizzati non sono emerse situazioni di rischio alla componente specifica.

Tutto il sistema di sosta, così come le strutture edilizie, saranno c e gestione delle acque, evitando quindi l'immissione di potenz quindi nel sistema idrico sotterraneo.

Sarà necessario porre particolare attenzione in fase realizzativa fine di evitare alterazioni dovute a eventuali spandimenti dei n

In tal senso le attività di cantiere dovranno essere eseguite co lavorazioni e agli spazi di stoccaggio dei materiali e rifiuti.

In fase attuativa dovranno essere verificate, e nel caso concorre le modalità di esecuzione delle opere per assicurare la mig evitando così effetti sulla componente, nel rispetto della norme particolare riferimento alla recente normativa regionale in ma

Suolo e sottosuolo

Le opere in progetto si conformano all'attuale stato dei luoghi aree già urbanizzate. Non si modificano pertanto elementi g caratteri geotecnici del contesto non presentano situazioni delle opere o vincolino le strutture, tenendo conto di come strutture similari a quelle che si prevede di realizzare.

In fase di realizzazione della nuova struttura da destinare all verificati gli aspetti relativi alla stabilità degli scavi già effettuati opere atte a garantire la sicurezza delle strutture, evitando rischi edifici limitrofi.

Le opere, inoltre, saranno realizzate all'interno dell'area già urb quindi incrementi di superfici impermeabilizzate o sottrazione d acque.

- particolare attenzione dovrà essere posta in merito alla r dei posti auto ad uso pubblico. L'installazione di un sistem numero di posti auto liberi, dovrà disincentivare/vietare (A di auto in zona per cercare un parcheggio se non più consentire l'uso del parcheggio pubblico a cittadini che d del centro città per brevi/medi periodi, potrebbe essere un mezzo privato in centro dove è maggiore la densità abitativa strette e palazzi elevati) la dispersione degli inquinanti da tr Con nota del 16/05/2018 ARPA, in atti, esclude l'esame di assoggettabilità a VIA di cui all'art. 19, in quanto, genera impatto"

Paesaggio, beni culturali, storici e architettonici

L'ambito all'interno del quale si interviene è caratterizzato dal particolare valore, interessando le aree connesse con il sistema che ora si presenta caratterizzato da un forte degrado.

L'attuale livello di progettazione non definisce una soluzione commerciale; tuttavia trattandosi di spazi soggetti a tutela nell'area buffer del sito UNESCO, la soluzione progettuale particolare attenzione. Si ricorda inoltre, come il progetto di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi del secondo 42/2004.

Il parcheggio scoperto prevede la posa di alberature e la dell'area di sosta di aiuole. Queste ultime riducono la vista e riducono quindi la vista delle auto in sosta.

Si tratta di elementi, che pur mantenendo la funzionalità del meglio integrare lo spazio con le aree limitrofe, in particolare e Nuvolari a nord.

Il progetto prevede inoltre, la creazione di un elemento lineare Conciliazione, che separa e maschera visivamente gli spazi proponendo una struttura muraria accompagnata da verde. Il dettaglio sarà concordata con gli Enti competenti, assicurando Lo sviluppo dell'area verde del parco archeologico è finalizzato visibilità tra le aree del parco e lo spazio di sosta.

Viabilità e traffico.

La documentazione prodotta per la verifica di assoggettabilità da uno studio specialistico finalizzato a verificare in dettaglio seguito dell'entrata in funzione dell'intero Piano Attuativo, e degli spazi di sosta e attività commerciali.

Questo consente di valutare in modo completo gli effetti del fu degli elementi che possono avere maggiore incidenza, pur no

La valorizzazione e manutenzione del sistema verde a margini e piantumazioni di alberi e siepi, può contribuire a ridurre le pressioni delle aree più interne di parco Nuvolari.

Inquinamento luminoso

Gli effetti sulla componente sono dovuti agli impianti di illuminazione all'interno dell'area di sosta.

Sulla base dell'ipotesi progettuale riferita allo spazio di sosta in variazione della luminosità dell'area, e quindi l'inquinamento. La simulazione ha verificato, sulla base delle scelte progettuali e tipologia dei punti luce, come gli spazi con maggior luminosità aree interne e centrali dell'area di sosta.

Rumore

Gli effetti per la componente acustica sono riconducibili al traffico di interesse.

Le simulazioni condotte hanno individuato i recettori limitrofi che possono risentire degli effetti indotti dal nuovo assetto. È stata valutata l'acustica e rispetto a questo sono stati definiti gli incrementi di emissione e dello stato dei luoghi *post operam*.

Le simulazioni hanno riguardato i periodi diurni, dal momento di massima attrazione del traffico durante gli orari di apertura, e pertanto durante i periodi di massima attività. I risultati ottenuti hanno evidenziato un incremento dei livelli di rumore all'ambito che delle aree limitrofe. In particolare per i recettori vicini incrementi variabili in funzione della loro collocazione.

Gli incrementi sono mediamente contenuti, pari a circa 1 dB(A). L'incremento più significativo per le abitazioni poste in corrispondenza del margine sud-est, con un aumento di circa 2 dB(A). Va tuttavia evidenziato come i valori calcolati non superino la Classificazione Acustica comunale, che indica come limite massimo.

Salute e benessere dell'uomo - Valutazione della componente ambientale e negli studi preliminari ambientali (d.g.r. 8 febbraio 2011)

Nel proprio parere, citato in premessa ATS ritiene complessivamente la procedura coordinata VAS e Verifica di Impatto Ambientale e Verifica di Impatto Sanitario nonché le tematiche attinenti i diversi livelli di pianificazione e valutazione ambientali/sanitarie".

Nel proprio parere ATS, formulato per la procedura coordinata di valutazione del nuovo centro commerciale e l'incremento di posti auto, evidenzia l'aumento del traffico veicolare e conseguentemente delle emissioni di CO₂ veicolare."

ATS chiede ad ARPA "Considerato il traffico autoveicolare

Lo studio ha quindi determinato i carichi aggiuntivi all'interno del sistema viario procedendo alla verifica dei livelli di servizio prevedibili. (C) confronto con lo stato attuale.

Sulla base dei dati stimati si ipotizza, per le ore di punta, un aumento mediamente sul

5% per la direttrice di via Cremona-via Nuvolari, elemento attuale. Più significativo risulta l'incremento lungo viale Piave, dal momento che all'area commerciale dovranno transitare lungo tale asse per un periodo maggiore. La proposta di realizzare una rotatoria in corrispondenza del punto di confluenza a ridurre la possibile incidenza di questo incremento rispetto all'esistente lungo viale Piave.

Lo studio ha verificato la funzionalità dei nodi esistenti e il rischio di non realizzarsi in corrispondenza dell'accesso all'area d'intervento. Le maggiori criticità già attualmente rilevabili si concentrano lungo viale Nuvolari. A seguito della realizzazione dell'intervento tale criticità non indotti comporteranno effetti contenuti in termini di mezzi assorbiti e riduzioni della funzionalità dei nodi. Si tratta di riduzioni contenute e limitate durante le ore di punta di alcuni giorni (venerdì e sabato) e limitate all'interno di un sistema già critico.

Allo stesso modo si rilevano possibili riduzioni della funzionalità dell'intersezione tra viale della Repubblica e viale Piave, con un impatto su quest'ultima direttrice. Anche in questo caso gli effetti sono temporali ridotte e ben precise.

È stato valutato come l'asse che risentirà dell'aumento più rilevante è viale Piave, che manterrà comunque un livello di servizio superiore. La nuova rotonda di progetto è funzionale ad assicurare la migliore gestione dell'entrata e uscita dei mezzi dall'area, e redistribuzione dei flussi nei nodi limitrofi.

Le valutazioni effettuate riguardano i momenti e le situazioni critiche, considerando le ore di punta dei giorni interessati dal maggior traffico. In giornata tali effetti saranno ridotti, pertanto si stimano comunque contenuti in relazione a tempi di osservazione più ampi avranno un peso minore.

Interventi di mitigazione/compensazione

Il proponente nell'ambito del Rapporto Preliminare ambientale ha individuato le azioni che il futuro progetto che conferiscono qualità alla progettazione e alla sostenibilità ambientale complessiva.

Tra questi si richiama:

- l'utilizzo di un manto stradale con componenti bituminosi e l'abbattimento degli inquinanti (asfalto fotochimico), nel rispetto della viabilità di accesso.
- al fine di ridurre il conflitto fra l'area di carico e scarico e la viabilità di via della Conciliazione, la proposta assicura la separazione

All'interno dell'area di sosta il progetto prevede la
all'interno di contenitori a vaso o vasca in acciaio. La s
e specie sarà concordata con gli enti competenti, utiliz
vegetali più idonee tenendo conto delle indicazioni d
sito del Mincio;

- è prevista la realizzazione di un sistema di illuminazio
altezza contenuta, utilizzando sistemi a led con c
accorgimenti riducono la propagazione dell'inquinam
dell'area. Non è prevista la collocazione di torri faro o
altezze.

Valutazioni istruttorie - Conclusioni

Il D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. prevede all'allegato V alla p
assoggettabilità a VIA venga espletata considerando: le c
localizzazione dei progetti in funzione della sensibilità ambien
che possono risentire dell'impatto dei progetti, tipologia e
potenziale.

Per quanto illustrato nei paragrafi precedenti si ritiene che lo st
così come integrato in data 12/04/2018, abbia esposto comp
del progetto e la sua localizzazione in funzione della sensil
geografiche che possono risentire degli impatti indotti. Gli
valutati da parte dell'Autorità Competente per la Verifica di V
comunalì e dagli Enti competenti interessati, tenendò c
caratteristiche e definendo azioni mitigative finalizzate alla ri
stessi.

Considerato quanto sopra esposto e visti i pareri espressi, si rit
"P.A. Mondadori, realizzazione di parcheggio" dalla procedur

DECRETA

1. di escludere dalla procedura di valutazione d'impatto
19 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., il progetto di realizza
capacità superiore a 500 posti auto in Comune di Mar
COM) fermo restando il rispetto degli impegni assunti da
Preliminare ambientale con particolare riferimento alle
2. di trasmettere il presente decreto all'Autorità Com
proposito, considerata la procedura Coordinata con
contenuti del presente decreto, con particolare riferime
mitigative descritte dal proponente, richiamate r
"Interventi di mitigazione/compensazione", siano rece
del Parere Motivato dell'Autorità Competente per la V

5. di rendere noto che contro il presente decreto è proposto ricorso al T.A.R. della Lombardia, secondo le modalità dell'art. 104, entro 60 dalla data di pubblicazione sul sito del presente decreto; è altresì ammesso ricorso straordinario al Capo del Dipartimento della Pubblica Amministrazione, entro 60 dalla medesima data di pubblicazione;
6. di disporre la trasmissione di copia informatica del presente decreto al Comune di Mantova, per la sua pubblicazione.

Mantova, 25 maggio 2018

L'Autorità
Avv. Paolo