



Prot. in entrata n° 2022.0046487 del 23 marzo 2022  
Vs. Rif. prot. n° 28970/2022 del 23 marzo 2022  
Vs. Rif. P.G. n° 22327/2022  
Class. 6.3.9 Pratica 2021.9.43.12

Spett. Arch. Giovanna Michielin  
Dirigente Territorio e Ambiente  
del Comune di Mantova  
Via Roma n° 39  
46100 Mantova (MN)

**OGGETTO:** Piano Attuativo "Ex Comparto 2" in variante al PGT. Località Borgochiesanuova. Comunicazione di avvenuta messa a disposizione del Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS e invito alla relativa conferenza di Verifica.

A seguito del ricevimento della comunicazione sopra indicata si è valutata la documentazione reperita nella segnalata sezione del sito istituzionale della vostra Amministrazione.

Da tale valutazione è emerso che la modifica richiesta pare essere relativa al Piano delle Regole ed a quello dei Servizi. Il Rapporto Preliminare evidenzia inoltre che la proposta costituisce variante al Piano Attuativo vigente ed è contestualmente anche variante al PGT.

La proposta d'intervento prevede una diversa organizzazione delle aree oggetto della richiesta, con la previsione di funzioni ulteriori rispetto all'attuale destinazione residenziale; viene infatti richiesta la possibilità di insediare anche attività direzionali e produttive. A tal proposito si rammenta che questa Agenzia ha in precedenza sollevato perplessità circa la promiscuità di tali funzioni in quanto, spesso, questo mix di previsioni fa nascere, specialmente nei confronti dei recettori residenziali, fenomeni di disturbi e molestie. Tali questioni, spesso, sono relative agli impatti specifici derivanti dalle attività sia produttive che terziarie e/o commerciali (con particolare riferimento, ma non solo, al rumore ed alle emissioni) ma anche per quanto concerne il traffico indotto derivante da tali insediamenti; queste criticità, di sovente, non sono riferite solo alle aree poste nelle loro immediate vicinanze ma, a volte, anche per i recettori posti sulle vie di accesso a tali zone.

Nel Rapporto Preliminare viene precisato che le attività, che andranno ad insediarsi, nonostante siano classificate con diverse destinazioni d'uso, saranno compatibili con la residenza in quanto sia la funzione direzionale che le attività produttive avranno un "basso impatto ambientale" dato che nel loro ciclo produttivo non prevedono emissioni in atmosfera, non producono rumore, non utilizzano il ciclo delle acque e non prevedono la produzione di particolari rifiuti. In particolare viene segnalato che le attività produttive che si insedieranno sono legate all'industria per questioni socio-economiche ma, di fatto, avranno caratteristiche più tipiche del terziario avanzato rispetto alle funzioni industriali classiche; questo perché saranno realizzate con alto livello tecnologico e di sostenibilità ambientale.

Viene inoltre evidenziato che il lotto che manterrà la destinazione residenziale, posto tra la viabilità interna e strada Circonvallazione Sud, sarà caratterizzato da una bassa densità edilizia in quanto ospiterà, per lo più, edifici bifamigliari, a schiera o piccole palazzine a due o tre piani per poter soddisfare diverse soluzioni abitative.

Relativamente alle destinazioni previste nei lotti 1 e 2 [per una migliore specificazione vedasi la tav. 12 – Planimetria Generale: destinazioni d'uso, urbanizzazione primaria, standard (verde e parcheggi)] si suggerisce di valutare la possibilità di posizionare le aree direzionali fra la residenza e le attività produttive eventualmente prevedendo ulteriori opere di mitigazione in modo tale da cercare di mitigare i possibili impatti che potrebbero verificarsi. Come già segnalato, nelle fasi di VAS preliminari all'approvazione del PGT, si suggerisce anche la possibilità di realizzare manufatti ed opere qualora si ritengano effettivamente efficaci per migliorare le mitigazioni.

A fronte delle considerazioni sopra esposte nel precisare che tali attività non potranno essere, in ogni caso, fonti di molestie, si demanda alla Vs. Amministrazione la puntuale valutazione e verifica:

- delle tipologie di attività, anche future, che andranno ad insediarsi in tali aree;
- della capacità delle vie d'accesso di sopportare il nuovo carico di veicoli;
- delle eventuali ulteriori criticità/vincoli presenti nel territorio circostante e che possono avere effetti nei confronti del piano di cui trattasi.

In considerazione del fatto che il Rapporto Preliminare afferma la inesistenza di particolari criticità derivanti dalla variante in oggetto, questa Agenzia ribadisce anche eventuali ulteriori indicazioni e/o suggerimenti espressi durante i precedenti procedimenti relativi sia alla VAS che all'approvazione del P.G.T.; tali indicazioni, a parere di questa Agenzia, sono proponibili per qualsiasi modifica al territorio comunale.

Da ultimo si deve anche segnalare che nella tav. 6 "Estratto PGT: stato attuale – stato futuro" mentre l'area oggetto di variazione presenta la stessa campitura sia nello stato attuale che in quello futuro, ulteriori parti di aree ad essa esterne e facenti parte dello stesso PA presentano, nello stato futuro, molte altre modifiche; tali variazioni non hanno trovato riscontro né all'interno del Rapporto Preliminare né tanto meno nei documenti del PGT presenti sul sito comunale. La scrivente Agenzia ritiene che quest'ultimo aspetto debba essere chiarito.

Nel rimanere a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Il Responsabile della U.O.  
(Dott.ssa Lorenza Galassi)

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

Responsabile del procedimento: Dott.ssa Lorenza Galassi  
Pratica istruita da: Paolo Bulbarelli, Tel 0376 4690269 – e-mail p.bulbarelli@arpalombardia.it