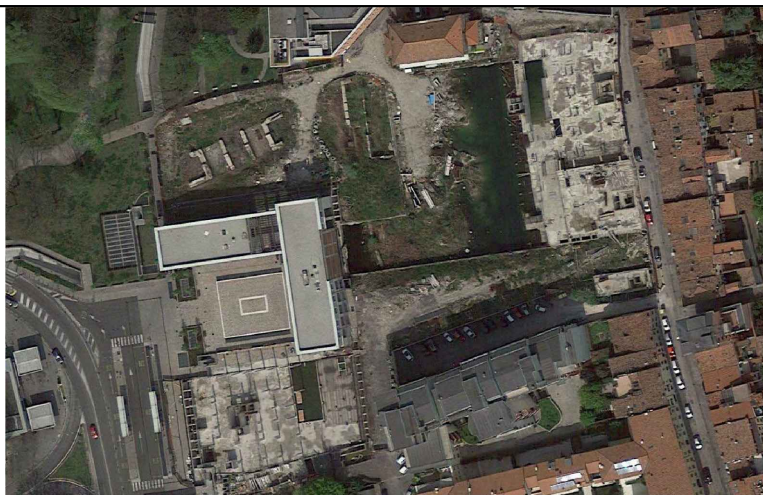


PROGETTO

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO
"MONDADORI" IN VARIANTE AL P.G.T.**

COMMITTENTE

ARDEA REAL ESTATE srl
Via Stretta, 181 - Brescia



REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI MANTOVA
COMUNE DI MANTOVA



OGGETTO

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI PIANO IN
VARIANTE AL PGT E RELATIVA VAS**

NORME TECNICHE DI PIANO

INTEGRATE A SEGUITO ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE

INDIRIZZO
Piazzale Arnoldo Mondadori

COMUNE PROVINCIA
Mantova Mantova

DATA EDIZIONE
09/02/2018

DATA ULT. AGG.
11/09/2018

**ELABORATO
B.3**

PROGETTAZIONE

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

**STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA
ARCHITETTO ROSOLINO PIGOZZI**
Via Gradaro, 18 - 46100 Mantova

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

1. Le presenti norme si applicano al piano attuativo denominato "P.A. MONDADORI" ubicato nel capoluogo del Comune di Mantova.

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO

1. Sono elementi costitutivi del Piano denominato "P.A. MONDADORI", i seguenti elaborati:

A – Elaborati cartografici¹

- A.1-A.3 Inquadramento generale: Planimetria generale del territorio circostante, Perimetro su base aerofotogrammetrica, Foto aeree.
- A.2 VARIANTE AL P.A.: Confronto tra il perimetro del P.A. vigente e il nuovo perimetro. VARIANTE AL PGT: Proposta di variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi. Estratto catastale ed elenco proprietà.
- A.4-A.5 -A.6 Estratto P.T.C.P. Estratto P.T.C. Parco del Mincio. Estratto P.G.T.: Piano dei Servizi e Piano delle Regole. Tavola dei Vincoli
- A.7 Sistema della mobilità
- A.8 Planimetria del verde esistente, della rete idrica esistente, degli spazi pubblici e delle attrezzature di interesse pubblico esistenti
- A.9 Carta morfologica e profili edifici esistenti
- A.10 Planimetria delle Opere di urbanizzazione primaria esistenti e di progetto ed individuazione delle opere a carico del soggetto attuatore
- A.11 Planimetria delle destinazioni d'uso con individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, delle zone destinate a servizi/standard e delle aree edificabili.
- A.13 Planivolumetrico
- A.14 Carta morfologica e profili edifici in progetto
- A.15 Edifici esistenti soggetti a demolizione
- A.16 Documentazione fotografica
- A.17 Confronto: Planivolumetrico PA Mondadori Vigente, Planivolumetrico PA Mondadori Variato, Aereofoto situazione esistente e schema interventi
- A.18 Aree soggette a cessione e a vincolo di uso pubblico
- A.19 Viste (simulazioni fotografiche)

B - Documenti tecnico-analitici

- B.1 – B.2 Relazione tecnico – illustrativa e Tabella delle proprietà
- B.3 Norme tecniche di piano
- B.4 Computo metrico-estimativo
- B.5 Bozza di convenzione
- B.6 Cronoprogramma

Progetti di Fattibilità delle opere

- Progetto di fattibilità economica di: innesto a rotatoria; adeguamento autostazione di v.le Piave, nuova pista ciclopedonale giardino Nuvolari – v.le Piave e rifacimento pista ciclopedonale a nord del Parco archeologico, ripavimentazione via Mutilati e Caduti del lavoro;
- Progetto di fattibilità economica di: allestimento Parco archeologico;
- Progetto di fattibilità economica di: demolizione del dismesso Palazzetto dello sport di Porta Ceresè (ex PA 6);
- Progetto di fattibilità economica di: adeguamento Parcheggio a Rotazione (Quick Park).

Altri Documenti

- Relazione Geologica/Sismica (d.g.r. IX/2616 del 30/11/2011 – D.M. 17/01/2018);

¹ L'elaborato grafico A.12 non esiste volutamente

- Asseverazione di congruità tra i contenuti della variante e i contenuti della componente geologica del PGT;
- Parere motivato con prescrizioni emesso in data del 30/05/2015 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
- dal cronoprogramma allegato alla convenzione urbanistica
- dagli elaborati di Piano allegati alla Convenzione urbanistica

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 è suddivisa nelle seguenti aree:

Superficie fondiaria:

- Comparto A - interamente destinato ad accogliere il nuovo 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**
 - Aree verdi a parco pubblico
 - Area a parcheggi privati e pertinenziali
 - Area a verde privato
 - Piazzale, strada e percorsi ciclopeditoni privati di uso pubblico
 - Stazione autocorriere
 - Rotatoria (porzione interna al P.A.)
 - Percorsi ciclopeditoni e slarghi pubblici
 - Biglietteria e servizi parcheggio a rotazione
- **Sottosuolo:**
 - parcheggio pubblico a rotazione su due piani interrati
 - parcheggio pertinenziale su due piani interrati
 - 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 Media Struttura di Vendita organizzata in forma singola con SV ≤ 2500 mq;
- Comparto B – (AE3) attività direzionali; (AE5) attività commerciali limitatamente a n. 1 Esercizio di Vicinato;
- 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 MSV, (AE5) se eccedente i limiti di cui al precedente comma 1 e (AG) attività agricole. Tutte le altre destinazioni sono ammesse in via accessoria.

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:

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

L'eventuale 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 negli elaborati grafici di Piano "Tav. A11 – Planimetria delle destinazioni d'uso" indicano la massima estensione raggiungibile dalla sagoma degli edifici.

- **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. Detti parcheggi potranno essere posizionati sia nel soprassuolo che nel sottosuolo dell'area di pertinenza anche di un diverso comparto edificabile nonché nella "area a parcheggi privati". La rappresentazione dei parcheggi pertinenziali eventualmente riportata negli elaborati grafici del Piano attuativo deve ritenersi come puramente indicativa.

ART.7 - MODALITA' D'INTERVENTO

1. 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;
- Comparto B:
 - Restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con particolari cautele.
- area per parcheggi privati:
 - demolizione totale o parziale degli immobili, porzioni di immobili o semplici strutture già realizzati entro e fuori terra;
 - nuova costruzione.

ART. 8 – PRESCRIZIONI ATTINENTI ALLA FASE PROGETTUALE

1. A recepimento delle prescrizioni imposte dall'Autorità competente per la Verifica di Assoggettabilità alla VAS, con Parere Motivato in data 30/05/2018, prot. 0034599 che è parte integrante delle presenti norme, in fase di progettazione delle opere di attuazione del P.L., dovrà essere rispettato quanto segue:

1. tenere conto nella pianificazione ed applicare nelle successive fasi progettuali i contenuti del Regolamento Regionale 7/2017 "Criteri e metodi per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica";
2. ricomporre le relazioni con la naturalità del paesaggio lacuale, grazie anche alla presenza dei giardini di Parco Nuvolari, che creano un collegamento visivo tra l'area oggetto e le sponde. A questo proposito, considerando che l'inserimento di una nuova realtà commerciale comporta la necessità di realizzare nuovi spazi di sosta di pertinenza, si chiede che l'area destinata a parcheggio venga adeguatamente mitigata dall'inserimento di vegetazione.
3. potenziare la mitigazione a verde dell'intera trasformazione, con particolare attenzione al contesto territoriale ed alle aree verdi toccate dal Piano e garantendo una mitigazione a verde lungo il margine ovest verso la stazione delle autocorriere;
4. progettare una sistemazione a verde delle aree di parcheggio che consenta di ombreggiare e ridurre la potenziale creazione, nel periodo estivo, di fenomeni di calore eccessivo, così come indicato anche dalla Commissione per il paesaggio.
5. delocalizzare le piantumazioni arboree previste in rispondenza al Piano delle Regole, art. D.37.11, costituite da 120 alberi da mettere a dimora in aree verdi pubbliche comunali, su indicazione del Settore LLPP o di personale di Mantova Ambiente.

La piantumazione delle alberature dovrà essere accompagnata da garanzia di attecchimento di 12 mesi dalla messa a dimora e dovrà rispettare quanto segue: "Fornitura e messa a dimora, di nuovo soggetto arboreo a "pronto effetto", ' - h. 4,50 - 5,00 / circ. 18-20 cm, con fusto regolare, chioma equilibrata e ben conformata, con zolla naturale integra, ben sviluppata e trattenuta dall'apparato radicale (sezione delle radici tagliate alla superficie zolla di diam non > a cm 2), ben proporzionata alle dimensioni della pianta (con rapporto circonf. colletto/diam. zolla non > a 1/3), trapiantata almeno tre volte, esente da malattie, attacchi parassitari, ferite, scortecciature, strozzature da legature e quant'altro possa alterarne lo sviluppo regolare e naturale, allevata in forma libera, con

unico asse dominante, garanzia d'attecchimento pari a mesi 12 dall'impianto; compreso ogni onere per formazione buca di dimensioni cm 150 x 150 x 100; reinterro con buona terra di coltivo ammendata con ACM (ammendante compostato misto) o con terriccio organico ricco di micorrize, torbe di sfagno, humus vegetale, argilla vulcanica e concimi naturali, in ragione del 10% del volume della buca; scioglimento involucro zolla, fornitura e posa intorno alla zolla di tubo in PVC flessibile, corrugato a doppia camera, fenestrato, del Ø 80 mm, con tappo ad incastro, bloccato in superficie con picchetto in legno di conifera (Ø 8/10 cm) trattato a pressione imputrescibile; ancoraggio con 3 pali tutori posati a triangolo, resi solidali da assi di raccordo, alle quali viene legato il fusto attraverso ancoraggio con filo in plastica; formazione della conca di compluvio di diam. 100/150 cm e sua pacciamatura con ACM o corteccia di pino per spessore non inferiore a cm 10 (pezzatura mm 20/40); prima irrigazione con non meno di 100 l d'acqua per assestamento zolla e terreno; pulizia con riordino area interessata dai lavori.

Specie e varietà:

Fraxinus ornus, Acer campestre - Gleditschia triacanthos/inermis, Acer platanoides - Koelreuteria paniculata Carpinus betulus - Liriodendron tulipifera, Cercis siliquastrum - Ostrya carpinifolia, Clerodendron trichotomum - Prunus cerasifera "pissardii" nigra, Crataegus s.s.p., Aesculus hippocastanum - Acer pseudoplatanus - Platanus s.s.p. , Ulmus campestris - resista "sapporo gold" - lobel , Alnus ssp - Prunus avium, Celtis australis - Pterocarya fraxinifolia, Fraxinus angustifolia/excelsior - Tilia cordata/T.c. "green spire", Tilia platyphyllos - Tilia hybr. Argentea.

6. incrementare il benessere termico negli spazi esterni sia posta attenzione alla scelta dei materiali (es. copertura dell'edificio commerciale e pavimentazioni), nel rispetto delle sensibilità paesaggistiche ed ambientali del contesto;
7. garantire la riduzione del conflitto tra l'area di carico e scarico del punto vendita e l'ambito di via della Conciliazione evitando accessi diretti su tale via. Sia prevista inoltre la realizzazione di un elemento separatore, così come descritto nell'ambito della verifica di assoggettabilità alla VIA, costituito da una cortina muraria sagomata, mitigata dalla messa a dimora di inserti vegetali, per migliorarne l'inserimento percettivo e paesaggistico, da concordarsi con gli Enti preposti;
8. pianificare le attività di cantiere con particolare attenzione anche alla corretta gestione di materiali e rifiuti;
9. utilizzare un manto stradale con componenti bituminosi ad alta capacità di abbattimento degli inquinanti (asfalto fotochimico), nell'area di sosta in progetto e sulla viabilità;
10. realizzare un sistema di illuminazione che utilizzi impianti con altezza contenuta, utilizzando sistemi a consumi ed emissioni contenute, al fine di ridurre la propagazione dell'inquinamento luminoso dell'area, escludendo pertanto torri faro o illuminazioni a grandi altezze;
11. captare e convogliare gli inquinanti provenienti dai posti auto interrati in un camino per una emissione degli stessi in altezza e, nel caso la concentrazione degli inquinanti dovesse risultare significativa, progettare il sistema in modo da consentire l'installazione di un impianto di abbattimento fumi/PM10;
12. porre particolare attenzione, in fase attuativa, alla regolamentazione dell'utilizzo dei posti auto pubblici mediante installazione di un sistema luminoso che conteggi il numero di posti auto liberi al fine di disincentivare/vietare (a posti auto esauriti) l'ingresso di auto in zona per la ricerca di un parcheggio non più disponibile. Consentendo, altresì, l'uso del parcheggio pubblico a cittadini che devono utilizzare, per brevi/medi periodi, i servizi posti nel centro città;
13. sviluppare con attenzione, in fase di progetto definitivo/esecutivo, la qualità architettonica del fabbricato destinato alla vendita e del relativo contesto secondo criteri di bellezza e sostenibilità, in linea con gli obiettivi individuati dal PTR, ed in stretto rapporto con la presenza del fabbricato storico della Ex biglietteria della linea tranviaria Mantova- Asola e Mantova-Viadana limitrofo ad esso e con le visuali del sistema dei laghi e dei valori naturalistici a questo connessi.
14. recuperare e rifunzionalizzare il fabbricato dell'ex biglietteria nel rispetto e recupero dei caratteri storico - architettonici di cui esso è portatore, mentre il futuro utilizzo dell'area del dimesso palazzetto dello Sport, posta nell'ambito dell'ex comparto PA6, in cessione all'amministrazione comunale, dovrà essere concordato con gli uffici Mibact competenti;
15. assicurare, per quanto attiene la tutela del patrimonio archeologico, che tutte le attività di scavo necessarie alla realizzazione della nuova viabilità eccedenti i 30 cm di profondità siano effettuate con l'assistenza di una ditta archeologica, che operi con formale incarico e a onere del Committente, ai sensi dell'art. 28, comma 4 del D.lgs 42 del 22 gennaio 2004, sotto la direzione scientifica della Soprintendenza ed in coordinamento con Essa;

16. procedere, considerato l'interesse per la stratificazione storica dell'area, che comprende valori testimoniali legati al tessuto urbano ed emergenze culturali quali i resti delle antiche mura gonzaghesche, con il percorso intrapreso con gli uffici della Soprintendenza per la valorizzazione delle stesse. Tale attività dovrà essere dettagliata attraverso un adeguato progetto di restauro, smontaggio e ricomposizione, subordinati alla valutazione e autorizzazione della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia.
2. A recepimento delle osservazioni pervenute, in fase di progettazione dell'innesto a rotatoria previsto su viale Fiume, dovrà essere rispettato quanto segue:
 - 1) L'uscita dall'esistente impianto per la distribuzione dei carburanti, dovrà avere dimensione adeguata al passaggio delle autobotti di approvvigionamento del punto vendita;
 - 2) La distanza tra l'uscita dall'impianto di distribuzione carburanti e l'intersezione con la rotatoria di progetto dovrà assicurare una distanza di sicurezza ≥ 12 m.

ART.9 - PRESCRIZIONI SPECIFICHE

1. La realizzazione dei parcheggi pertinenziali fuori terra del nuovo punto vendita e dei relativi percorsi di accesso, da posizionare sul lastrico del parcheggio a rotazione da cedere al Comune, è subordinata a:
 - riposizionamento dei servizi accessori e della biglietteria del parcheggio a rotazione, attualmente ubicati in un corpo edilizio di cui è prevista la demolizione. A tal fine, dovrà essere realizzato apposito corpo di fabbrica da ubicare in posizione idonea sul lastrico del parcheggio, la cui superficie minima non dovrà essere inferiore a mq. 60 e comunque tale da contenere: corpo scala e ascensore idonei a dare accesso al parcheggio a rotazione, locale biglietteria, guardiola, spogliatoio e servizi igienici per il personale.
 - revisione dei percorsi e delle uscite di sicurezza nonché dei sistemi di areazione.
 - non compromissione della possibilità di fruizione della porzione di immobile interrato da adibire a magazzino (ex struttura alberghiera) di cui si propone la cessione al comune (es. verifica delle uscite di emergenza, rapporto di aero-illuminazione, etc...);
2. La superficie destinata al riposizionamento della biglietteria, guardiola, spogliatoi servizi igienici, corpo scala e ascensori del parcheggio a rotazione esistente non è ricompresa nella superficie lorda (SI) destinata all'edilizia privata.

ART.10 - 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 per i Beni Architettonici e Paesaggistici e con la Soprintendenza Archeologica.

ART.11 – 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 ciclopedonali da ricavare sulla stessa, meglio individuate negli elaborati grafici come "di uso pubblico", dovrà essere apposto specifico VINCOLO DI USO PUBBLICO ai sensi dell'articolo 2645 quater del Codice Civile. Resta fermo che tutte le spese per le opere manutentive ordinarie e straordinarie di dette aree restano permanentemente in capo alla privata proprietà.

ART.12 – PARCO ARCHEOLOGICO

1. L'area del Parco Archeologico, una volta sistemata, dovrà essere ceduta a titolo gratuito, al comune di Mantova fermo restando l'obbligo, per il soggetto attuatore e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, di assumere irrevocabilmente, accollandosene le spese, la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area del Parco Archeologico.
2. Il predetto obbligo di manutenzione cesserà con la cessazione dell'attività di vendita della Media Struttura.

ART.13 – NORME FINALI

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

ALLEGATI



MN20180034599



COMUNE DI MANTOVA

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

VISTA la legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., "Legge per il governo del territorio", con la quale la Regione Lombardia ha dato attuazione alla direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;

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

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

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

PRESO ATTO che:

- in data 26/10/2017 con deliberazione di Giunta Comunale n. 226 è stato avviato 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. 54503/2017);
- con la citata DGC 226/17 e con successiva determinazione dirigenziale n. 2642 del 14/11/2017 sono stati individuati le Autorità Ambientali, i soggetti competenti per la VAS ed 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.;

Soggetti competenti in materia ambientale

- ARPA Dipartimento di Mantova
- ATS Valpadana - Mantova
- Parco del Mincio
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia
- Soprintendenza Archeologica, belle Arti e Paesaggio
- Autorità competente in materia di SIC e ZPS (Provincia di Mantova e Parco del Mincio)
- Autorità in materia di VIA

Enti territorialmente interessati

- Regione Lombardia,
- Provincia di Mantova
- Autorità di Bacino del Fiume Po
- Comuni confinanti: Bagnolo San Vito, Curtatone, Porto Mantovano, Roncoferraro, Unione dei comuni lombarda di San Giorgio e Bigarello, Borgo Virgilio



COMUNE DI MANTOVA

- Consorzio di Bonifica
- APAM spa
- ASTER srl
- TEA spa
- Agenzia per il trasporto pubblico locale del Bacino di Cremona e Mantova
- 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 - Assoassociazione 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 definita la procedura coordinata VAS e verifica di assoggettabilità a VIA del procedimento ed eventuali VIC;
 - il documento di Scoping è stato pubblicato su sito web del comune di Mantova e su sito web SIVAS;
 - la documentazione di Piano, il Rapporto Ambientale, la Sintesi non tecnica sono stati pubblicati in data 05/03/2018 su sito web Sivas e su sito WEB comunale
 - in data 7/03/2018 è stata messa a disposizione la documentazione relativa alla procedura coordinata di Verifica di assoggettabilità alla VIA relativa a "P.A. Mondadori, realizzazione di parcheggio";
 - in data 15/11/2017 è pervenuta nota da APAM SPA (ns. prot. 61251)
 - in data 28 novembre 2017 è stata convocata la prima conferenza di valutazione (Scoping)



COMUNE DI MANTOVA

- in data 18 maggio 2018 si è tenuta la seconda conferenza di VAS nella quale è stata data lettura ai pareri/osservazioni pervenute, indicate nella seguente tabella ed allegate al verbale della seconda conferenza di VAS

ENTE / AUTORITA' AMBIENTALE	ISTANZA	
	NUMERO PROTOCOLLO (PGE)	DATA RICEVIMENTO
Commissione Paesaggio		14/05/2018
Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo	ns. prot. 29125	del 08/05/2018
PARCO MINCIO	ns prot 67750 ns prot. 31325	del 12/12/2018 del 17/05/2018
ATS	prot. n. 35612	del 08/05/2018
ARPA	ns prot. 65444 ns prot. 31138 ns prot. 27574	Del 01/12/2017 del 16/05/2018 del 03/05/2018

RICHIAMATO inoltre il parere della commissione per il paesaggio del 14/05/2018 di seguito riportato:

“La commissione per il paesaggio, preso atto del parere della Soprintendenza, esprime parere favorevole con le seguenti raccomandazioni: 1) Porre attenzione alla connessione con corso Vittorio Emanuele, eventualmente estendendo l'intervento all'intera via Mutilati e Caduti del lavoro; 2) Attenuare l'impatto della copertura piana mediante verde o con accorgimenti di valenza paesaggistica e ambientale; 3) Mitigare l'impatto del parcheggio antistante mediante pensiline ombreggianti.”

PRESO ATTO che:

- alla data del 18/05/2018 non sono pervenute osservazioni da parte di portatori di interesse;
- in data 25 maggio 2018, con protocollo 33451 è stata decretata l'esclusione dalla Verifica di Assoggettabilità alla VIA “P.A. Mondadori, realizzazione di parcheggio” (Allegato)
- in data 28 maggio 2018 si è tenuta la conferenza conclusiva di VAS (Verbale allegato)

RILEVATO che in rapporto alla programmazione e pianificazione esistente la proposta di Piano risulta complessivamente coerente con le strategie di sviluppo territoriale del Comune di Mantova, consentendo di riqualificare una porzione del tessuto urbano consolidato caratterizzata attualmente da un forte degrado ambientale e territoriale;

PRESO atto del parere favorevole con valutazione positiva espresso dal Parco del Mincio in merito alla procedura semplificata di Valutazione di Incidenza, di cui ai pareri allegati;

PRESO ATTO del non assoggettamento a VIA emesso con decreto n.33451 del 25/05/2018 e delle indicazioni progettuali contenute all'interno del Rapporto Preliminare Ambientale

VALUTATI gli effetti prodotti dalla proposta di Piano Mondadori in Variante al Piano di Governo del Territorio sull'ambiente descritti nel Rapporto Ambientale;

VALUTATI i pareri pervenuti formulati dalle Autorità sovraordinate ed il complesso delle informazioni che emergono dalla documentazione prodotta;

VISTI i verbali delle Conferenze di Valutazione (allegati)

per tutto quanto esposto

DECRETA



COMUNE DI MANTOVA

DI ESPRIMERE, ai sensi dell'art. 15 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 così come modificato dal Decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 e successive modifiche e integrazioni e ai sensi della D.C.R. 13 marzo 2007, n.VIII/351 e D.G.R. n. VIII/6420 e successive modifiche e integrazioni, **PARERE POSITIVO** circa la compatibilità ambientale del Piano Attuativo Mondadori a condizione che si ottemperi in fase pianificatoria e progettuale alle seguenti prescrizioni:

- integrare la documentazione prodotta con indagini geologiche ad hoc come previsto dallo studio geologico tecnico, parte integrante del Piano di Governo del Territorio;
- ottemperare a quanto previsto dalla DGR 6738 del 19/06/2017 che prevede che *"Tutte le varianti urbanistiche adottate dopo la data di pubblicazione sul BURL delle presenti disposizioni, devono essere corredate da un'asseverazione di congruità delle varianti stesse con la componente geologica del PGT e con le nuove limitazioni derivanti dal PGRA, dalla variante normativa al PAI e dalle disposizioni regionali conseguenti, seguendo il nuovo schema di asseverazione riportato in Allegato 6."*
- tenere conto nella pianificazione ed applicare nelle successive fasi progettuali i contenuti del Regolamento Regionale 7/2017 "Criteri e metodi per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica";
- è necessario ricomporre le relazioni con la naturalità del paesaggio lacuale, grazie anche alla presenza dei giardini di Parco Nuvolari, che creano un collegamento visivo tra l'area oggetto e le sponde. A questo proposito, considerando che l'inserimento di una nuova realtà commerciale comporta la necessità di realizzare nuovi spazi di sosta di pertinenza, si chiede che l'area destinata a parcheggio venga adeguatamente mitigata dall'inserimento di vegetazione.
- potenziare la mitigazione a verde dell'intera trasformazione, con particolare attenzione al contesto territoriale ed alle aree verdi toccate dal Piano e garantendo una mitigazione a verde lungo i margini ovest verso la stazione delle autocorriere;
- progettare una sistemazione a verde delle aree di parcheggio che consenta di ombreggiare e ridurre la potenziale creazione, nel periodo estivo, di fenomeni di calore eccessivo, così come indicato anche dalla Commissione per il paesaggio.
- le piantumazioni arboree previste in rispondenza al Piano delle Regole, art. D.37.11, dovranno essere delocalizzate in area da concordare con l'Amministrazione Comunale al fine di potenziare il verde diffuso nella città;
- al fine di incrementare il benessere termico negli spazi esterni sia posta attenzione alla scelta dei materiali (es. copertura dell'edificio commerciale e pavimentazioni), nel rispetto delle sensibilità paesaggistiche ed ambientali del contesto;
- garantire la riduzione del conflitto tra l'area di carico e scarico del punto vendita e l'ambito di via della Conciliazione evitando accessi diretti su tale via. Sia prevista inoltre la realizzazione di un elemento separatore, così come descritto nell'ambito della verifica di assoggettabilità alla VIA, costituito da una cortina muraria sagomata, mitigata dalla messa a dimora di inserti vegetali, per migliorarne l'inserimento percettivo e paesaggistico, da concordarsi con gli Enti preposti;
- pianificare le attività di cantiere con particolare attenzione anche alla corretta gestione di materiali e rifiuti;
- utilizzo di un manto stradale con componenti bituminosi ad alta capacità di abbattimento degli inquinanti (asfalto fotochimico), nell'area di sosta in progetto e sulla viabilità;
- realizzazione di un sistema di illuminazione che utilizzi impianti con altezza contenuta, utilizzando sistemi a consumi ed emissioni contenute, al fine di ridurre la propagazione dell'inquinamento luminoso dell'area. Non sono previste pertanto torri faro o illuminazioni a grandi altezze;
- captare e convogliare gli inquinanti provenienti dai posti auto interrati in un camino per una emissione degli stessi in altezza. Nel caso la concentrazione degli inquinanti dovesse



COMUNE DI MANTOVA

risultare significativa occorrerà progettare il sistema in modo da consentire l'installazione di un impianto di abbattimento fumi/PM10;

- dovrà essere posta particolare attenzione in merito alla regolamentazione dell'utilizzo dei posti auto ad uso pubblico in fase attuativa. L'installazione di un sistema luminoso che conteggi il numero di posti auto liberi, dovrà disincentivare/vietare (a posti auto esauriti) l'ingresso di auto in zona per cercare un parcheggio se non più disponibile. La possibilità di consentire l'uso del parcheggio pubblico a cittadini che devono utilizzare i servizi propri del centro città per brevi/medi periodi, potrebbe essere un sistema per ridurre l'uso del mezzo privato in centro dove è maggiore la densità abitativa e ancor più difficile (strade strette e palazzi elevati) la dispersione degli inquinanti da traffico;
- dovrà essere sviluppata con attenzione nelle successive fasi a carattere definitivo/esecutivo, la qualità architettonica del fabbricato destinato alla vendita e del relativo contesto secondo criteri di bellezza e sostenibilità, in linea con gli obiettivi individuati dal PTR, ed in stretto rapporto con la presenza del fabbricato storico della Ex biglietteria della linea tranviaria Mantova- Asola e Mantova-Viadana limitrofo ad esso e con le visuali del sistema dei laghi e dei valori naturalistici a questo connessi.
- Il recupero e la rifunzionalizzazione del fabbricato dell'ex biglietteria dovrà essere previsto nel rispetto dei caratteri storico ed architettonici di cui esso è portatore e il futuro dell'area del dimesso palazzetto dello Sport posta nell'ambito del comparto PA6 in cessione all'amministrazione comunale, dovrà essere concordato con gli uffici Mibact competenti;
- Per quanto attiene la tutela del patrimonio archeologico, tutte le attività di scavo necessarie alla realizzazione della nuova viabilità eccedenti i 30 cm di profondità siano effettuate con l'assistenza di una ditta archeologica, che operi con formale incarico e a onere del Committente, ai sensi dell'art. 28, comma 4 del D.lgs 42 del 22 gennaio 2004, sotto la direzione scientifica della Soprintendenza ed in coordinamento con Essa;
- Considerato l'interesse per la stratificazione storica dell'area, che comprende valori testimoniali legati al tessuto urbano ed emergenze culturali quali i resti delle antiche mura gonzaghesche, si proceda con il percorso intrapreso con gli uffici della Soprintendenza per la valorizzazione delle stesse. Tale attività dovrà essere dettagliata attraverso un adeguato progetto di restauro, smontaggio e ricomposizione, subordinati alla valutazione e autorizzazione della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia;

DI TENERE CONTO altresì dei suggerimenti espressi da ARPA Lombardia e da APAM per le successive fasi progettuali.

DI PROCEDERE alla pubblicazione e comunicazione del presente parere motivato ai soggetti interessati.

L'autorità Competente per la VAS
d'intesa con l'autorità procedente
Arch. Giulia Moraschi



COMUNE DI MANTOVA

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

relativa al Documento di Scoping del 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.,

VISTI:

- la legge n. 241 del 7 agosto 1990 e s.m.i. in materia di procedimento amministrativo;
- l'art. 4 della legge regionale n. 12 dell'11 marzo 2005;
- la direttiva 2001/42/CEE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27/06/2001;
- 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. 226 è stato avviato 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. 54503/2017);
- con la citata DGC 226/17 e con successiva determinazione dirigenziale n. 2642 del 14/11/2017 sono stati individuati le Autorità Ambientali, i soggetti competenti per la VAS ed 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.;
- con determina dirigenziale n. 2642 del 14/11/2017 è stata definita la procedura coordinata VAS e verifica di assoggettabilità a VIA del procedimento ed eventuali VIC;
- il documento di Scoping è stato pubblicato su sito web del comune di Mantova e su sito web SIVAS;

DATO ATTO CHE:

il giorno 28.11.2017 alle ore 14:30 presso la Sala Bonaffini del Comune di Mantova, via Roma, 39 ha avuto luogo la seduta della prima Conferenza di (V.A.S.) del piano attuativo Mondadori, in variante al PGT, 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., cui hanno presenziato:

- per il Comune di Mantova:

Arch. Giulia Moraschi – Autorità Competente

Arch. Francesca Painsi – Ufficio Urbanistica – per l'Autorità Procedente (delega Pge 64491/2017)

Dott.ssa Roberta Marchioro – Settore Ambiente

Dott.ssa Gabriella Montanarini – Settore Ambiente

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

- Enrico Paterlini – Devar Essedielle

- Paola Serboli – Devar Essedielle



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 presso la Sala Bonaffini del Comune di Mantova, via Roma, 39 si è tenuta la Conferenza di Scoping nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) piano attuativo Mondadori, in variante al PGT, 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.;

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

L'arch. Moraschi, Autorità Competente per la VAS, sottolinea l'importanza e la complessità della procedura coordinata VAS/Verifica di Assoggettabilità alla VIA attivata e propone di procedere all'illustrazione della documentazione di Scoping da parte del progettista.

Arch. Vincenzi, per il proponente, illustra i contenuti della proposta di pianificazione mentre il P. Territoriale Solati, per il proponente, procede con l'illustrazione dei contenuti del documento di Scoping.

Susanna Davanzo, per Confcommercio, sottolinea che nel documento di Scoping è indicata una soluzione viabilistica di accesso al comparto che richiede il transito delle auto provenienti da nord arrivando a piazzale Gramsci per poi ritornare su viale Piave.

Dott. Pianificatore Solati specifica che questo aspetto è in fase di studio e sarà oggetto di particolare approfondimento nella successiva fase di pianificazione e progettazione.



COMUNE DI MANTOVA

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

Arch. Pigozzi e Arch. Vincenzi, per il proponente, specificano la futura distribuzione pubblica e privata dei parcheggi.

Dott. Bocelli, per ATS, anticipa che la previsione di un supermercato di media dimensione ed un aumento del parcheggio rendono necessaria una valutazione degli effetti su qualità dell'aria di tipo quantitativo, e specifica la necessità di produrre una valutazione degli effetti sulla salute (VIS).

Raffaele Di Giacomo, per No Problem Parking SPA, specifica che anche il supermercato diventerà attrattore di traffico. Chiede inoltre come mai il Comune sia interessato alla realizzazione di un parcheggio in struttura, tenuto conto in particolare che ad oggi il parcheggio esistente è poco fruito, quindi esprime perplessità circa la richiesta di investimento nel parcheggio.

Arch. Painsi, per l'autorità procedente, specifica che è in fase di redazione il Piano Urbano della Mobilità sostenibile e che nell'ambito delle strategie sulla mobilità in fase di definizione, è considerato anche il parcheggio in struttura esistente.

Arch. Pigozzi, per il proponente, specifica inoltre che la parte sotterranea dei parcheggi era già prevista dalla pianificazione pre-vigente, quindi rispetto a tali previsioni il numero totale di posti auto previsto è di poco superiore rispetto alle passate previsioni. Specifica inoltre che una parte dei parcheggi è prevista per legge in relazione all'insediamento dell'attività commerciale.

Arch. Painsi, per l'autorità procedente, specifica che il tema del parcheggio e le relative ricadute ambientali saranno oggetto di una valutazione dedicata nell'ambito della Verifica di Assoggettabilità alla VIA.

Arch. Painsi procede con l'illustrazione della nota pervenuta da APAM in atti (pg. 61251 del 15.11.2017)

Daniele Mattioli chiede in che modalità saranno tutelati i percorsi pedonali e ciclopeditoni, sottolineando la delicatezza dell'area rispetto al tema della mobilità dolce, tenuto conto in particolare della presenza della Stazione Ferroviaria; evidenzia inoltre la mancanza di un collegamento tra P.le Gramsci e V.le Piave. Chiede inoltre di poter valutare il progetto relativo agli attraversamenti ciclabili e pedonali, e che questi siano, se possibile, mantenuti separati. Chiede inoltre che siano previsti approfondimenti dedicati agli effetti su qualità dell'aria e acustica. Specifica infine che i giardini Nuvolari siano restituiti alla fruibilità della città.

Arch. Painsi, per l'autorità procedente, sottolinea che la problematica dei percorsi ciclopeditoni sarà tema della pianificazione.

Raffaele Di Giacomo, per No Problem Parking SPA, chiede lumi in merito alle tempistiche per l'attuazione dell'intervento.

Arch. Painsi, per l'autorità procedente, richiama nuovamente le fasi che seguirà la procedura coordinata di Piano/VAS/Verifica VIA. Specifica inoltre che la Soprintendenza non è presente ma a conoscenza delle attività in corso.

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

L'Autorità Competente d'intesa con l'Autorità Procedente dichiarano chiusa la prima conferenza di VAS, ribadendo che tutta la documentazione, comprensiva del verbale della seduta odierna, saranno resi disponibili su sito SIVAS e su sito web comunale.

Autorità competente per la VAS

Arch. Giulia Moraschi

per l'Autorità procedente

Arch. Francesca Painsi
(delega pge 64491/2017)



PARCO del mincio

Area Tecnica e Vigilanza
P.O. Arch. Bruno Agosti
Tel.: 0376391550 Interno 24
Cell: 3483058299
Mail: bagosti@parcodelemincio.it

Comune di Mantova

Prot: 0067750 - 12/12/2017

Class: 6.2

Orig: E

UO: UR



MN20170067750

PARCO DEL MINCIO



Prot. n. 3885 del 12/12/2017
Titolo VII Classe 2

Mantova, 11 dicembre 2017

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

Oggetto: Variante al Piano Attuativo Mondadori in variante al PGT del Comune di Mantova;

Comune di Mantova

Settore Gestione del
Territorio e dell'Ambiente

territorio.ambiente@pec.comune.mantova.it

Vista la nota pervenuta dal Comune di Mantova (p.g. 54503/2017) relativa all'oggetto;

Visto il Piano di Gestione della ZSC Ansa e Valli del Mincio (IT20B0017) e ZPS Valli del Mincio (IT20B0009), approvato con delibera dell'Assemblea Consortile n. 10 del 16 marzo 2011, ed in particolare l'Articolo 37 comma 4 lettera "d" punto 10, comma 6 e comma 8 lettera "b";

Vista la Delibera n. 62 dell'11 06 2009 "Approvazione del documento di valutazione di Incidenza nei siti Natura 2000 in gestione al Parco del Mincio. Inquadramento e Criteri di applicazione delle Procedure Semplificate" ed in particolare articolo 4 e 5 comma 1 lettera "a" ultimo punto e lettera "d" comma 2 punto 2;

Visto quanto sopra si ritiene che per la variante al Piano Attuativo Mondadori, nell'ambito della VAS coordinata con la Verifica di Assoggettabilità a VIA, possa essere adottata la "Procedura semplificata di valutazione con valutazione di incidenza sulla base dell'analisi diretta della documentazione progettuale" in quanto il Piano già era inserito nel PGT Comunale e l'attuale variante, come si evince dal Documento di Scoping VAS, è inserita nel tessuto urbano consolidato del Centro Storico della Città e presenta una riduzione dei volumi rispetto al precedente con inoltre la demolizione, senza ricostruzione, dell'ex "Palazzetto dello Sport".

Distinti saluti

Il Responsabile del Servizio
Arch. Bruno Agosti



Il Direttore
Dot.ssa Cinzia De Simone



Mantova, li (data PEC)

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. Carmine Mastromarino

Settore Territorio e Lavori Pubblici
Servizio Urbanistica

del Comune di Mantova
Via Roma n° 39
46100 MANTOVA (MN)

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

A seguito del ricevimento dell'invito per la partecipazione alla conferenza in oggetto indicata si precisa preliminarmente che per precedenti impegni del personale di questa Agenzia non sarà possibile partecipare alla stessa; nell'ambito della richiesta sono stati valutati i documenti reperiti sul sito istituzionale del Comune di Mantova.

Dalla valutazione del Documento di Scoping si prende atto che l'area oggetto di modifica è attualmente già destinata a spazi produttivi – commerciali e che i caratteri del documento sono ancora preliminari. Nel documento viene inoltre indicato che gli approfondimenti del caso saranno effettuati sia nelle successive fasi della presente procedura sia in quella "coordinata" relativa alla verifica di assoggettabilità a VIA (in quanto viene indicato che l'intervento ricade all'interno di una fattispecie di progetti sottoposti a quest'ultima procedura).

Ciò premesso, e per quanto messo in evidenza nel documento di scoping, questa Agenzia condivide le preliminari considerazioni circa gli impatti e potenziali effetti sull'ambiente con particolare riferimento, ma non solo, sia alle possibili interferenze con la falda sia alla compatibilità della variante richiesta con la zona abitativa circostante e con le conseguenze derivanti dalla futura presenza del nuovo punto vendita. In particolare si condividono gli aspetti relativi alla compatibilità acustica dell'attività nonché all'aumento del traffico (sia sotto l'aspetto acustico che della qualità dell'aria) in quanto nella zona, in particolari giorni ed orari, si verifica già una notevole presenza di veicoli con rallentamenti e/o intasamenti della circolazione stradale.

Nel riservarsi pertanto ulteriori indicazioni nelle successive fasi di confronto, questa Agenzia ritiene utile rammentare di seguito alcune considerazioni metodologiche per il corretto svolgimento del processo di VAS nonché alcuni aspetti ambientali fondamentali al fine di una corretta e sostenibile pianificazione territoriale.

Definizione della portata delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale

E' indispensabile definire in modo esaustivo l'elenco delle componenti ambientali che verranno analizzate e, tra queste, mettere in luce quelle più rilevanti o maggiormente critiche e quelle che, presumibilmente, saranno interessate in modo significativo dagli effetti prodotti dalla variante proposta.

Si ritiene opportuno che sia condotta un'analisi di tali componenti, al fine di esplicitare, già dalle prime fasi di elaborazione del Piano, le criticità e le opportunità del territorio comunale. E' peraltro importante che tra i contenuti del Rapporto Ambientale siano inclusi le alternative di piano e indicazioni sul monitoraggio.

Si valuti anche l'opportunità di riproporre una adeguata carta dei vincoli ambientali (ad esempio classi di fattibilità geologica, aree protette, fasce PAI, aree di danno delle aziende RIR, fasce di rispetto dei pozzi e degli elettrodotti, ecc.), al fine di valutare la compatibilità ambientale di quanto previsto, 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 gli habitat e le specie delle aree della rete Natura 2000 (SIC e ZPS), consultando se necessario gli Enti gestori delle varie aree nonché definire l'eventuale necessità di avviare la procedura di valutazione di incidenza, ai sensi dell'art. 6 della direttiva Habitat 92/43/CEE.

Aspetti di carattere ambientale da considerare ai fini di una corretta pianificazione

Una efficace analisi delle criticità e delle potenzialità del territorio, delle previsioni dei Piani settoriali di interesse, oltre alla identificazione dei vincoli ambientali esistenti sul territorio, costituiscono un supporto fondamentale per una pianificazione sostenibile.

A tal proposito, si elencano di seguito gli elementi a carattere generale che questa Agenzia ritiene opportuno prendere in considerazione fin dalle prime fasi del processo di pianificazione. Tali elementi dovranno essere valutati, scelti ed esplicitati in base alla tipologia e caratteristiche del piano in argomento.

Criticità

- Elevato consumo di suolo;
- Aree a rischio geologico, idrogeologico e sismico (in particolare dello studio della componente geologica 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) e con le relative fasce di rispetto;
- Problematiche relative allo smaltimento delle acque meteoriche;
- Problematiche relative alla qualità dell'aria;
- Problematiche legate al traffico stradale (rumore e aria);
- Problematiche legate a ferrovie ed aeroporti (rumore);
- Problematiche dovute ad attività produttive impattanti (emissioni in aria e acqua, rumore, odori, traffico indotto);

- Presenza di aziende a Rischio di Incidente Rilevante (anche nei comuni contigui con effetti sul comune);
- Presenza di allevamenti e Aree destinate allo spandimento di fanghi e reflui zootecnici;
- Presenza di siti contaminati;
- Presenza di aree dismesse (suolo);
- Presenza di cave attive, cave da ripristinare o cave future (impatti su aria, rumore e traffico indotto);
- Presenza di impianti di recupero o smaltimento rifiuti (impatti su odore, aria, rumore, traffico indotto);
- Interferenza con aree protette (parchi, riserve naturali, monumenti naturali, PLIS, SIC e ZPS);
- Interferenze con la rete ecologica di livello regionale (RER), provinciale (definita dal PTCP) e 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, SIC e ZPS, 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 politiche di sostenibilità ambientale (riqualificazione di aree dismesse o degradate, adeguate forme di compensazione, perequazione e incentivazione, agricoltura sostenibile, mobilità sostenibile, politiche energetiche, qualità ambientale del costruire).

Sistema vincolistico

- Aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano;
- Fasce PAI;
- Classi di fattibilità geologica;
- Fasce di rispetto (corsi d'acqua, depuratore, impianti, allevamenti, cimiteri, aeroporti, strade, ecc..);
- Fasce di tutela paesaggistica corsi d'acqua;
- Aree protette (parchi, riserve naturali, monumenti naturali, PLIS, SIC e ZPS);
- Rete ecologica;

- Fasce di pertinenza delle infrastrutture stradali e ferroviarie e relativi limiti acustici da rispettare;
- Presenza di elettrodotti, gasdotti e oleodotti.

Si rammentano infine gli strumenti di pianificazione comunali e sovracomunali da tenere in 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 telecomunicazione e la radiotelevisione;
- Piano di illuminazione;
- Piano urbano del traffico;
- Piano urbano della mobilità;
- Reticolo idrico minore;
- Piani di utilizzazione agronomica (PUA) – Piani di utilizzazione agronomica semplificati (PUAS).

A completamento delle informazioni sopra riportate si ricorda che il Rapporto Ambientale deve essere elaborato secondo quanto previsto della D.G.R. 6420/2007, punto 6.4. In tal modo possono essere considerati tutti gli aspetti utili ai fini di una corretta pianificazione ed effettuate in modo completo le relative valutazioni.

Per la definizione del quadro conoscitivo da inserire nel Rapporto Ambientale/Documento di Piano, si fa presente che ARPA Lombardia ha pubblicato on-line sul proprio sito internet (www.arpalombardia.it) il Rapporto sullo Stato dell'Ambiente in cui i dati ambientali vengono periodicamente aggiornati.

In merito al sistema di monitoraggio si ricorda che il suo obiettivo è la rappresentazione dell'evoluzione dello stato del territorio e dell'attuazione delle azioni di Piano, consentendo, di conseguenza, la valutazione del raggiungimento degli obiettivi, il controllo degli effetti indotti, l'eventuale attivazione di misure correttive e il riorientamento/aggiornamento del piano.

Un sistema di monitoraggio ben strutturato comprende informazioni circa gli elementi misurati (indicatori) e le modalità di comunicazione. Per ciascun indicatore devono essere verificate:

- 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 degli indicatori;
- l'eventuale coinvolgimento di soggetti esterni all'ente estensore del piano.

Oltre ad una definizione precisa degli indicatori, il sistema di monitoraggio si avvalora con la previsione di momenti di comunicazione e reporting ambientale periodico dei risultati.

Si ricorda inoltre che, ai sensi dell'art. 18 – D.Lgs 4/2008, il Piano deve individuare *"le responsabilità e la sussistenza delle risorse necessarie per la realizzazione e gestione del monitoraggio"*.

Si informa che il Geom. Paolo Bulbarelli (Tel: 0376-4960269 e-mail: p.bulbarelli@arpalombardia.it) è stato individuato quale referente dipartimentale a cui potrete rivolgervi per quanto sopra specificato

secondo l'orario di apertura al pubblico di questo Dipartimento: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00. Il ricevimento è possibile previo appuntamento telefonico in quanto l'attività del personale tecnico si svolge anche sul territorio.

Le osservazioni eventualmente rilasciate da questa Agenzia, successivamente ed al di fuori della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 13 comma 6 della L.R. 12/05 e s.m.i. sono a titolo oneroso come da voce codice 15.006 del vigente tariffario ARPA del 30/09/2009 (consultabile sul sito dell'Agenzia); le competenze della scrivente Agenzia per queste ultime osservazioni (se espressamente richieste dalla Vs. Spettabile Amministrazione), ammontano attualmente a 640,50 € I.V.A. compresa (€ 525,00 + iva al 22%) ed in tale fase verranno date anche le indicazioni necessarie per la predisposizione della fatturazione da parte di questa Agenzia.

Con la speranza di avervi fornito un utile contributo e nel rimanere a disposizione ed in attesa dei prossimi momenti di confronto, si porgono distinti saluti.

Il Direttore dei Dipartimenti
Di Brescia e Mantova
(Dott.ssa Maria Luisa Pastore)

Responsabile del procedimento: Dott.ssa Maria Luisa Pastore

Pratica istruita da: Geom. Paolo Bulbarelli, Tel 0376 4690269 – e-mail p.bulbarelli@arpalombardia.it



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

servizi per la mobilità

Mantova, 13 novembre 2017

Prot. n. 9395/SST

Spett.le
Responsabile servizio Urbanistica
Settore Territorio e Lavori Pubblici
Comune di Mantova
c.a. Francesca Pains
Via Roma 39,
46100 Mantova

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

In riferimento all'elaborato planimetrico riguardante la modifica del nodo viabilistico di V.le Piave, nonché la sistemazione della stazione passante Mondadori, effettuato un ulteriore sopralluogo tecnico e limitatamente a quanto di nostra competenza, si confermano le dimensioni individuate delle banchine di attesa passeggeri, con la riduzione della banchina ovest da mt. 41,00 a mt. 25,00 per la fermata del trasporto pubblico urbano ed il mantenimento a mt. 38,00 della banchina est, destinata al trasporto interurbano, con disponibilità di idoneo spazio di manovra in uscita per l'immissione su viale Piave.

Ad integrazione di quanto sopra riportato, si esprimono inoltre le seguenti osservazioni vincolanti, che sono state contrassegnate per punti sulla planimetria in calce alla presente:

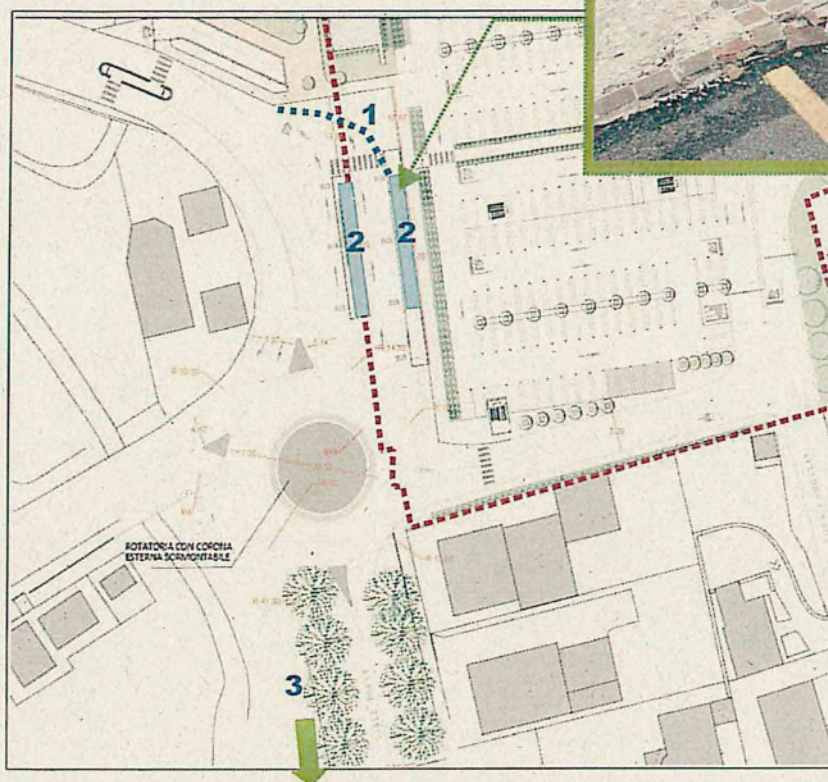
1. previsione di un raccordo curvilineo a salvagente tra la banchina est (interurbana) e l'immissione nella sede stradale di V.le Piave, con eliminazione della progettata fermata taxi ed ampliamento dello spazio di manovra per gli autobus, anche con lo scopo di favorire il corretto transito dei bus, evitando pericolose "scodature" e conseguenti danneggiamenti del cordolo di delimitazione della banchina;
2. sostituzione, con eventuale ampliamento, delle pensiline destinate agli utenti in attesa, in quanto le attuali sono funzionalmente poco efficaci, sia per l'altezza eccessiva che non concede riparo, sia per la mancanza di pareti di tamponamento. Si suggerisce di valutare strutture simili a quella realizzata alla fermata di V.le Mincio;
3. per la vicinanza al nuovo rondò, necessità di avanzamento della fermata denominata "Viale Piave 1" in corrispondenza del civico 14, completa di piazzola e pensilina illuminata, con utilizzo della struttura esistente.

Con l'occasione si porgono distinti saluti.

All.to: planimetria.
GS/ps

Il Dirigente Area Servizi Tecnici
(geom. Ernesto Romanini)

estratto da elaborato planimetrico





COMUNE DI MANTOVA

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

relativa al 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.,

VISTI:

- la legge n. 241 del 7 agosto 1990 e s.m.i. in materia di procedimento amministrativo;
- l'art. 4 della legge regionale n. 12 dell'11 marzo 2005;
- la direttiva 2001/42/CEE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27/06/2001;
- 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. 226 è stato avviato 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. 54503/2017);
- con la citata DGC 226/17 e con successiva determinazione dirigenziale n. 2642 del 14/11/2017 sono stati individuati le Autorità Ambientali, i soggetti competenti per la VAS ed 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.;
- con determina dirigenziale n. 2642 del 14/11/2017 è stata definita la procedura coordinata VAS e verifica di assoggettabilità a VIA del procedimento ed eventuali VIC;
- il documento di Scoping è stato pubblicato su sito web del comune di Mantova e su sito web SIVAS;
- la documentazione di Piano, il Rapporto Ambientale, la Sintesi non tecnica sono stati pubblicati in data 5/03/2018 su sito web Sivas e su sito WEB comunale;
- in data 07/03/2018 è stata messa a disposizione la documentazione relativa alla procedura coordinata di Verifica di assoggettabilità alla VIA relativa a "P.A. Mondadori, realizzazione di parcheggio" (SILVIA procedura VER-11 – COM);

DATO ATTO CHE:

il giorno 18.05/2018 alle ore 09:30 presso la Sala Sopi del Comune di Mantova, via Roma, 39 ha avuto luogo la seconda Conferenza di (V.A.S.) del piano attuativo Mondadori, in



COMUNE DI MANTOVA

“variante al PGT, 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.,” cui hanno presenziato:

- per il Comune di Mantova:

Arch. Giulia Moraschi – Autorità Competente

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

Dott.ssa Roberta Marchioro – Settore Ambiente

Dott.ssa Gabriella Montanarini – Settore Ambiente

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

Avv. Perantoni – Autorità Competente per la Verifica di Assoggettabilità alla VIA

- in rappresentanza degli Enti nominati e dei Soggetti convocati sono presenti (vedasi 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.

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

L'anno duemiladiciotto (2018), il giorno diciotto (18) del mese di maggio presso la Sala Sopi del Comune di Mantova, via Roma, 39 si è tenuta la Conferenza di VAS nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) piano attuativo Mondadori, in variante al PGT, 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.;

L'arch. Moraschi, Autorità Competente per la VAS, apre la seduta illustrando la procedura in corso e l'iter fino ad ora attivato.



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. 28925/2018)
- Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (ns. prot. 29125 del 08/05/2018)
- Parco del Mincio ns prot. 31325 del 17/05/2018

Richiama inoltre il parere della commissione per il paesaggio del 14/05/2018 di seguito riportato:

"La commissione per il paesaggio, preso atto del parere della Soprintendenza, esprime parere favorevole con le seguenti raccomandazioni: 1) Porre attenzione alla connessione con corso Vittorio Emanuele, eventualmente estendendo l'intervento all'intera via Mutilati e Caduti del lavoro; 2) Attenuare l'impatto della copertura piana mediante verde o con accorgimenti di valenza paesaggistica e ambientale; 3) Mitigare l'impatto del parcheggio antistante mediante pensiline ombreggianti."

Ad integrazione dei pareri pervenuti l'Autorità Competente illustra le prescrizioni/indicazioni derivanti dall'istruttoria interna dell'Ente:

- o integrare la documentazione prodotta con indagini geologiche ad hoc come previsto dallo studio geologico tecnico, parte integrante del Piano di Governo del Territorio;
- o ottemperare a quanto previsto dalla DGR 6738 del 19/06/2017 che prevede che *"Tutte le varianti urbanistiche adottate dopo la data di pubblicazione sul BURL delle presenti disposizioni, devono essere corredate da un'asseverazione di congruità delle varianti stesse con la componente geologica del PGT e con le nuove limitazioni derivanti dal PGRA, dalla variante normativa al PAI e dalle disposizioni regionali conseguenti, seguendo il nuovo schema di asseverazione riportato in Allegato 6."*
- o tenere conto nella pianificazione ed applicare nelle successive fasi progettuali dei contenuti del Regolamento Regionale 7/2017 "Criteri e metodi per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica";
- o potenziare la mitigazione a verde dell'intera trasformazione, con particolare attenzione al contesto territoriale ed alle aree verdi toccate dal Piano;
- o pianificare le attività di cantiere con particolare attenzione anche alla corretta gestione di materiali e rifiuti;
- o progettare una sistemazione a verde delle aree di parcheggio che consenta di ombreggiare e ridurre la potenziale creazione, nel periodo estivo, di fenomeni di calore eccessivo, così come indicato anche dalla Commissione per il paesaggio.
- o le piantumazioni arboree previste in rispondenza al Piano delle Regole, art. D.37.11, dovranno essere delocalizzate in area da concordare con l'Amministrazione Comunale al fine di potenziare il verde diffuso nella città;
- o al fine di incrementare il benessere termico negli spazi esterni sia posta attenzione alla scelta dei materiali (es. copertura dell'edificio commerciale e pavimentazioni), nel rispetto delle sensibilità paesaggistiche ed ambientali del contesto;

Rispetto al tema della Verifica di Assoggettabilità alla Via si chiede un chiarimento metodologico rispetto al calcolo del traffico indotto.

Il Consulente della Società specifica che il coefficiente parametrico fornito da Regione Lombardia in merito al traffico indotto è riferito alle grandi strutture di vendita, mentre a



COMUNE DI MANTOVA

livello normativo regionale non esistono riferimenti per le medie strutture di vendita e dichiara che provvederà a fornire motivazione all'Autorità competente per la VIA in merito alla scelta effettuata.

L'Autorità competente per la VAS propone di fissare già in seduta odierna la prossima 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 Procedente
d'intesa con l'Autorità Competente
Pianificatore Territoriale

Francesca Paini

(delega Pge 31780/2018)



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 DEL COMUNE
MANTOVA

Viadana, 07/05/2018

Oggetto: Parere igienico sanitario relativo al procedimento di verifica di assoggettabilità a V.I.A. in forma coordinata con la procedura di VAS relativa al progetto "Realizzazione aree di sosta del PA Mondadori" in Mantova

Vista la comunicazione del 07/03/2018 Pg. 12390/2018 è stata esaminata la documentazione presentata, in modo specifico il capitolo relativo agli impatti sulla salute pubblica.

La procedura di verifica di assoggettabilità a VIA valuta l'opera "Realizzazione aree di sosta del Piano Attuativo Mondadori", mentre la correlata Valutazione Ambientale Strategica è riferita alla complessiva Variante al Piano attuativo "Mondadori" in variante al PGT.

E' opportuno quindi considerare anche complessivamente la procedura coordinata VAS e Verifica di Assoggettabilità alla VIA, nonché le tematiche attinenti i diversi livelli di pianificazione e progettazione e le relative valutazioni ambientali/sanitarie.

Dalla documentazione prodotta si rileva che "la variante al PGT è conseguente alla modifica delle previsioni contenute all'interno del Piano Attuativo di Interesse Sovracomunale denominato "MONDADORI", in attuazione di quanto predisposto dall'Accordo di Programma stipulato in data 24.01.2005 tra Provincia di Mantova, 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 una nuova realtà commerciale e annessi stalli di sosta.

La realizzazione di superfici destinate a parcheggio si vanno a sommare ed integrare con spazi di sosta già esistenti. La dotazione complessiva prevista dal nuovo assetto è di circa 26.000 mq, corrispondenti a 884 posti auto, ricomprendendo, sia posti auto ad uso privato, che pubblico. In osservanza della vigente normativa regionale, tale elemento è soggetto a procedura di Verifica di Assoggettabilità VIA, sviluppando un ambito avente più di 500 posti auto."

La realizzazione del nuovo centro commerciale e l'incremento di posti auto, in loco, comporterà un aumento del traffico veicolare e conseguentemente delle emissioni inquinanti da traffico veicolare.

Il documento "studio preliminare ambientale" ha effettuato le seguenti previsioni:

"Dal punto di vista quantitativo lo studio ha rilevato come il carico emissivo indotto dall'incremento di traffico generato dall'intervento di parola, in rapportato alle stime emissive INEMAR (2014) del Macrosettore 7 "Trasporti su strada" per il Comune di Mantova (MN), è risultato pressoché trascurabile.



Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria

UOC Igiene e Sanità Pubblica Salute - Ambiente

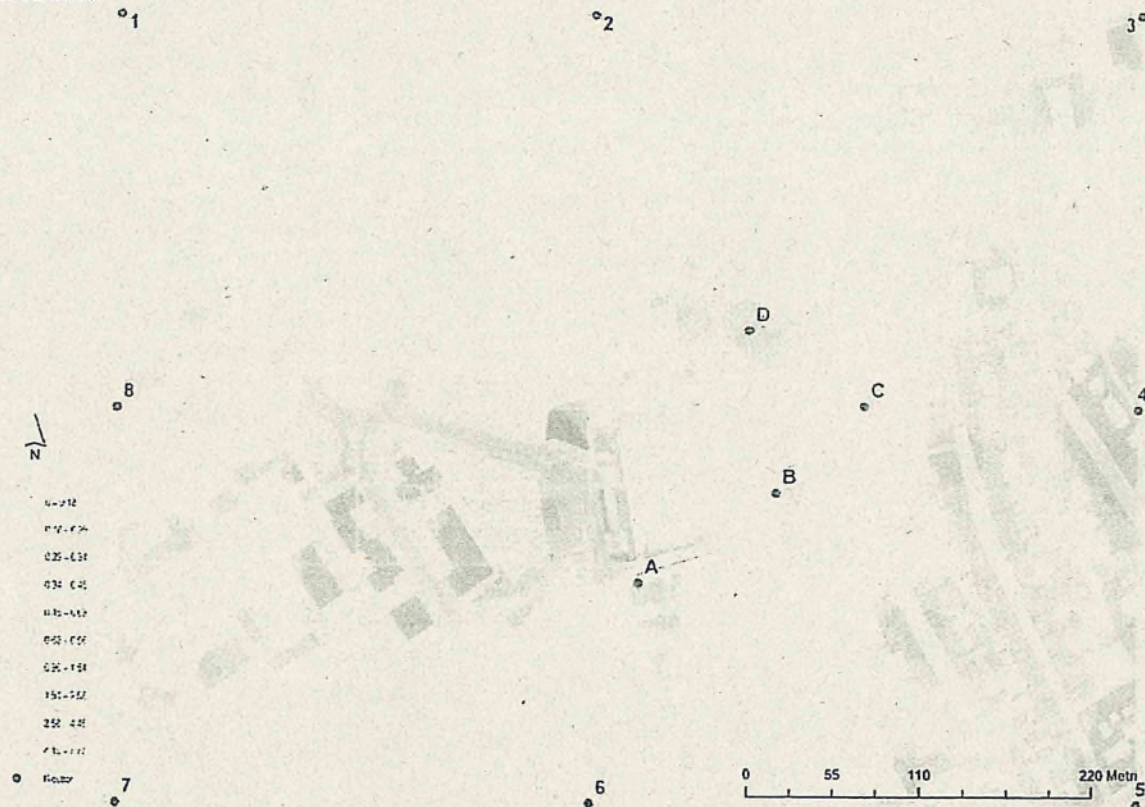
UOS Igiene e Sanità Pubblica a valenza territoriale

L'analisi ha concluso che il contributo, in termini di concentrazioni di inquinanti, generato dal traffico veicolare indotto dalle opere urbanistiche e stradali in progetto è risultato significativo per il solo PM10 che risulta, per il periodo indagato (mesi invernali), nello scenario stato di fatto, già oltre i limiti di legge.

Per lo scenario preso a riferimento, tale inquinante risulta in incremento in termini quantitativi di circa +1/2% rispetto allo stato di fatto, in modo più apprezzabile in corrispondenza dei ricettori posti sul lato ovest dell'area di intervento, lungo via Giuseppe Rea - via Piave, anche in ragione dei venti dominanti, e più marginale in quelli posti sul lato est.

Si evidenzia che per i restanti inquinanti presi in esame non si registrano superamenti dei limiti di legge.

È emerso pertanto come vi sarà un aumento delle concentrazioni di inquinanti prodotti dal traffico veicolare, dove in particolare il PM10, quale elemento di maggior criticità, avrà un'incidenza ridotta rispetto all'attuale situazione.



Sulla base di tali stime è stato definito come l'ambito soggetto a maggior incremento di PM10 possa insistere su una popolazione di circa 511 abitanti."

Considerato il traffico autoveicolare previsto, si chiede che ARPA confermi, in relazione all'incremento di traffico ipotizzato, sia il raggio di diffusione degli inquinanti che le concentrazioni attese.



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 nell'area, si ritiene necessario/utile prevedere:

- l'utilizzo di un asfaltato fotochimico;
- la captazione e il convogliamento degli inquinanti proveniente dai posti auto interrati in un camino per una emissione degli stessi in altezza. Nel caso la concentrazione degli inquinanti dovesse risultare significativa occorrerà progettare il sistema in modo da consentire l'installazione di un impianto di abbattimento fumi/PM10;
- particolare attenzione dovrà essere posta in merito alla regolamentazione dell'utilizzo dei posti auto ad uso pubblico. L'installazione di un sistema luminoso che conteggi il numero di posti auto liberi, dovrà disincentivare/vietare (a posti auto esauriti) l'ingresso di auto in zona per cercare un parcheggio se non più disponibile. La possibilità di consentire l'uso del parcheggio pubblico a cittadini che devono utilizzare i servizi propri del centro città per brevi/medi periodi, potrebbe essere un sistema per ridurre l'uso del mezzo privato in centro dove è maggiore la densità abitativa e ancor più difficile (strade strette e palazzi elevati) la dispersione degli inquinanti da traffico.

Il presente Piano Attuativo oggetto di VAS prevede anche il trasferimento di una struttura commerciale da un'area situata in prossimità di Piazzale Porta Ceresè, al sito oggetto d'intervento. Nel suddetto Piazzale di Porta Ceresè la Variante di Piano e di PGT prevede il riassetto dell'ambito PA6 da "ambito dismesso o degradato da assoggettare a recupero e riqualificazione ad area ed attrezzatura pubblica o di interesse generale e specificatamente in area per Servizi per la mobilità: Parcheggi e aree di sosta". (Rapporto Ambientale VAS p.77).

Si prende atto e si ricorda che tra gli obiettivi di sostenibilità ambientale enunciati nel documento di Scoping del PUMS ci sia l'impegno ad "Adottare politiche che riducano la pressione sulla componente aria e ne perseguano il miglioramento della qualità (...), prevedendo interventi per il decongestionamento del traffico lungo le arterie di accesso al centro città (con riferimento soprattutto al nodo della stazione di Mantova), arricchendo il sistema della sosta e potenziando le possibilità di accesso e di attraversamento della città attraverso mezzi diversi dall'auto privata (compresa la mobilità ciclabile)".

Si ritiene che la previsione di un'area di sosta a Porta Ceresè, possa utilmente contribuire al decongestionamento del traffico veicolare nel centro cittadino, in cui più difficoltosa risulta l'aerodispersione dei contaminanti in ragione del rapporto larghezza strade/altezza edifici, realizzando così effetti mitigativi sulla matrice aria ragionevolmente tali da compensare il pur contenuto aggravio inquinante indotto da una struttura commerciale di per sé attrattiva di traffico veicolare.

Distinti saluti

Il Dirigente Medico UOS ISP

Dott. Vito Bocelli

Il Direttore SISP/SA

Dott.ssa Anna Barchiesi





Ministero dei Beni e
delle
Attività Culturali e del
Turismo

MANTOVA, 8-5-2018

A COMUNE DI MANTOVA
TERRITORIO@PEC.COMUNE.MANTOVA.IT



Comune di Mantova
Prot: 0029125 - 08/05/2018
Class: 6.2 - *ALLEGATO*
Orig: E
UO: UR

PROT. N. 3150
CLASS. 34.10.08
FASCICOLO: 2018/602 558 MANTOVA

RISPOSTA A VS NOTA PROT. 54503/2017 DEL 05/03/2018
NS. PROT. 0001675 DEL 08/03/2018

OGGETTO: Procedura di VAS coordinata con la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VIA della variante al P.A. Mondadori in variante al Piano del Governo del Territorio Osservazioni di competenza ai sensi del Direttiva Europea 1985/337/CEE, art.5, e s.m.i. e dalla Direttiva Europea 2001/42/CE art. 5.

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

VISTA la documentazione reperita sul portale indicato dall'Ente relativa all'avvio del procedimento di adozione ed approvazione della variante al piano attuativo Mondadori, in variante al PGT e la relativa Valutazione Ambientale Strategica VAS, con la verifica di assoggettabilità alla VIA come previsto da D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e dalla L.R. 5/2010 e s.m.i., si inviano le seguenti osservazioni chiedendo che vengano acquisite agli atti.

Per quanto riguarda il paesaggio e il patrimonio culturale architettonico, si ritiene che le trasformazioni proposte a modifica delle previsioni del piano attuativo previgente possano essere condivisibili, per le motivazioni sotto riportate.

Innanzitutto la variante prevede la trasposizione delle superfici di vendita previste nell'area del Comparto PA6 di Porta Ceresè - ovvero in un ambito a carattere monumentale di grande rilevanza e sensibilità storico artistica, all'area in oggetto, fortemente urbanizzata e, seppur anch'essa ai margini del centro storico, maggiormente compatibile con tale funzione; tale scelta darà all'amministrazione comunale la possibilità di prevedere un adeguato progetto di valorizzazione delle aree retrostanti Palazzo Te ora mantenute in una condizione poco compatibile con il valore storico e testimoniale delle stesse.

Si consideri inoltre che:

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

la struttura commerciale prevista, per la sua altezza limitata non costituisce un'emergenza così come la struttura alberghiera precedente, inserendosi in modo maggiormente compatibile con il contesto;

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

Pertanto, nel condividere sostanzialmente le scelte progettuali, si sottolinea la necessità di sviluppare con attenzione nelle successive fasi a carattere definitivo/esecutivo, la qualità architettonica del fabbricato destinato alla vendita e del relativo contesto secondo criteri di bellezza e sostenibilità, in linea con gli obiettivi individuati dal PTR, ed in stretto rapporto con la presenza del fabbricato storico della Ex biglietteria della linea tranviaria Mantova-Asola e Mantova-Viadana limitrofo ad esso e con le visuali del sistema dei laghi e dei valori naturalistici a questo connessi.

A ciò si lega la necessità della ricomposizione delle relazioni con la naturalità del paesaggio lacuale, grazie anche alla presenza dei giardini di Parco Nuvolari, che creano un collegamento visivo tra l'area in oggetto e le sponde. A questo proposito, considerando che l'inserimento di una nuova realtà





Ministero dei Beni e
delle
Attività Culturali e del
Turismo

commerciale comporta la necessità di realizzare nuovi spazi di sosta di pertinenza, si chiede che l'area destinata a parcheggio venga adeguatamente mitigata dall'inserimento di vegetazione.

Infine il recupero e la rifunzionalizzazione del fabbricato dell'ex biglietteria dovrà essere previsto nel rispetto dei caratteri storico ed architettonici di cui esso è portatore e il futuro dell'area del dimesso palazzetto dello Sport posta nell'ambito del comparto PA6 in cessione all'amministrazione comunale, dovrà essere concordato con gli uffici Mibact competenti.

Per quanto attiene alla tutela del patrimonio archeologico, si prescrive che tutte le attività di scavo necessarie alla realizzazione della nuova viabilità eccedenti i 30 cm di profondità siano effettuate con l'assistenza di una ditta archeologica, che operi con formale incarico e a onere del Committente, ai sensi dell'art. 28, comma 4 del D. Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), sotto la direzione scientifica di questo Ufficio.

Si richiede di essere informati con adeguato anticipo (almeno 10 giorni) dell'inizio dei lavori e del nominativo della ditta incaricata per poter programmare eventuali sopralluoghi di tutela

Infine considerando che l'area in oggetto è di particolare interesse per la stratificazione storica rinvenuta, che comprende valori testimoniali legati al tessuto urbano ed emergenze culturali quali i resti delle antiche mura gonzaghesche, si è avviato un percorso con gli uffici di questa Soprintendenza per la valorizzazione delle stesse. Poiché la posizione in cui si trovano interferiscono con le strutture di servizio al magazzino di vendita, dopo aver valutato attentamente le possibili alternative affinché tali strutture possano essere adeguatamente valorizzate, si è condivisa la necessità di prevederne lo smontaggio e la ricomposizione nell'area verde limitrofa posta a nord ovest. Tale operazione, da dettagliare attraverso un adeguato progetto di restauro, smontaggio e ricomposizione, è subordinata alla valutazione e autorizzazione della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia.

Si chiede pertanto che l'elaborazione del piano tenga conto delle sopra descritte indicazioni quali imprescindibili linee metodologiche su cui basare ogni successiva definizione progettuale. Nel ringraziare per la collaborazione si rimane a disposizione per ogni ulteriore informazione o approfondimento.

IL SOPRINTENDENTE
DOTT. GABRIELE BARUCCA

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



Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Cremona Lodi e Mantova
e-mail: sabap-mant@beniculturali.it - PEC: mibac-sabap-ma@multicert.beniculturali.it



Parco del mincio

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

Comune di Mantova
Prot: 0031325 - 17/05/2018
Class: 6.2
Orig: E UO: UR



Mantova, 11 dicembre 2017

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 PGT del Comune di Mantova
- procedura semplificata di Valutazione di Incidenza;

Comune di Mantova
Settore Gestione del Territorio e
dell'Ambiente
territorio.ambiente@pec.comune.mantova.it

Ardea RE srl
Via Stretta 181
25136 Brescia

Vista la nota pervenuta dal Comune di Mantova (p.g. 54503/2017) relativa all'oggetto e successiva integrazione predisposta dal progettista Arch. Paolo Vincenzi

Visto il Piano di Gestione della ZSC Ansa e Valli del Mincio (IT20B0017) e ZPS Valli del Mincio (IT20B0009), approvato con delibera dell'Assemblea Consortile n. 10 del 16 marzo 2011, ed in particolare l' Articolo 37 comma 4 lettera "d" punto 10, comma 6 e comma 8 lettera "b";

Vista la Delibera n. 62 dell'11 06 2009 "Approvazione del documento di valutazione di Incidenza nei siti Natura 2000 in gestione al Parco del Mincio. Inquadramento e Criteri di applicazione delle Procedure Semplificate" ed in particolare articolo 4 e 5 comma 1 lettera "a" ultimo punto e lettera "d" comma 2 punto 2;

Visto quanto sopra, verificate le opere di mitigazione e compensazione concordate con il Comune di Mantova ed in particolare il progetto di valorizzazione dell'area archeologica,

Visto che il Piano già era inserito nel PGT Comunale e l'attuale variante, come si evince dal Documento di Scoping VAS, è inserita nel tessuto urbano consolidato del Centro Storico della Città presentando una riduzione dei volumi rispetto al precedente con inoltre la demolizione, senza ricostruzione, dell'ex "Palazzetto dello Sport".

Si esprime parere favorevole con valutazione positiva.

Distinti saluti

Il Responsabile del Servizio
Arch. Bruno Agosti



Il Direttore
Dott.ssa Cinzia De Simone



Mantova, li (data PEC)

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. Carmine Mastromarino
Settore Territorio e Lavori Pubblici
Servizio Urbanistica
del Comune di Mantova
Via Roma n° 39
46100 MANTOVA (MN)

OGGETTO: Procedura di VAS coordinata con la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VIA della Variante al P.A. Mondadori in Variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova. Messa a Disposizione.

A seguito del ricevimento della richiesta in oggetto indicata nonché della documentazione reperita sui siti indicati nella comunicazione stessa, si precisa che si è valutato principalmente, ma non solo, il Rapporto preliminare redatto per la valutazione degli impatti derivanti dall'opera di cui trattasi.

Dalla valutazione dei documenti sopra indicati emerge che le aree in oggetto sono all'interno del tessuto urbano della città di Mantova e antropizzate; le aree sono attualmente in parte destinate a zone commerciali, ricettive e residenziali. Con la variante richiesta, oltre a risolvere un annoso problema di degrado urbano derivante dalla mancata ultimazione del precedente P.A. Mondadori, si intende dare la possibilità di poter realizzare una media struttura di vendita che comporterà una riduzione dei carichi insediativi, urbanistici e di volumetria rispetto alle attuali previsioni.

Il Rapporto Ambientale non mette in evidenza particolari criticità derivanti dall'attuazione del nuovo P.A. anche se è stata posta particolare attenzione all'incremento di traffico derivante dall'attrazione di traffico a causa della nuova struttura commerciale. Da segnalare che il contesto, anche attualmente, è già soggetto a momenti di criticità a causa del traffico presente sugli assi stradali circostanti alla zona in oggetto. Relativamente agli aspetti acustici dal Rapporto emerge che sono state effettuate specifiche valutazioni che hanno messo in evidenza che i livelli acustici stimati sono al di sotto dei limiti di soglia riferiti alla zonizzazione acustica prevista per l'area in oggetto.

Nel far salve le risultanze del processo di VIA, coordinata con la presente procedura per quanto concerne i fattori maggiormente impattanti, si ricorda anche che nelle fasi esecutive del Piano è previsto il rilascio, da parte di ARPA, di parere al Comune in materia di acustica (ai sensi della L. 447/95 e L.R. 13/2001) che potrà essere espresso a seguito di specifica e separata istanza corredata dalla documentazione del caso.

Relativamente alla modifica al presente P.A., che è già stato oggetto di VAS nelle fasi di redazione del vigente P.G.T., anche se parzialmente differente da quello richiesto, si consiglia di prevedere l'innalzamento della qualità progettuale e/o delle soluzioni tecniche proposte (come ad esempio la realizzazione di sistemi per il risparmio energetico) o, in alternativa, la previsione di interventi di rinaturazione a titolo di compensazione ambientale. Si evidenzia peraltro l'opportunità di mantenere la

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

Da ultimo si ritiene utile rammentare anche i seguenti aspetti che attengono a ulteriori fasi dell'intervento quali:

- verifica in fase esecutiva della compatibilità del Piano dal punto di vista acustico e dell'assenza di fonti di molestie per i residenti nelle aree residenziali circostanti al nuovo insediamento;
- verifica della corrispondenza alle vigenti normative (D.lgs. n°152/06 e s.m.i., parte quarta) dei materiali eventualmente riciclati ed utilizzati per i riempimenti e/o sottofondi;
- i rifiuti derivanti dalla demolizione dei manufatti presenti all'interno del Piano dovranno essere smaltiti nel rispetto della normativa vigente in materia;
- gli impianti d'illuminazione esterna dovranno essere conformi alla L.R. 17/2000 e s.m.i. in materia di inquinamento luminoso e contenimento del consumo energetico;
- in tema di riutilizzo di terre e rocce da scavo si rammenta il rispetto della vigente normativa in materia e si segnala che ulteriori approfondimenti in tal senso sono reperibili sul sito istituzionale di Arpa Lombardia nella sezione "ARPA PER LE IMPRESE", parte relativa ai "Materiali da scavo";
- si rammenta che nel caso nelle successive fasi emergessero delle evenienze circa la contaminazione del suolo o delle acque sotterranee si dovranno mettere in atto le procedure prescritte dalla vigente normativa in materia;
- nel caso sia necessario realizzare misure di mitigazione per ridurre eventuali impatti che dovessero emergere, si suggerisce di realizzare manufatti od opere in grado di rendere effettive tali mitigazioni; qualora invece fossero ritenute sufficienti fasce a verde (di profondità adeguate e sesti d'impianto caratterizzati da una buona densità di alberi ed arbusti con la finalità di conseguire una migliore mitigazione e/o un corretto inserimento paesaggistico) si precisa che la selezione degli alberi ed arbusti dovrà concentrarsi su specie autoctone ed ecologicamente idonee al sito, in relazione alla specifica localizzazione dell'intervento di mitigazione.

Nel rammentare infine le indicazioni e/o suggerimenti a carattere generale, contenuti nelle precedenti note di questa Agenzia, espresse in occasione della VAS/approvazione del P.G.T. comunale (che si ritengono proponibili per ogni trasformazione del territorio) e nel rimanere a disposizione per qualsiasi chiarimento si porgono distinti saluti.

Il Direttore dei Dipartimenti
Di Brescia e Mantova
(Gianpietro Cannerozzi)

Responsabile del procedimento: Gianpietro Cannerozzi
Pratica istruita da: Paolo Bulbarelli, Tel 0376 4690269 – e-mail p.bulbarelli@arpalombardia.it



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

Direzione

56503/2018

Comune di Mantova
Prot: 0031138 - 16/05/2018
Class: 6.2
Orig: E UO: UR



MN20180031138

Protocollo n° (n° PEC)

Mantova, (data PEC)

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

Spettabile

COMUNE DI MANTOVA - Settore Territorio
e Lavori Pubblici - Servizio Urbanistica
VIA ROMA, 39 -
46100 MANTOVA (MN)
Email: territorio@pec.comune.mantova.it

Oggetto : Procedura di VAS coordinata con la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VIA della Variante al P.A. Mondadori in Variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova. Invito seconda conferenza VAS.

Si fa seguito alla comunicazione della indizione della seconda Conferenza VAS relativa al procedimento di adozione e approvazione della Variante al P.A. Mondadori prevista per il giorno 18/05/2015 per precisare che per impegni del personale di questo Dipartimento non sarà possibile partecipare alla stessa. Si chiede pertanto di fare riferimento alla nostra precedente nota prot. arpa_mi.2018.0068097 del 02/05/2018. Nel rimanere a disposizione per qualsiasi chiarimento si porgono distinti saluti.

*Il Direttore dei Dipartimenti
di Brescia e Mantova*
GIANPIETRO CANNEROZZI

Responsabile del procedimento:	Gianpietro Cannerozzi	tel:	0376 4690230	mail:	g.cannerozzi@arpalombardia.it
Responsabile dell'istruttoria:	Geom. Paolo Bulbarelli	tel.:	0376 4690269	mail:	p.bulbarelli@arpalombardia.it

ARPA Lombardia - Dipartimento di Mantova - Viale Risorgimento, 43 - 46100 Mantova - Tel. 0376/4690.1 - Fax 0376/4690224
Indirizzo email mantova@arpalombardia.it - Indirizzo PEC: dipartimentomantova.arpa@pec.regione.lombardia.it
Sede Legale: Palazzo Sistema - Via Rossellini, 17 - 2014 Milano - www.arpalombardia.it

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



MN20180033964



COMUNE DI MANTOVA

VERBALE DELLA CONFERENZA CONCLUSIVA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) 28 maggio 2018

relativa al 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.,

VISTI:

- la legge n. 241 del 7 agosto 1990 e s.m.i. in materia di procedimento amministrativo;
- l'art. 4 della legge regionale n. 12 dell'11 marzo 2005;
- la direttiva 2001/42/CEE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27/06/2001;
- 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. 226 è stato avviato 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. 54503/2017);
- con la citata DGC 226/17 e con successiva determinazione dirigenziale n. 2642 del 14/11/2017 sono stati individuati le Autorità Ambientali, i soggetti competenti per la VAS ed 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.;
- con determina dirigenziale n. 2642 del 14/11/2017 è stata definita la procedura coordinata VAS e verifica di assoggettabilità a VIA del procedimento ed eventuali VIC;
- il documento di Scoping è stato pubblicato su sito web del comune di Mantova e su sito web SIVAS;
- la documentazione di Piano, il Rapporto Ambientale, la Sintesi non tecnica sono stati pubblicati in data 5/03/2018 su sito web Sivas e su sito WEB comunale;
- in data 07/03/2018 è stata messa a disposizione la documentazione relativa alla procedura coordinata di Verifica di assoggettabilità alla VIA relativa a "P.A. Mondadori, realizzazione di parcheggio" (SILVIA procedura VER-11 – COM);
- in data 18/05/2018 si è tenuta la seconda conferenza di VAS nella quale si è ritenuto necessario convocare una ulteriore conferenza conclusiva al fine di acquisire in decreto di esclusione dalla VIA da parte dell'Autorità Competente per la Verifica di Assoggettabilità alla VIA.



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 attuativo Mondadori, in variante al PGT, 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.," cui hanno presenziato:

- per il Comune di Mantova:

Arch. Giulia Moraschi – Autorità Competente

Arch. Francesca Paini – Ufficio Urbanistica – per l'Autorità Procedente (delega Pge 33891/2018)

Dott.ssa Roberta Marchioro – Settore Ambiente

Dott.ssa Gabriella Montanarini – Settore Ambiente

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

- in rappresentanza degli Enti nominati e dei Soggetti convocati sono presenti (vedasi registro 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 VAS nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) piano attuativo Mondadori, in variante al PGT, 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.;

L'arch. Moraschi, Autorità Competente per la VAS, apre la seduta illustrando la procedura in corso e l'iter fino ad ora attivato.

L'autorità Competente rimanda al verbale della precedente conferenza tenutasi in data 18/05/2017, per l'elenco delle prescrizioni/osservazioni pervenute nell'ambito della procedura di VAS (prot. 61251/2017) richiamando inoltre i contenuti ed i pareri pervenuti nell'ambito delle precedenti conferenze di VAS.



COMUNE DI MANTOVA

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

A conclusione della seduta l'Autorità Competente per la VAS specifica che nella stesura del Parere Motivato si dovrà necessariamente tenere conto dei contenuti descritti nei precedenti verbali e del decreto di esclusione dalla VIA.

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

L'Autorità Competente
Arch. Giulia Moraschi

per l'Autorità Procedente
P. Territoriale Francesca Painsi
(delega Pge 33891/2018)

Comune di Mantova

Prot: 0033964 - 28/05/2018

Class: 6.2 - *ALLEGATO*

Orig:1

UO: AMBI_SEGR



MN20180033964

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

in variante Piano di Governo del Territorio - 28.05.2018

Nome e cognome	Ente/Associazione	e-mail	Firma
Enrico PATERLINI	Ardea srl	enrico.paterlini@paterlini.eu	
Paolo Santolucito	Ardea srl	paolo.santolucito@paterlini.eu	
FEDERICO PATERLINI	ARDEA DE SPA	federico.paterlini@paterlini.eu	
GIOVANNI BALZANELLI	AGENZIA TPL CR-TIN	GIOVANNI.BALZANELLI@AGENZIA.TPL.IT	
LUIGI BASAGLIA	TEX SPA	luigi.basaglia@texspa.it	
STEFANO RIGONTO	TECNICA ARDEA	RIGONTO STEFANO	
DAMIANO SOLARI	TECNICO ARDEA	damiano.solari@paterlini.eu	
PIRELLA VINCENZI	PERIZIO ARDEA	pvincenzi@paterlini.eu	



OGGETTO: verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi del d.lgs. 152/2006 e ss. mm. ii. e della l.r. 5/2010 e ss.mm.ii., relativa al progetto " **P.A. Mondadori, 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 ambientale";
- la l.r. 2 febbraio 2010 n. 5 e ss.mm.ii.: "Norme in materia di valutazione di impatto ambientale";
- il r.r. n.5 del 21 novembre 2011: "attuazione della l.r. 5/2010 (Norme in materia di valutazione di impatto ambientale);
- la DGC. N. 226/2017 con la quale è stato avviato 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;
- la DGC n. 33/2018 ad oggetto "Verifica di assoggettabilità alla VIA del Progetto "aree di sosta del P.A. Mondadori – Nomina Autorità Competente";

richiamata la procedura coordinata VAS Verifica specificata proceduralmente con Determina dirigenziale n. 2642/2017

richiamata la documentazione depositata dal proponente, comprensiva dello studio preliminare ambientale, i relativi allegati e le successive integrazioni;

preso atto che il progetto proposto viene sottoposto a verifica di assoggettabilità a V.I.A., con competenza comunale, secondo quanto disposto dalla l.r. n. 5/2010 e s.m.i., Allegato B, Punto 7, lettera b5) "Parcheggi con capacità superiore a 500 posti auto";

preso atto che il progetto non è localizzato in area naturale protetta come definita ai sensi della L. 394/1991 ed è pertanto sottoposto alla verifica dell'assoggettabilità alla procedura di V.I.A.;

visto inoltre l'iter procedurale:

- in data 23/02/2018, la Società Ardea Real Estate s.r.l. ha presentato istanza di verifica di assoggettabilità alla VIA relativa al progetto di realizzazione di un parcheggio con capacità superiore a 500 posti auto; la documentazione allegata all'istanza è stata completata in data 26/02/2018, ai documenti sono stati assegnati i numeri di protocollo 12397, 12400, 12401, 12402 e 12490.
- Comunicazione dell'avvenuta pubblicazione su portale regionale Silvia è stata effettuata anche su sito web del Comune di Mantova, nella sezione Sportello Unico – News.
- In data 07/03/2018 è avvenuta la pubblicazione, ai sensi dell'art. 19 d.lgs 152/06 e s.m.i;
- Con nota del 07/03/2018 prot. 15112 è stata data comunicazione di avvio del procedimento al proponente.

- Il proponente ha presentato quietanza di versamento degli oneri istruttori secondo le disposizioni di cui all'art. 3 comma 5 della l.r. 5/2010 e ss.mm.ii. e dell'allegato "A" al r.r. 5/2011, accertati con determina n. 332/2018.
- Da parte degli Enti interessati sono pervenuti i seguenti documenti di osservazioni e/o richieste di integrazioni:
 - ARPA Mantova, prot. n. 47357 del 26/03/2018 (ns prot. 19960/2018)
 - ATS Mantova, prot. n. 35612 del 08/05/2018 (ns prot. 28925/2018)
 - ARPA Mantova, ns. prot. 31331/18
- Non sono pervenute osservazioni da parte del pubblico
- È pervenuto da Parco del Mincio parere favorevole con valutazione positiva relativamente alla procedura semplificata di Valutazione di Incidenza relativa alla Variante al Piano Attuativo Mondadori in variante al PGT. (ns prot 31325/2018)

In data 12.04.2018 ns prot. 23368 la società Ardea Real Estate s.r.l. ha presentato in forma volontaria un'integrazione documentale a chiarimento della sezione del Rapporto Preliminare relativa alla componente salute pubblica.

In data 21.05.2018 ns Prot. 32922 la società Ardea Real Estate s.r.l. ha presentato in forma volontaria una nota esplicativa delle metodologie utilizzate all'interno dello studio di impatto viabilistico della verifica di assoggettabilità a VIA, ulteriormente approfondita con nota del 24.05.2018 ns Prot. 33291, relativamente alla quale il Settore Ambiente si è espresso con nota del 25.05.2018 (ns Prot. 33375).

- Inquadramento territoriale e programmatico

L'area oggetto d'intervento si colloca nel territorio comunale di Mantova, in prossimità del centro storico e coinvolge le aree collocate tra viale Piave e via Conciliazione, in corrispondenza della porzione più settentrionale degli assi. L'area interessa gli spazi posti in adiacenza dell'area verde di viale Piave, e dell'area di sosta del servizio pubblico di autobus. È qui ricompresa quindi l'area di Piazzale Mondadori, e parcheggio interrato ricavato al di sotto dell'ambito del piano attuativo.

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

La proposta pianificatoria oggetto di VAS ed il progetto oggetto della presente Verifica di VIA risultano coerenti con l'obiettivo di PTR n. 5, "Migliorare la qualità e la vitalità dei contesti urbani e dell'abitare nella sua accezione estensiva di spazio fisico, relazionale, di movimento e identitaria (contesti multifunzionali, accessibili, ambientalmente qualificati e 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".

Rispetto al Piano Paesaggistico Regionale il contesto territoriale di Mantova, e in particolare del centro urbano e spazi limitrofi, è indicato come di particolare interesse per la presenza di elementi legati al sistema naturale e alla stratificazione storica e culturale del sistema urbano.

Obiettivo del PPR è la salvaguardia dei valori naturalistici ed ecologici degli specchi lacuali e delle relative sponde, connessa alla valorizzazione delle relazioni visuali, alla ricostruzione di elementi verdi di relazione con il contesto più ampio, anche tramite la riqualificazione delle aree degradate all'intorno, ricomprendendo spazi costruiti e non.

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

La trasformazione prevista risulta coerente inoltre con l'art. 28 della normativa di Piano, Riqualificazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi e contenimento dei processi di degrado, che prevede che *"il recupero delle aree dismesse in contesto urbano o periurbano deve essere orientato non solo al recupero funzionale e urbanistico delle stesse ma anche, previa riqualificazione delle matrici ambientali, alla riqualificazione e qualificazione paesaggistica dell'area e del suo intorno, con specifica attenzione alla valorizzazione della dimensione pedonale e ciclopeditone della città, alla ricomposizione delle relazioni fisiche e percettive con il paesaggio urbano e rurale circostante, alla valorizzazione degli elementi architettonici e materici di connotazione locale, 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 declina le scelte di sviluppo e gestione del territorio nell'ottica di contenere le pressioni antropiche, con particolare riferimento al consumo di suolo e riduzione dei consumi delle risorse naturali ed energetiche. Per quanto riguarda il tema dello sviluppo delle componenti naturali e della qualità naturalistica il PTCP indica il sistema del Mincio come elemento principale del sistema eco-relazionale. In corrispondenza dell'abitato di Mantova il contesto assume valore anche per la componente paesaggistica, integrando gli elementi ambientali con le realtà di valore storico-culturale.

All'interno di questo quadro il centro storico di Mantova risulta tutelato per le valenze testimoniali e la qualità percettiva degli spazi e delle strutture edilizie, fino alla "cintura" definita dall'asse di via Risorgimento e via Piave.

L'area in oggetto si trova così all'interno degli spazi che concorrono alla qualità urbana, quale ambito funzionale allo sviluppo di realtà con funzione collettiva, in relazione a elementi o strutture di carattere urbano di servizio alla popolazione.

All'interno delle aree verdi limitrofe il piano indica la presenza di alberi monumentali, capaci 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 gestione del territorio di competenza è stata definita tramite apposito Piano Territoriale di Coordinamento approvato con DGR 7/193 del 28.06.2000, successivamente adeguato con approvazione formalizzata dalla DGR 1000 del 03.08.2000.

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

L'ente parco risulta tuttavia coinvolto all'interno del procedimento in relazione agli aspetti potenzialmente indiretti sulla Rete Natura 2000. L'analisi del contesto già urbanizzato porta ad escludere interferenze dirette con i siti della Rete Natura 2000; nelle successive fasi autorizzative saranno verificati gli effetti indiretti.

Sull'area oggetto di intervento non si rilevano tipi forestali e/o formazioni vegetazionali di pregio.

PGT - Piano di Governo Territoriale del Comune di Mantova

Il Documento di Piano (PGT), in riferimento alle strategie di piano, indica la presenza di alcuni elementi significativi per la qualità urbana e fruizione del territorio. In particolare lo strumento individua la presenza di aree verdi urbane che costituiscono un elemento di valore per la collettività, si tratta degli spazi a verde pubblico situati lungo la tratta nord via Piave e in prossimità di via Nuvolari. Questi sono connessi al sistema della mobilità

ciclopeditone di interesse urbano che corrono parallelamente alla linea ferroviaria e quindi lungo via Piave.

Significativo per il sistema della mobilità è anche la presenza del parcheggio interrato, che crea un punto di interscambio in prossimità dell'accesso al centro storico di Mantova.

L'area in oggetto non è comunque soggetta a particolari indicazioni di tutela o intervento; l'area si colloca a ridosso di spazi di maggiore interesse, riportando come via Conciliazione definisca il limite dell'area tutelata come sito UNESCO.

Lo spazio d'intervento ricade all'interno dell'ambito di paesaggio A5 "Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento". In prossimità dell'area gli elementi di maggior interesse indicati dal piano riguardano i filari alberati che accompagnano i viali urbani, in particolare via Piave, viale Risorgimento e gli assi connessi ad essi.

Il piano indica la presenza di alberi monumentali all'interno degli spazi verdi limitrofi, in coerenza con il piano provinciale. Analizzando in dettaglio il quadro vincolistico gravante sull'area emerge come il sito rientra all'interno degli spazi soggetti a interesse archeologico, e tutelato dal punto di vista paesaggistico in riferimento al DM 13.10.1977.

La porzione settentrionale dell'area, ricomprendente la fascia in cui si trova l'ex biglietteria, ricade all'interno dell'area sottoposta a vincolo paesaggistico riferito alla fascia contermina ai laghi (art. 142, comma 1 lett. b) del D.Lgs. 42/2004).

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

Oltre a questi temi il Piano dei Servizi dettaglia gli aspetti concernenti i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, quali elementi di garantiscono una migliore qualità ambientale e urbana.

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

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

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

Nello specifico sull'area vige il "Piano Attuativo di interesse sovracomunale Mondadori" approvato con D.C.C. n. 83 del 13.09.2004, come modificato dal "Collegio di Vigilanza per l'attuazione del piano attuativo di interesse sovracomunale Mondadori" riunitosi il 27.11.2008 con successivo inserimento grafico del perimetro "Area archeologica". Il piano è stato convenzionato in data 14.11.2005 registrato a Mantova il 24.11.2005 al N. 874.

La validità decennale del piano fa sì che la Convenzione decadesse il 14.11.2015, tuttavia la stessa è stata automaticamente prorogata di tre anni dal disposto dell'art. 30 comma 3-bis della Legge n. 98 del 09.08.2013 (Decreto del Fare), pertanto la nuova scadenza è fissata per il 14.11.2018; in ragione di questo lo strumento attuativo è da ritenersi vigente a tutti gli effetti.

- Sintesi progettuale

L'intervento oggetto della presente verifica, attuata in forma coordinata con la procedura di VAS, è uno degli elementi che andrà a dare attuazione alla proposta di variante al Piano Attuativo "Mondadori", così come proposto in variante al vigente strumento attuativo.

Le aree a parcheggio, oggetto della procedura di verifica di assoggettabilità alla VIA, sono costituite in parte da spazi di sosta già realizzati ed in parte da nuove aree di sosta, necessarie per garantire la funzionalità del nuovo assetto locale ed urbano.

La realizzazione delle nuove strutture destinate a parcheggio è connessa allo scenario più ampio dato dalla proposta di nuovo piano attuativo, in particolare per quanto riguarda la collocazione della media Struttura di Vendita all'interno del comparto. Si rende infatti necessario realizzare spazi di sosta connessi al nuovo carico attratto dalla realtà commerciale di progetto. La proposta progettuale prevede di sfruttare l'attuale stato dei luoghi per permettere la collocazione delle superfici all'interno del perimetro del piano attuativo, sfruttando gli scavi già effettuati, destinati ad ospitare le strutture interrato, per localizzare spazi destinati alla sosta in interrato, con conseguente modifica di destinazione d'uso di spazi esterni.

Allo stato attuale è già presente un parcheggio interrato, su due livelli, destinato ad uso pubblico, avente una superficie complessiva di 11.700 mq, con una dotazione totale di 366 posti auto.

I nuovi spazi a parcheggio avranno una superficie di 4.136 mq, per l'area di sosta su scoperto, e 14.000 mq destinati al parcheggio interrato. La dotazione di posti auto sarà rispettivamente di 138 e 380 posti auto, per complessivi 518 posti.

Gli spazi a parcheggio sono stati dimensionati in relazione alle quantità previste per la nuova struttura commerciale, prevedendo la quota di spazi connessi alla struttura commerciale al di sotto del sedime del nuovo edificio, ed una porzione connessa al nuovo carico urbanistico in diretta connessione con la viabilità interna al lotto.

Gli spazi esistenti destinati ad uso pubblico sono quelli già esistenti del parcheggio a rotazione, sulla base del vigente strumento attuativo. Il parcheggio interrato privato, di nuova realizzazione, interesserà l'area orientale del sito. Si prevede la realizzazione di una struttura su due piani, in continuità con il parcheggio limitrofo già esistente. Si sfrutterà pertanto lo scavo già realizzato durante la fase attuativa del vigente PA. Il nuovo parcheggio non sarà comunicante con il parcheggio pubblico adiacente.

Lo spazio di sosta da realizzarsi allo scoperto sarà collocato in parte al di sopra dell'area attualmente occupata dal piazzale esistente e in parte in corrispondenza degli spazi parzialmente edificati, e in stato di abbandono.

Lo schema distributivo dell'area mantiene una geometria rigida in grado di ottimizzare le superfici e di rispettare i "vincoli" dati dalle strutture preesistenti, in particolari nell'interrato. La superficie verrà mantenuta impermeabile, confermando l'attuale stato dei luoghi e non alterando quindi la struttura di copertura del parcheggio pubblico sottostante.

L'accesso al parcheggio interrato di nuova realizzazione avverrà unicamente dalla viabilità interna al comparto commerciale, in corrispondenza del margine più settentrionale, mentre l'ingresso è collocato in corrispondenza dello spazio più a sud.

L'area è connessa alla viabilità esterna in entrata esclusivamente da viale Piave, tramite la rotatoria di progetto connessa all'intervento più generale del nuovo Piano Attuativo. L'uscita potrà avvenire sempre tramite questo punto, o lungo via Fancelli.

È previsto di collocare, a separazione delle file di posteggio, una serie di alberature poste all'interno di vasche opportunamente dimensionate, al fine di garantire l'attecchimento degli esemplari, permettendo così la collocazione di verde, utile in particolare per l'ombreggiamento e riduzione dell'effetto di isola di calore. Tale soluzione si rende necessaria dal momento che non è possibile ricavare spazi per la piantumazione su suolo. Le specie che potranno essere qui collocate dovranno avere un apparato radicale che non necessiti di suoli profondi, nel rispetto comunque della coerenza ambientale. Gli esemplari dovranno pertanto essere quelli previsti dall'elenco dal piano di gestione della ZPS IT20B009 "Valli del Mincio", evitando alberi da frutto o essenze sensibili a polveri o gas emessi dai mezzi.

Lungo il margine ovest, in corrispondenza del lato di separazione con l'area della stazione delle autocorriere, verrà realizzata una siepe che, oltre a confinare con l'area di sosta, riduce la visibilità degli spazi dall'esterno. Anche in questo caso le specie vegetali saranno selezionate tra quelle autoctone, indicate all'interno dell'elenco floristico del Piano di Gestione della ZPS IT20B009 "Valli del Mincio".

Per quanto riguarda il parcheggio interrato ad uso pubblico, la proposta in esame non prevede modifiche rispetto all'attuale assetto.

- Principali impatti attesi sulle matrici ambientali

Lo studio ambientale preliminare relaziona come segue rispetto ai principali impatti generati dalla realizzazione dell'ampliamento in progetto.

Clima e atmosfera

Rispetto all'andamento climatico non si prevedono effetti di particolare rilievo. Le emissioni di sostanze climalteranti non avranno infatti una significatività e continuità tale da incidere rispetto alle caratteristiche e dinamiche climatiche locali o più ampie.

Gli aspetti connessi alla qualità dell'aria sono stati indagati attraverso un apposito studio finalizzato a verificare l'incidenza dell'assetto conseguente all'entrata in esercizio dell'intervento rispetto all'attuale stato dei luoghi.

Lo studio condotto ha verificato gli effetti connessi all'incremento del traffico veicolare, quale fonte di potenziale disturbo connessa all'intervento. La struttura commerciale che prevede impianti di nuova generazione, materiali e strutture ad alta efficienza, comporterà emissioni in atmosfera ridotte. L'effetto più significativo, è legato all'incremento dei mezzi attratti proprio dalla struttura, e quindi gli effetti indiretti e indotti.

Sulla base delle analisi dello stato attuale è emerso come il contesto sia caratterizzato da situazioni di criticità connesse alle concentrazioni di PM10, che si riscontrano in modo rilevante durante i periodi freddi.

La simulazione ha calcolato le emissioni e dispersioni delle sostanze all'interno dell'area prossima all'intervento e assi viari limitrofi, tenendo conto della movimentazione di mezzi all'interno dell'area d'intervento e sulla rete di adduzione locale (viale Piave, via Rea, via Nuvolari e via Cremona).

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

Dal punto di vista quantitativo lo studio ha rilevato come il carico emissivo indotto dall'incremento di traffico generato dall'intervento in parola è risultato pressoché trascurabile.

L'analisi ha concluso che il contributo, in termini di concentrazioni di inquinanti, generato dal traffico veicolare indotto dalle opere urbanistiche e stradali in progetto è risultato significativo per il solo PM10 che risulta, per il periodo indagato (mesi invernali), nello scenario stato di fatto, già oltre i limiti di legge.

Per i restanti inquinanti presi in esame lo studio prodotto non evidenzia superamenti dei limiti di legge.

Rispetto alle concentrazioni di PM 2,5 dallo studio emerge la non significatività degli incrementi di concentrazioni riferibili al traffico indotto all'interno del contesto.

Al fine di non aggravare in modo significativo la situazione attuale il documento propone l'utilizzo di un manto stradale con componenti bituminosi ad alta capacità di abbattimento degli inquinanti (asfalto fotochimico), nell'area di sosta in progetto e lungo la viabilità di accesso.

Oltre a questo aspetto il proponente ha coinvolto l'Ente Parco del Mincio nella prospettiva di attivare un progetto di valorizzazione della componente vegetale del sistema, agendo quindi come opera compensativa per i potenziali effetti sopra descritti.

Ambiente idrico – Idrografia superficiale

Allo stato attuale non si rilevano situazioni critiche della componente, sia per quanto riguarda gli aspetti qualitativi che quantitativi.

Gli interventi oggetto di valutazione, riguardando la realizzazione ed entrata in esercizio del sistema di sosta privata, che si somma a quello già esistente pubblico, non comportano interferenze dirette con la rete idrica locale.

Trattandosi di un sistema completamente artificiale, e gestito direttamente all'interno dell'area, è possibile individuare in modo diretto e immediato la presenza di eventuali spandimenti accidentali, dovuti ai mezzi, con conseguente blocco dell'immissione nella rete esterna. In tal senso si riducono i

possibili rischi sulla componente qualitativa in caso di situazioni accidentali.

In fase di progettazione di dettaglio le portate e modalità di rilascio all'interno della rete saranno definite sulla base delle indicazioni del gestore, al fine di non aggravare la funzionalità del sistema locale o creare situazioni di aggravio del deflusso.

Ambiente idrico – Idrografia sotterranea

Sulla base dei dati analizzati non sono emerse situazioni di rischio o criticità ambientali riferiti alla componente specifica.

Tutto il sistema di sosta, così come le strutture edilizie, saranno collegate alla rete di raccolta e gestione delle acque, evitando quindi l'immissione di potenziali inquinanti nel sottosuolo, e quindi nel sistema idrico sotterraneo.

Sarà necessario porre particolare attenzione in fase realizzativa della struttura interrata, al fine di evitare alterazioni dovute a eventuali spandimenti dei mezzi e macchinari impiegati. In tal senso le attività di cantiere dovranno essere eseguite con particolare attenzione alle lavorazioni e agli spazi di stoccaggio dei materiali e rifiuti.

In fase attuativa dovranno essere verificate, e nel caso concordate con gli enti competenti, le modalità di esecuzione delle opere per assicurare la migliore gestione delle acque, evitando così effetti sulla componente, nel rispetto della normativa vigente in materia, con particolare riferimento alla recente normativa regionale in materia di invarianza idraulica.

Suolo e sottosuolo

Le opere in progetto si conformano all'attuale stato dei luoghi, attuando modifiche delle aree già urbanizzate. Non si modificano pertanto elementi geologici o geomorfologici. I caratteri geotecnici del contesto non presentano situazioni che limitino la realizzazione delle opere o vincolino le strutture, tenendo conto di come siano già presenti nell'area strutture simili a quelle che si prevede di realizzare.

In fase di realizzazione della nuova struttura da destinare alla sosta in interrato, saranno verificati gli aspetti relativi alla stabilità degli scavi già effettuati, predisponendo nel caso opere atte a garantire la sicurezza delle strutture, evitando rischi di stabilità per le aree ed edifici limitrofi.

Le opere, inoltre, saranno realizzate all'interno dell'area già urbanizzata, senza comportare quindi incrementi di superfici impermeabilizzate o sottrazione di spazi utili al drenaggio delle acque.

Biodiversità

Le aree di sosta non interessano ambiti attualmente interessati da valenze ambientali, collocandosi all'interno degli spazi già trasformati. I disturbi stimabili possono quindi essere riferiti a fattori indiretti, dovuti all'incremento di traffico.

Allo stato attuale le aree che possono essere considerate di interesse per il sistema ecologico e per lo sviluppo della biodiversità sono i parchi situati lungo viale Piave ed il parco Nuvolari.

- particolare attenzione dovrà essere posta in merito alla regolamentazione dell'utilizzo dei posti auto ad uso pubblico. L'installazione di un sistema luminoso che conteggi il numero di posti auto liberi, dovrà disincentivare/vietare (A posti auto esauriti) l'ingresso di auto in zona per cercare un parcheggio se non più disponibile. La possibilità di consentire l'uso del parcheggio pubblico a cittadini che devono utilizzare i servizi propri del centro città per brevi/medi periodi, potrebbe essere un sistema per ridurre l'uso del mezzo privato in centro dove è maggiore la densità abitativa e ancor più difficile (strade strette e palazzi elevati) la dispersione degli inquinanti da traffico".

Con nota del 16/05/2018 ARPA, in atti, esclude l'esame di "procedimenti di Verifica di assoggettabilità a VIA di cui all'art. 19, in quanto, generalmente, risultano di minore impatto"

Paesaggio, beni culturali, storici e architettonici

L'ambito all'interno del quale si interviene è caratterizzato dalla presenza di un contesto di particolare valore, interessando le aree connesse con il sistema urbano storico di Mantova, che ora si presenta caratterizzato da un forte degrado.

L'attuale livello di progettazione non definisce una soluzione architettonica dell'edificio commerciale; tuttavia trattandosi di spazi soggetti a tutela paesaggistica, e rientranti nell'area buffer del sito UNESCO, la soluzione progettuale dovrà essere guidata da particolare attenzione. Si ricorda inoltre, come il progetto di dettaglio sarà sottoposto al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi del secondo quanto previsto dal D. Lgs 42/2004.

Il parcheggio scoperto prevede la posa di alberature e la creazione lungo i margini dell'area di sosta di aiuole. Queste ultime riducono la vista diretta verso il parcheggio, e riducono quindi la vista delle auto in sosta.

Si tratta di elementi, che pur mantenendo la funzionalità del parcheggio, permettono di meglio integrare lo spazio con le aree limitrofe, in particolare con il sistema verde di parco Nuvolari a nord.

Il progetto prevede inoltre, la creazione di un elemento lineare da collocare lungo via della Conciliazione, che separa e maschera visivamente gli spazi riferiti al nuovo intervento, proponendo una struttura muraria accompagnata da vegetazione. La soluzione di dettaglio sarà concordata con gli Enti competenti, assicurandone il corretto inserimento.

Lo sviluppo dell'area verde del parco archeologico è finalizzata a mascherare l'inter-visibilità tra le aree del parco e lo spazio di sosta.

Viabilità e traffico.

La documentazione prodotta per la verifica di assoggettabilità alla VIA è accompagnata da uno studio specialistico finalizzato a verificare in dettaglio gli effetti sulla mobilità a seguito dell'entrata in funzione dell'intero Piano Attuativo, e pertanto della realizzazione degli spazi di sosta e attività commerciali.

Questo consente di valutare in modo completo gli effetti del futuro assetto locale sulla base degli elementi che possono avere maggiore incidenza, pur non essendo specifico oggetto della procedura di valutazione.

L'analisi condotta ha determinato, sulla base delle superfici di vendita e tipologia delle attività, una stima del potenziale incremento di traffico. È stato così valutato un incremento di mezzi registrabili per il sabato e la domenica, quali giorni di maggior carico in relazione alle tipologie delle attività insediabili.

Sulla base dei caratteri del contesto territoriale e degli assi viari, è stata definita una probabile redistribuzione dei flussi, sia in entrata che in uscita.

Lo studio stima come i mezzi si distribuiranno all'interno degli assi viari principali sulla base delle dinamiche in essere e dei caratteri infrastrutturali e demografici del contesto.

La valorizzazione e manutenzione del sistema verde a margine dell'area nord, con possibili piantumazioni di alberi e siepi, può contribuire a ridurre le pressioni indotte in corrispondenza delle aree più interne di parco Nuvolari.

Inquinamento luminoso

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

Sulla base dell'ipotesi progettuale riferita allo spazio di sosta in superficie è stata stimata la variazione della luminosità dell'area, e quindi l'inquinamento luminoso.

La simulazione ha verificato, sulla base delle scelte progettuali, in riferimento a collocazione e tipologia dei punti luce, come gli spazi con maggior luminosità saranno collocati nelle aree interne e centrali dell'area di sosta.

Rumore

Gli effetti per la componente acustica sono riconducibili al traffico complessivo nell'area di interesse.

Le simulazioni condotte hanno individuato i recettori limitrofi all'area d'intervento che possono risentire degli effetti indotti dal nuovo assetto. È stato definito l'attuale clima acustico e rispetto a questo sono stati definiti gli incrementi, tenendo conto delle fonti emissive e dello stato dei luoghi *post operam*.

Le simulazioni hanno riguardato i periodi diurni, dal momento che l'attività commerciale attrae traffico durante gli orari di apertura, e pertanto durante il giorno.

I risultati ottenuti hanno evidenziato un incremento dei livelli acustici sia degli spazi interni all'ambito che delle aree limitrofe. In particolare per i recettori considerati si stimano incrementi variabili in funzione della loro collocazione.

Gli incrementi sono mediamente contenuti, pari a circa 1 dB, tuttavia si riscontra un incremento più significativo per le abitazioni poste in prossimità dell'intervento in corrispondenza del margine sud-est, con un aumento di circa 6 dB.

Va tuttavia evidenziato come i valori calcolati non superino le soglie definite dal Piano di Classificazione Acustica comunale, che indica come limite massimo 65 dB.

Salute e benessere dell'uomo - Valutazione della componente salute pubblica. Applicazione delle linee guida per la componente salute pubblica negli studi di impatto ambientale e negli studi preliminari ambientali (d.g.r. 8 febbraio 2016 - n. x/4792).

Nel proprio parere, citato in premessa ATS ritiene "opportuno considerare complessivamente la procedura coordinata VAS e Verifica di Assoggettabilità alla VIA, nonché le tematiche attinenti i diversi livelli di pianificazione e progettazione e le relative valutazioni ambientali/sanitarie".

Nel proprio parere ATS, formulato per la procedura coordinata, indica che "la realizzazione del nuovo centro commerciale e l'incremento di posti auto, in loco, comporterà un aumento del traffico veicolare e conseguentemente delle emissioni inquinanti da traffico veicolare."

ATS chiede ad ARPA "Considerato il traffico autoveicolare previsto, si chiede che ARPA confermi, in relazione all'incremento di traffico ipotizzato, sia il raggio di diffusione degli inquinanti che le concentrazioni attese"

Inoltre "Al fine di contenere il più possibile gli incrementi di inquinanti nell'area, si ritiene necessario/utile prevedere:

- l'utilizzo di un asfaltato fotocchimico;
- la captazione e il convogliamento degli inquinanti proveniente dai posti auto interrati in un camino per una emissione degli stessi in altezza. Nel caso la concentrazione degli inquinanti dovesse risultare significativa occorrerà progettare il sistema in modo da consentire l'installazione di un impianto di abbattimento fumi/PM10;

Lo studio ha quindi determinato i carichi aggiuntivi all'interno degli archi e dei nodi coinvolti, procedendo alla verifica dei livelli di servizio prevedibili. Questo permette un diretto confronto con lo stato attuale.

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

5% per la direttrice di via Cremona-via Nuvolari, elemento attualmente più critico.

Più significativo risulta l'incremento lungo viale Piave, dal momento che tutti i mezzi diretti all'area commerciale dovranno transitare lungo tale asse per accedere all'area.

La proposta di realizzare una rotatoria in corrispondenza del punto di accesso è finalizzata a ridurre la possibile incidenza di questo incremento rispetto alla funzionalità, e sicurezza, di viale Piave.

Lo studio ha verificato la funzionalità dei nodi esistenti e il nuovo nodo di progetto, da realizzarsi in corrispondenza dell'accesso all'area d'intervento, lungo viale Piave.

Le maggiori criticità già attualmente rilevabili si concentrano sull'asse via Cremona-via Nuvolari. A seguito della realizzazione dell'intervento tale criticità permarrà, i nuovi flussi indotti comporteranno effetti contenuti in termini di mezzi assoluti, tuttavia si potranno avere riduzioni della funzionalità dei nodi. Si tratta di riduzioni contenute, che si potranno registrare durante le ore di punta di alcuni giorni (venerdì e sabato) che tuttavia vanno ad agire all'interno di un sistema già critico.

Allo stesso modo si rilevano possibili riduzioni della funzionalità in corrispondenza dell'intersezione tra viale della Repubblica e viale Piave, con particolare riferimento a quest'ultima direttrice. Anche in questo caso gli effetti sono riconducibili a situazioni temporali ridotte e ben precise.

È stato valutato come l'asse che risentirà dell'aumento più rilevante di traffico sarà proprio viale Piave, che manterrà comunque un livello di servizio simile a quello esistente. La nuova rotonda di progetto è funzionale ad assicurare la migliore e più sicura manovra in entrata e uscita dei mezzi dall'area, e redistribuzione dei flussi senza gravare ulteriormente i nodi limitrofi.

Le valutazioni effettuate riguardano i momenti e le situazioni di massimo disturbo, considerando le ore di punta dei giorni interessati dal maggior carico; durante l'arco della giornata tali effetti saranno ridotti, pertanto si stimano comunque effetti negativi, ma che in relazione a tempi di osservazione più ampi avranno un peso ridotto.

Interventi di mitigazione/compensazione

Il proponente nell'ambito del Rapporto Preliminare ambientale propone azioni qualificanti il futuro progetto che conferiscono qualità alla progettazione anche ai fini di incrementarne la sostenibilità ambientale complessiva.

Tra questi si richiama:

- l'utilizzo di un manto stradale con componenti bituminosi ad alta capacità di abbattimento degli inquinanti (asfalto fotochimico), nell'area di sosta in progetto e lungo la viabilità di accesso.
- al fine di ridurre il conflitto fra l'area di carico e scarico del punto vendita e l'abitato di via della Conciliazione la proposta assicura la separazione dei flussi veicolari, evitando accessi diretti su via della Conciliazione. Si prevede inoltre la realizzazione di un elemento separatore costituito da una cortina muraria sagomata, mitigata dalla messa a dimora di inserti vegetali, in particolare rampicanti, posti in vasche, per migliorare l'inserimento percettivo e paesaggistico. Tale soluzione sarà sviluppata tramite confronti con gli Enti locali e competenti per gli aspetti paesaggistici e per l'interesse storico-testimoniale;
- al fine di attenuare l'impatto visivo dell'area destinata ai parcheggi pertinenziali di superficie, si prevede la realizzazione di una schermatura visiva, costituita da elementi vegetali, lungo il margine ovest, verso la stazione delle autocorriere.

All'interno dell'area di sosta il progetto prevede la collocazione di alberi posti all'interno di contenitori a vaso o vasca in acciaio. La scelta specifica degli elementi e specie sarà concordata con gli enti competenti, utilizzando in particolare le specie vegetali più idonee tenendo conto delle indicazioni del piano di gestione riferito al sito del Mincio;

- è prevista la realizzazione di un sistema di illuminazione che utilizza impianti con altezza contenuta, utilizzando sistemi a led con emissioni contenute. Questi accorgimenti riducono la propagazione dell'inquinamento luminoso verso l'esterno dell'area. Non è prevista la collocazione di torri faro o punti luce collocati a grandi altezze.

Valutazioni istruttorie - Conclusioni

Il D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. prevede all'allegato V alla parte II che la verifica di assoggettabilità a VIA venga espletata considerando: le caratteristiche dei progetti, la localizzazione dei progetti in funzione della sensibilità ambientale delle aree geografiche che possono risentire dell'impatto dei progetti, tipologia e caratteristiche dell'impatto potenziale.

Per quanto illustrato nei paragrafi precedenti si ritiene che lo studio ambientale presentato, così come integrato in data 12/04/2018, abbia esposto compiutamente le caratteristiche del progetto e la sua localizzazione in funzione della sensibilità ambientale delle aree geografiche che possono risentire degli impatti indotti. Gli impatti potenziali sono stati valutati da parte dell'Autorità Competente per la Verifica di VIA con il supporto degli uffici comunali e dagli Enti competenti interessati, tenendo conto della loro tipologia e caratteristiche e definendo azioni mitigative finalizzate alla riduzione ed al controllo degli stessi.

Considerato quanto sopra esposto e visti i pareri espressi, si ritiene, di escludere il progetto "P.A. Mondadori, realizzazione di parcheggio" dalla procedura di VIA.

D E C R E T A

1. di escludere dalla procedura di valutazione d'impatto ambientale, ai sensi dell'art. 19 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., il progetto di realizzazione di un parcheggio con capacità superiore a 500 posti auto in Comune di Mantova (codice SILVIA: VER11-COM) fermo restando il rispetto degli impegni assunti dal Committente nel Rapporto Preliminare ambientale con particolare riferimento alle mitigazioni previste;
2. di trasmettere il presente decreto all'Autorità Competente per la VAS. A tal proposito, considerata la procedura Coordinata con la VAS, si suggerisce che i contenuti del presente decreto, con particolare riferimento alle azioni migliorative e mitigative descritte dal proponente, richiamate nel precedente paragrafo "Interventi di mitigazione/compensazione", siano recepiti interamente nell'ambito del Parere Motivato dell'Autorità Competente per la VAS
3. di trasmettere il presente decreto al proponente Soc. Ardea Real Estate s.r.l., ATS Mantova, ARPA e Parco del Mincio;
4. di provvedere alla pubblicazione su sito web del Comune nonché su sito regionale SILVIA www.silvia.regione.lombardia.it

5. di rendere noto che contro il presente decreto è proponibile ricorso giurisdizionale presso il T.A.R. della Lombardia, secondo le modalità di cui al d.lgs. 2 luglio 2010, n. 104, entro 60 dalla data di pubblicazione sul sito regionale SILVIA del presente decreto; è altresì ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla medesima data di pubblicazione;
6. di disporre la trasmissione di copia informatica del presente atto all'albo pretorio comunale, per la sua pubblicazione.

Mantova, 25 maggio 2018

L'Autorità Competente
Avv. Paolo Perantoni