



## VERBALE DELLA CONFERENZA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

relativa al Rapporto preliminare del **Piano EX Comated** ai sensi della L.R. n. 12 del 2005 "Legge per il Governo del Territorio" 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.;
- la D.C.R. 13 marzo 2007, n. 351 e s.m.i.

### PREMESSO CHE:

- in data 23/03/2017 è stato presentato al settore Gestione del Territorio e dell'Ambiente il piano attuativo denominato "Ex Comated" (pg.14552/2017);
- il piano attuativo prevede la realizzazione di un comparto residenziale in area produttiva/commerciale dismessa;
- in data 30/03/2017 con delibera di Giunta Comunale n. 82 è stato avviato il procedimento di Verifica di assoggettabilità alla VAS del Piano Attuativo "Ex Comated";
- con DGC 82/2017 sono stati individuati le Autorità ed i soggetti competenti per la VAS del Piano Attuativo "ex Comated" e le modalità di informazione del procedimento stesso;
- sono stati invitati a partecipare alla conferenza di valutazione, il proponente, gli Enti istituzionali coinvolti;

### DATO ATTO CHE:

il giorno 12.05.2017 alle ore 9:45 presso la Sala SOPI del Comune di Mantova, via Roma, 39 ha avuto luogo la seduta della Conferenza di Verifica nell'ambito del procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del Piano attuativo Ex Comated cui hanno presenziato:

- per il Comune di Mantova:

Arch. Giulia Moraschi - Autorità Procedente

Arch. Stefania Galli – Autorità Competente

Arch. Giovanna Michielin – Ufficio Urbanistica

Dott. ssa Roberta Marchioro - Ufficio Ambiente

Dott.ssa Mafalda Silvery – Ufficio Ambiente

- in rappresentanza degli Enti nominati e dei Soggetti convocati sono presenti i soggetti indicati nel "registro presenze" in ATTI.

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

L'anno duemiladiciassette (2017), il giorno dodici (12) del mese di maggio presso la Sala SOPI del Comune di Mantova, via Roma, 39 si è tenuta la Conferenza di Verifica nell'ambito del procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del Piano attuativo ex Comated.

L'Arch. Stefania Galli, Autorità Competente per la VAS, apre la seduta illustrando la finalità della seduta e presentando i presenti. Comunica inoltre che è pervenuto il parere di ARPA riportato in Allegato quale parte integrante del presente Verbale. Viene quindi lasciata la parola all'Arch. Vincenzi, per il Proponente, che procede all'illustrazione della localizzazione e delle principali previsioni del Piano, rammentando che il Piano

**SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE**  
**Servizio Urbanistica**

Via Roma 39 46100 Mantova

T. +39 0376 338256/425 F.+39 0376 2738027

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



Il Comune di Mantova è Registrato EMAS  
e certificato ISO 9001:2008 e ISO 14001:2004



è sottoposto a Verifica di assoggettabilità a VAS in quanto in variante al PGT per la ripermetrazione del Comparto.

Arch. Vincenzi illustra la storia del Piano negli strumenti di Pianificazione che si sono succeduti nel tempo, per giungere all'attuale proposta di pianificazione.

Viene quindi data lettura del parere pervenuto da ARPA (pg. 22582/17).

Parco del Mincio si esprime a favore del non assoggettamento a VAS, tenuto conto che si tratta di comparto esterno a Parco che prevede il recupero di un'area già edificata in riduzione.

Viene data lettura del parere pervenuto in data odierna da Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per le Province di Cremona Lodi e Mantova (pg. 23784/17).

L'autorità competente per la VAS, Arch. Stefania Galli illustra le problematiche ambientali emerse in sede di analisi della documentazione, di seguito sinteticamente illustrate:

- Si nutrono perplessità sul sistema viabilistico proposto dal Piano e si suggerisce un raffronto con le analisi in corso nell'ambito del progetto Mantova HUB e del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) per meglio comprendere i potenziali carichi di tale nuova viabilità.
- Si rileva l'assenza di Valutazione previsionale del clima acustico ex art. 8 L. n.447/1995 e di relazione geologica. Inoltre, poiché trattasi di aree dove in passato si sono svolte attività produttive e pertanto si determina un cambio di destinazione d'uso, dovranno essere predisposte indagini finalizzate a verificare l'assenza di potenziale contaminazione nei terreni e nelle acque di falda, come previsto dallo Studio geologico Tecnico parte integrante del PGT.
- Rispetto al profilo sismico dell'area si prende atto dei contenuti del documento presentato e, data la natura dell'intervento, si richiede l'applicazione della progettazione antisismica mediante i valori di cui all'Allegato B del DM 14/01/2008 (metodi di verifica agli stati limite).
- Si ritiene necessaria una verifica sulla base della recente normativa "Direttiva alluvioni".
- Per quanto riguarda la gestione delle acque meteoriche si rimanda a quanto previsto dall'art. 6 del Regolamento locale di Fognatura e nell'allegato C "Lottizzazioni ed aree di espansione".
- Per quanto riguarda il dimensionamento dei bacini di accumulo, si richiama altresì al rispetto di quanto contenuto nelle NTA del reticolo idrico per la gestione delle acque meteoriche, nello specifico (art. 19.8 delle NTA reticolo idrico, parte integrante del vigente PGT). Per tali aspetti si richiede un maggior dettaglio, prevedendo un approfondimento e integrazione al riguardo.
- Relativamente al tema della gestione dei rifiuti si richiede che:
  - La gestione dei rifiuti di cantiere sia documentata a fine lavori con produzione di appositi formulari;
  - In un'ottica di economia circolare per quanto riguarda i materiali da demolizione, gli stessi siano riutilizzati nell'ambito dell'attuazione degli interventi del piano (ad esempio come sottofondi), compatibilmente e nel rispetto delle normative in materia,
  - Siano individuati già in questa fase pianificatoria spazi all'aperto dove accogliere i cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani del comparto, a cura e spesa del soggetto attuatore.

L'Autorità procedente d'intesa con l'Autorità Competente per la VAS, chiude la seduta comunicando la volontà condivisa di esclusione del P.A. "Ex Comated" dalla VAS, sottoposto a Verifica di assoggettabilità a VAS in quanto in variante al PGT per la ripermetrazione del Comparto, tenuto conto delle indicazioni emerse in sede di conferenza e dei pareri pervenuti, allegati al presente verbale.

**Per l'autorità competente per la VAS**

Arch. Stefania Galli

**L'autorità procedente per la VAS**

Arch. Giulia Moraschi

**SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE  
Servizio Urbanistica**

Via Roma 39 46100 Mantova

T. +39 0376 338256/425 F. +39 0376 2738027

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



Il Comune di Mantova è Registrato EMAS  
e certificato ISO 9001:2008 e ISO 14001:2004



Mantova, li (data PEC)

Prot. in uscita n° (protocollo PEC) del (data PEC)  
Prot. in entrata n° 2017.057840 del 12 aprile 2017  
Pratica n° 2017.3.43.32 del 2017  
Vs. Rif. prot. n° 18729/2017 del 12 aprile 2017  
Class. 6.2

Spett. Arch. Giulia Moraschi  
Dirigente del Settore Gestione  
del Territorio e dell'Ambiente  
Servizio Urbanistica  
del Comune di Mantova  
Via Roma n° 39  
46100 Mantova (MN)

Oggetto: Invito alla conferenza di valutazione della Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano Attuativo 2 "Ex Comated" in variante al Piano di Governo del Territorio.

A seguito della trasmissione della richiesta sopra indicata nonché della valutazione della documentazione reperita sul sito SIVAS di Regione Lombardia, si segnala preliminarmente, come già indicato nella nostra precedente nota prot. 2014.0077369 del 11/06/2014 (allegata per completezza), che questa Agenzia non ha, tra i propri ambiti di competenza, l'espressione di pareri relativi a permessi di costruire, ecc..

La scrivente Agenzia ritiene inoltre di precisare che dalla presente nota sono da ritenersi esclusi pareri relativi agli aspetti impiantistici e/o autorizzativi che attengono a eventuali diverse e/o successive fasi esecutive; a tal proposito, si evidenzia che nelle suddette fasi 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. Si rammenta altresì che quest'ultima prestazione risulta soggetta a pagamento come da tariffario ARPA del 30/09/2009 (consultabile sul sito di questa Agenzia); l'importo della prestazione sarà fatturato al richiedente o al soggetto che la vostra Amministrazione indicherà nella richiesta.

Per quanto concerne gli aspetti urbanistici legati alla Verifica di Assoggettabilità al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, si è valutato in particolare, ma non solo, l'allegato "C" Verifica Assoggettabilità a VAS che è stato indicato come "Rapporto Preliminare". Nel documento viene chiarito che il piano viene proposto in variante al PGT, in quanto sono richieste modifiche ai confini del comparto anche se sono comunque garantite le caratteristiche di omogeneità dell'area che, in questo caso, riguarderanno solamente gli immobili di proprietà del richiedente.



A fronte delle variazioni richieste, nel documento presentato non sono messe in evidenza particolari criticità visto che l'area risulta dotata o dotabile delle normali opere di urbanizzazione comunque presenti al limitare del comparto.

Dal documento non emergono nemmeno particolari forme di inquinamento derivanti dalle matrici ambientali principali, si ritiene non vi siano da evidenziare particolari osservazioni circa quanto proposto; si rammenta comunque che nel caso nelle successive fasi di scavo per la realizzazione delle opere previste emergessero delle evenienze circa la contaminazione del suolo o delle acque sotterranee, si dovranno mettere in atto le procedure per la bonifica da eventuali forme di inquinamento.

Nel caso sia necessario realizzare misure di mitigazione per ridurre gli 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 sestri 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 caso che le autorità proponenti e competenti verificassero la possibilità di escludere dalla VAS quanto proposto, si consiglia (e si auspica) 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.

Da ultimo si ritiene utile rammentare anche i seguenti aspetti che attengono, però, ad altre ed ulteriori fasi dell'intervento quali:

- verifica in fase esecutiva della compatibilità della attività dal punto di vista acustico e dell'assenza di fonti di molestie per i futuri residenti;
- 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;
- gli eventuali rifiuti derivanti dalla realizzazione di quanto in oggetto dovranno essere smaltiti nel rispetto della normativa vigente in materia;
- gli impianti d'illuminazione esterna dovranno essere realizzati nel rispetto della 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 IMPRESE", parte relativa alle Terre e rocce da scavo;
- sia valutata compiutamente la possibilità di realizzare i sistemi fognari indicati previa autorizzazione da parte dell'ente gestore.

Si ritiene infine utile ribadire le indicazioni a carattere generale che questa Agenzia ha espresso nelle precedenti osservazioni redatte in occasione delle approvazioni del Piano di Governo del Territorio comunale che si ritengono proponibili per qualsiasi trasformazione effettuata nel territorio stesso.

Nel rimanere a disposizione per qualsiasi chiarimento 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](mailto:p.bulbarelli@arpalombardia.it)



*Ministero dei Beni e delle  
Attività Culturali e del Turismo*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI CREMONA LODI E MANTOVA

Brescia,

12 MAG 2017

Al Comune di Mantova  
Via Roma, 39  
46100 Mantova  
Territorio.ambiente@pec.comune



Comune di Mantova  
Prot: 0023784 - 12/05/2017  
Class: 6.1  
Orig: E UO: UR

Prot. n. 0002227  
Class. 34.10.08  
Fascicolo: 2017/604 e Fasc.3

risposta a PEC prot. 0018729/2017 del 12/04/2017  
ns. prot. 1709 del 14/04/2017

OGGETTO: MANTOVA (Mn) – Area “Ex Comated” Fiera Catena.  
Complesso assoggettato alle vigenti disposizioni di tutela ai sensi della Parte Terza del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. e i.  
Conferenza di Valutazione della verifica di assoggettabilità a VAS del Piano Attuativo 2 “Ex Comated” in variante al Piano di Governo del Territorio  
CDS del 12 maggio 2017 ore 9.30

VISTA la convocazione di Conferenza di Servizi del 12/05/2017 acquisita al protocollo d'Ufficio n. 1709 in data 14/04/2017, inoltrata da parte del Comune di Mantova a seguito dell'attivazione delle procedure relative alla verifica di assoggettabilità a VAS del Piano Attuativo 2 “Ex Comated” in variante al Piano di Governo del Territorio;

CONSIDERATO che, poiché questa Soprintendenza non potrà essere presente per impegni presi in precedenza, trasmette la presente nota;

VISTA la documentazione descrittiva reperita sul portale indicato dall'Ente relativa all'intervento, posto che l'assetto planivolumetrico del comparto verrà concordato con questo Ufficio in fase di definizione del Piano Attuativo, si ritiene importante sottolineare fin da subito quanto segue.

L'attuazione del piano rappresenta un'occasione condivisibile di riqualificazione urbana di un sito dismesso e degradato, tuttavia si ritiene che essa debba attuarsi con la ricomposizione del disegno urbano per le aree adiacenti alla fascia edificata di più antico impianto, secondo uno schema insediativo coerente con esse sia planimetricamente, sia per gli elevati. Ma si ritiene anche che esso debba essere l'occasione per arricchire questo ambito urbano di un'area verde in continuità con piazza Anconetta, in modo da creare un filtro con la parte edificata e compensare, localmente, la previsione delle nuove volumetrie in un ambito già fortemente “aggredito” da recenti edificazioni. Pertanto si riterrebbe opportuno che l'area su via Daino si configurasse come uno spazio verde privo di edificazione nella parte centrale.

Sotto il profilo archeologico, si ricorda che l'area di intervento è caratterizzata da rischio archeologico. Pertanto, si ritiene opportuno effettuare saggi preliminari di verifica della presenza di deposito stratificato di interesse archeologico al fine di poter meglio programmare una eventuale fase di indagine archeologica prima dell'avvio del cantiere edile.

Tali saggi dovranno essere effettuati, ai sensi dell'art. 88 del D.Lgs. 42/2004, sotto la direzione scientifica di questo Ufficio (Area Archeologia) e materialmente eseguiti da ditta archeologica specializzata in indagini stratigrafiche in siti pristratificati secondo quanto prescritto dall'art. 9bis del medesimo Decreto.

Elenco non esaustivo e non vincolante di società archeologiche operanti in Lombardia può essere reperito sul sito [www.archeologica.lombardia.beniculturali.it](http://www.archeologica.lombardia.beniculturali.it).

Si chiede che, prima dell'inizio dei lavori, siano comunicati a questa Soprintendenza (Area Archeologia) il nominativo della ditta archeologica incaricata e la data di inizio delle opere di scavo.

Si invita ad acquisire agli atti della Conferenza il presente parere e si resta in attesa di ricevere il verbale conclusivo che recepisca tale parere.

Il Soprintendente *ad interim*  
Arch. Giuseppe Stolfi

I responsabili dell'istruttoria  
Arch. Anna Maria Basso Bert  
Dott.ssa Grazia Facchinetti



Sistema Socio Sanitario



Regione  
Lombardia

ATS Val Padana

Comune di Mantova  
Prot: 0023945 - 15/05/2017  
Class: 6.1  
Orig: E UO: UR



Dipartimento Prevenzione Medico  
Sede Territoriale di Mantova  
Servizio Igiene e Sanità Pubblica

Fasc.n° 3120/2017,  
Prot.n° 31166/17 del 11/05/2017

Comune di Mantova  
Settore Gestione del Territorio  
e dell'Ambiente  
Via Roma 39  
46100 MANTOVA

**OGGETTO: Conferenza di valutazione inerente il P.A. 2 "Ex Comated" in Variante al PGT del Comune di Mantova - Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. Parere igienico - sanitario**

In riferimento alla comunicazione in oggetto, pervenuta in data 12/04/2017 Prot. n.0018665/17 relativa alla verifica di assoggettabilità alla V.A.S. del Piano Attuativo, denominato "P.A. 2 - Ex Comated", in variante al P.G.T. del comune di Mantova, esaminata la documentazione di progetto, si rileva quanto segue:

- l'area oggetto del presente piano attuativo denominato P.A. "ex Comated" è situata nel quartiere Fiera catena un tempo destinato ad attività lavorative e prima zona industriale di Mantova.
- il comparto sarà destinato all'espansione residenziale/commerciale di vicinato/direzionale e altre funzioni ammesse compresi servizi pubblici e privati di interesse pubblico e/o generale, con esclusione di funzioni incompatibili quali: produttiva e artigianale (AE1), commerciale (AE5) eccedente gli esercizi di vicinato; attività agricole (AG); è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, che riguardano la nuova viabilità di collegamento e le reti dei pubblici servizi, acqua, gas teleriscaldamento, linea elettrica e telefonica.

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, preso atto che l'area in oggetto è stata per molti anni a destinazione industriale, ospitando strutture e piazzali destinati allo stoccaggio e vendita di materiali edili, il tutto rimasto nell'abbandono generale, si ritiene che per poter effettuare una valutazione, sia prima necessario verificare che i terreni e la prima falda non siano interessati da inquinamenti conseguenti al precedente utilizzo artigianale/industriale.

Distinti saluti

IL MEDICO DIRIGENTE COORDINATORE

(Dott. Vito Bocelli)



Il Responsabile del procedimento amm.vo: Dott. Vito Bocelli

Il Referente del procedimento amm.vo: Geom. Iso Alberto Reggiani

**ATS della Val Padana**

Sede Legale: Via dei Toscani, 1 - 46100 Mantova - [www.ats-valpadana.it](http://www.ats-valpadana.it) - C.F / P.I. 02481970206

Sede Territoriale di Mantova: Via dei Toscani, 1 - 46100 Mantova - Tel. 0376 334927 - [siso.mantova@ats-valpadana.it](mailto:siso.mantova@ats-valpadana.it)