

COMUNE DI MANTOVA

PROVINCIA DI MANTOVA

VARIANTE AL P.A. 3.6
"STRALCIO NUOVO OSPEDALE"
IN VARIANTE AL PGT

Tavola U.3	Oggetto SINTESI NON TECNICA	
Scala	Committente Soc. IMPRENDO S.R.L.	
Data Maggio 2025	Aggiornamenti Giugno 2025	Progettista Arch. Alfredo Paschetto
Note:		
STUDIO ARCHITETTURA L.O.A. S.R.L. Via Don Gregorio Segala, 55/A - 37139 Verona tel. 0458905106 - Mail: alfredopaschetto@studioloa.it		



1. Premessa

Il presente elaborato costituisce lo strumento guida per la valutazione della sostenibilità ambientale della variante urbanistica indotta dalla procedura di variante al P.A. 3.6 “Stralcio Nuovo Ospedale” in comune di Mantova. Peraltro va richiamato l’aspetto procedurale, che non implica valutazioni quali quelle che potrebbero interessare una procedura di VIA, ovvero mirate allo specifico progetto, quanto piuttosto limitato alle valutazioni connesse unicamente con la modifica allo strumento urbanistico, cui appunto la procedura di VAS si riferisce. Il Piano Attuativo in esame è infatti stato approvato con D.C.C. n° 26 del 23 marzo 2009 e successivamente è stata stipulata apposita convenzione con il comune di Mantova per la fase attuativa (05.05.2009). IL P.A. è quindi stato sottoposto a procedura di VIA conclusasi con Decreto di Compatibilità Ambientale ai sensi del D.lgs 152/2006 rilasciato da Regione Lombardia con Decreto di DG Ambiente, Energia e Reti prot. n° 11161 del 05.11.2010.

Ad oggi l’area è inserita nel PGT vigente del comune di Mantova come edificabile ed oggetto del P.A. richiamato.

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

2. Frequently Asked Questions (FAQ) Le domande ricorrenti

Le Frequently Asked Questions, meglio conosciute con la sigla FAQ, sono letteralmente domande poste frequentemente, cioè una serie di risposte stilate direttamente dall'autore alle domande che gli vengono poste, o che ritiene gli verrebbero poste, più frequentemente dagli utilizzatori di un certo servizio.

Data la diffusione delle FAQ e la scarsa conoscenza di base del processo di VAS questo è parso il modo migliore per riassumere le tematiche della Variante in esame, le procedure adottate, le modalità di reperimento dei dati e le forme di partecipazione. Dedicate qualche minuto alla lettura, ma soprattutto utilizzate i contenuti per approfondire qualunque aspetto procedurale che possa essere di vostro interesse.

2.1. Cos’è la VAS e quando si applica ?

La valutazione ambientale strategica (VAS) è una procedura che si applica alle Pianificazioni che possono avere impatti significativi sull'ambiente, già come la più nota Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) si applica ai Progetti.

L’obiettivo di questa valutazione è garantire la sostenibilità ambientale delle scelte dei piani e dei programmi che le Amministrazioni intendono attuare: ossia l’uso accorto delle risorse naturali, la tutela e il miglioramento della qualità dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio culturale, la protezione della salute umana.

U.3 – SINTESI NON TECNICA	DATA EMISSIONE MAGGIO 2025	AGGIORNAMENTO GIUGNO 2025	FOGLIO 1
CONSULENTE INVARIANZA IDRAULICA Geol. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICA Dott. Alberto Manganiello	CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Matteo Poiesi - Arch. Camilla Pozzani
COMMITTENTE IMPRENDIO s.r.l.	ISOLINA VALLE	STUDIO L.O.A. ARCH. ALFREDO PASQUETTO	ENGE0 s.r.l. – Via Suor Maria Adorni, 2 43121 Parma – Tel. 0521.233999 – info@engeo.it



2.2. Qual è il percorso della VAS ?

Per i piani previsti dalla Legge che riguardano piccole aree o modifiche minori si avvia una procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, cioè un procedimento per accertare la necessità o meno della valutazione ambientale.

Il procedimento di Verifica può concludersi quindi o con l'esclusione dal procedimento di VAS o con la decisione di sottoporre il Piano ad una procedura di VAS completa. Nel caso in esame si tratta di una procedura VAS volontaria, al fine di dare massima evidenza al percorso istruttorio e una maggior possibilità di partecipazione.

2.3. Quali sono i tempi della VAS ?

La VAS si articola in due sedute, la prima introduttiva denominata "Scoping" che ha la funzione di definire l'approccio metodologico e la portata delle considerazioni ambientali. Il documento di Scoping rimane pubblicato sul sito regionale Sivas per almeno 30 giorni al fine di acquisire le osservazioni del pubblico. Segue quindi la fase di "Messa a disposizione" (momento attuale) che avviene pubblicando tutta la documentazione sul sito regionale Sivas. Dalla data di pubblicazione certificata dal sito regionale devono trascorrere almeno 45 giorni, prima di convocare la seconda e conclusiva Conferenza di Valutazione. In questo lasso di tempo è possibile presentare osservazioni, ma con esclusiva attinenza alle sole tematiche ambientali, in forma scritta, inviandole al comune o anche mediante PEC (territorio@pec.comune.mantova.it), o ancora, in alternativa, presentandole in forma orale in conferenza, qualora la conferenza possa svolgersi in presenza. Le conferenze di VAS infatti sono pubbliche e quindi aperte anche a tutti i cittadini.

Per la procedura di VAS i cittadini hanno quindi 45 giorni di tempo dalla data di messa a disposizione per presentare le proprie osservazioni relative agli effetti ambientali del Piano consultando i seguenti documenti:

- Variante al P.A. (illustra gli obiettivi e le azioni del Piano);
- Rapporto Ambientale (serve a valutare gli effetti ambientali della Variante);
- Sintesi non Tecnica (riporta gli elementi principali del Rapporto Ambientale con una modalità meno tecnica, più divulgativa);

2.4. Chi può partecipare al processo di VAS ?

Al processo di VAS sono invitati: le autorità ambientali (Arpa, ASST, Soprintendenza, Regione, ecc.) e gli enti territoriali (Comuni contermini, Provincia/e). All'interno delle procedure di Verifica VAS e di VAS è prevista anche una fase di partecipazione dei cittadini: nella fase di "Messa a disposizione" dei documenti i cittadini possono infatti presentare le proprie osservazioni per segnalare problemi, impatti o fornire contributi esclusivamente di carattere ambientale.

U.3 – SINTESI NON TECNICA	DATA EMISSIONE MAGGIO 2025	AGGIORNAMENTO GIUGNO 2025	FOGLIO 2
CONSULENTE INVARIANZA IDRAULICA Geol. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICA Dott. Alberto Manganiello	CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Matteo Poiesi - Arch. Camilla Pozzani
COMMITTENTE IMPRENDIO s.r.l.	ISOLINA VALLE	STUDIO L.O.A. ARCH. ALFREDO PASQUETTO	ENGEO s.r.l. – Via Suor Maria Adorni, 2 43121 Parma – Tel. 0521.233999 – info@engeo.it



2.5. Come viene pubblicizzata la VAS ?

L'avvio e il relativo avviso vengono affissi all'Albo Pretorio del comune, pubblicati sul [sito regionale SIVAS](#) (vedi Tutorial) e sul [sito WEB del comune](#).

2.6. Dove trovo ulteriori dettagli sulla VAS ?

Il [sito di Regione Lombardia](#) fornisce tutte le delucidazioni sulla procedura, sui tempi e sulle modalità di svolgimento. Contiene inoltre i riferimenti normativi, i contatti e ogni altro aspetto utile ad approfondire la tematica.

2.7. Dove si trovano i documenti di Variante e di VAS ?

In Regione Lombardia tutti i documenti relativi alle procedure, dall'avvio alla conclusione, sono obbligatoriamente pubblicati sul sito [SIVAS \(Sistema Informativo per la VAS di piani e programmi\)](#): qui sono a disposizione anche i documenti sui quali si possono presentare le osservazioni, ovvero i documenti di variante (vedi Tutorial).

2.8. Dove trovo i documenti del PGT vigente e delle precedenti varianti ?

Anche in questo caso il sito regionale [Multiplan PGTWEB](#) permette di visionare tutta la documentazione di Piano, atti amministrativi compresi, di ogni procedimento svolto e concluso o anche in corso. (vedi Tutorial)

2.9. Se avessi bisogno di verificare la situazione catastale di un'area come posso fare ?

Ancora una volta Regione Lombardia fornisce uno specifico applicativo che consente di sovrapporre la copertura catastale alle ortofoto dell'intero territorio regionale. L'applicativo si trova all'interno del [Geoportale Regionale](#) (vedi Tutorial)

2.10. Come e quando posso presentare osservazioni ?

Come già detto le osservazioni devono essere presentate nei 45 giorni di Messa a Disposizione e possono essere inviate per posta ordinaria al Comune, sempre al Comune inviandole alla relativa PEC specificata in precedenza oppure ancora partecipando alla conferenza di Valutazione formulando osservazioni in forma orale. Dell'intervento o delle osservazioni darà conto il verbale della conferenza, anch'esso verrà pubblicato sul sito regionale Sivas.

U.3 – SINTESI NON TECNICA	DATA EMISSIONE MAGGIO 2025	AGGIORNAMENTO GIUGNO 2025	FOGLIO 3
CONSULENTE INVARIANZA IDRAULICA Geol. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICA Dott. Alberto Manganiello	CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Matteo Poiesi - Arch. Camilla Pozzani
COMMITTENTE IMPRENDO s.r.l.	ISOLINA VALLE	STUDIO L.O.A. ARCH. ALFREDO PASQUETTO	ENGEO s.r.l. – Via Suor Maria Adorni, 2 43121 Parma – Tel. 0521.233999 – info@engeo.it



2.11. Come si conclude la VAS ?

La VAS si conclude con l'espressione del Parere Motivato, documento redatto da Autorità competente e procedente che da evidenza delle osservazioni pervenute e di come siano state tenute in considerazione nel processo di valutazione.

2.12. Cos'è il Piano di Monitoraggio ?

Il monitoraggio definito nel Rapporto Ambientale è un'attività finalizzata a verificare l'andamento delle variabili ambientali, sociali, territoriali ed economiche su cui il Piano ha influenza; in particolare il monitoraggio dovrà consentire di mettere in evidenza i cambiamenti indotti nell'ambiente, valutando il grado di raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale

2.13. E possibile formulare osservazioni dopo la chiusura della VAS ?

Con la Conferenza di chiusura della VAS si esauriscono i tempi per la presentazione di osservazioni ambientali.

2.14. Quali sono le principali pianificazioni sovraordinate da considerare ?

Nel caso specifico le pianificazioni sovraordinate sono le seguenti:

- [Piano Territoriale Regionale](#) (PTR) di Regione Lombardia
- [Sito Unesco Mantova e Sabbioneta](#)
- [Piano Territoriale di Coordinamento](#) (PTCP) della provincia di Mantova
- [Piano Territoriale di Coordinamento](#) (PTC) del Parco del Mincio

2.15. Dove trovo i dati ambientali?

All'interno del Rapporto Ambientale nel capitolo ad essi dedicato denominato: Aspetti pertinenti lo stato attuale dell'ambiente. Di fatto trattandosi di una variante ad un PA vigente vengono proposte le componenti che riflettono carattere di novità, mentre per quelle consolidate vengono proposte in forma riassuntiva o rimandate a precedenti Rapporti Ambientali.

U.3 – SINTESI NON TECNICA	DATA EMISSIONE MAGGIO 2025	AGGIORNAMENTO GIUGNO 2025	FOGLIO 4
CONSULENTE INVARIANZA IDRAULICA Geol. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICA Dott. Alberto Manganiello	CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Matteo Poesi - Arch. Camilla Pozzani
COMMITTENTE IMPRENDI s.r.l.	ISOLINA VALLE	STUDIO L.O.A. ARCH. ALFREDO PASQUETTO	ENGE s.r.l. – Via Suor Maria Adorni, 2 43121 Parma – Tel. 0521.233999 – info@enge.it



COMUNE DI MANTOVA

**VARIANTE AL P.A. 3.6
"STRALCIO NUOVO OSPEDALE"
IN VARIANTE AL PGT**

2.16. Che tipo di Variante è quella in esame ?

Quella in esame come espresso in premessa è una Variante ad un Piano Attuativo approvato, vigente convenzionato con il Comune. La Variante tende a recepire gli indirizzi dati dall'Amministrazione con DGC n° 189 del 13.09.2024.

2.17. Dove è localizzato il Piano Attuativo cui si riferisce la Variante ?

Il Piano attuativo in esame, denominato "Te Brunetti - Stralcio Nuovo Ospedale" è localizzato a sud di via Pietro Nenni, a ovest di strada Lago Paiolo e a est di via Bellonci, a nord del campo Pozzi così come rappresentato nell'immagine successiva.



2.18. Quali sono le modifiche che introduce la Variante?

La proposta di Variante prevede:

- la rinuncia volontaria all'edificazione della porzione d'area del P.A. in proprietà posta in destra Paiolo mediante l'esclusione della stessa dal P.A. con la contestuale riclassificazione urbanistica di questa porzione d'area, quale "Habitat naturali e seminaturali" e quindi la cessione al Comune.

U.3 – SINTESI NON TECNICA	DATA EMISSIONE MAGGIO 2025	AGGIORNAMENTO GIUGNO 2025	FOGLIO 5
CONSULENTE INVARIANZA IDRAULICA Geol. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICA Dott. Alberto Manganiello	CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Matteo Poesi - Arch. Camilla Pozzani
COMMITTENTE IMPRENDIO s.r.l.	ISOLINA VALLE	STUDIO L.O.A. ARCH. ALFREDO PASQUETTO	ENGE0 s.r.l. – Via Suor Maria Adorni, 2 43121 Parma – Tel. 0521.233999 – info@engeo.it



- riduce la Superficie Territoriale del P.A. di mq 60.768 su 108.935 mq vigenti, pari ad una contrazione del 55% della Superficie Territoriale limitando e concentrando l'edificazione del comparto esclusivamente nella sola porzione posta in sinistra idraulica del Paiolo;
- la creazione, in sinistra Paiolo, di una fascia filtro alberata nei 10 metri dal ciglio del canale da cedere al Comune;
- la riduzione della Superficie Lorda a 23.050 mq rispetto ai vigenti 73.130 mq con una riduzione di 50.080 mq, pari ad una diminuzione del 68% della S.L.
- la riduzione del rapporto di copertura dal 70% al 50% dalla Superficie fondiaria;
- La non occupazione di volumetrie nel sottosuolo dal 90% allo 0% della S.F.
- La limitazione in altezza da 7,4 piani a 6 piani massimo, e in prossimità del canale Paiolo solo 1 o 2 piani;
- L'esclusione della porzione d'area comunale prospiciente via Bellonci;
- La cessione al comune di strade e marciapiedi per 3.380 mq, servizi per la mobilità ed aree di sosta per 3.299 mq, verde pubblico per 4.840 mq e quindi l'area in destra Paiolo per 52.180 mq.

Cartograficamente la proposta di modifica è la seguente:



Trasformazioni del tessuto consolidato

 Comparti assoggettati a strumento attuativo adottato/approvato o a titolo edilizio convenzionato (Art. D23)

U.3 – SINTESI NON TECNICA	DATA EMISSIONE MAGGIO 2025	AGGIORNAMENTO GIUGNO 2025	FOGLIO 6
CONSULENTE INVARIANZA IDRAULICA Geol. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICA Dott. Alberto Manganiello	CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Matteo Poesi - Arch. Camilla Pozzani
COMMITTENTE IMPRENDI s.r.l.	ISOLINA VALLE	STUDIO L.O.A. ARCH. ALFREDO PASQUETTO	ENGE s.r.l. – Via Suor Maria Adorni, 2 43121 Parma – Tel. 0521.233999 – info@engeo.it

**2.19. Quali sono le pressioni ambientali che introduce la Variante**

La variante non introduce pressioni ambientali ma tende a tutelare le emergenze naturali consolidate nell'area in destra Paiolo, perseguendo l'indirizzo dato dall'amministrazione comunale con la richiamata Deliberazione (DGC n° 189/2024), secondo quanto illustrato nella successiva tabella:

INDIRIZZI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE		RECEPIMENTO
OBIETTIVO GENERALE	OBIETTIVO DI DETTAGLIO	
una radicale riduzione della parte trasformabile del comparto, riducendo il consumo di suolo, e in particolare:		
	la totale non edificazione della porzione di maggior valore naturalistico rappresentata dalle zone umide, pari a oltre 60 mila metri quadrati di superficie, sui 108.935 metri quadrati di superficie previsti dal piano attuativo vigente, approvato con delibera n. 26 del 23.3.2009. Tale porzione di maggior valore naturalistico, dove è stata documentata la presenza di specie protette, si trova in tutta la parte del piano situata in sponda destra del canale Paiolo Basso, in continuità con il "campo Pozzi" di AQA. Tale area dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune e destinata alla funzione di "habitat" da tutelare, rendendola pertanto inedificabile	L'indirizzo viene recepito in toto con esclusione dell'area in destra Paiolo di 52.180 mq. e previsione di cessione gratuita al comune.
	La previsione di una adeguata fascia di rispetto, inedificabile e ricca di vegetazione, anche lungo la sponda sinistra del canale Paiolo Basso, necessaria come corridoio ecologico;	L'indirizzo viene recepito con mantenimento di una fascia in sinistra Paiolo della profondità di 10 metri oggetto di piantumazione.
	La concentrazione degli interventi edificatori solo sulla porzione di comparto in sponda sinistra del canale Paiolo Basso, al netto della sopracitata fascia di rispetto;	L'indirizzo viene recepito in toto.
	La realizzazione di un disegno di qualità sia dello spazio urbano che degli edifici con una abbondante dotazione aree verdi fruibili ed anche attrezzate (aree giochi, sgambatoi) anche all'interno	L'indirizzo viene recepito in quanto le aree in cessione pubblica, al netto dell'area in destra Paiolo, comprendono 3.299 mq di servizi per la

U.3 – SINTESI NON TECNICA	DATA EMISSIONE MAGGIO 2025	AGGIORNAMENTO GIUGNO 2025	FOGLIO 7
CONSULENTE INVARIANZA IDRAULICA Geol. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICA Dott. Alberto Manganiello	CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Matteo Poiesi - Arch. Camilla Pozzani
COMMITTENTE IMPRENDI s.r.l.	ISOLINA VALLE	STUDIO L.O.A. ARCH. ALFREDO PASQUETTO	ENGEO s.r.l. – Via Suor Maria Adorni, 2 43121 Parma – Tel. 0521.233999 – info@engeo.it



COMUNE DI MANTOVA

VARIANTE AL P.A. 3.6
“STRALCIO NUOVO OSPEDALE”
IN VARIANTE AL PGT

INDIRIZZI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE		RECEPIMENTO
OBIETTIVO GENERALE	OBIETTIVO DI DETTAGLIO	
	della porzione destinata alla trasformazione;	mobilità e aree di sosta e 4.840 mq di aree a verde pubblico attrezzato.
il conseguente contenimento della capacità edificatoria e dei relativi indici (indice territoriale, indice fondiario, superficie lorda massima, ...) e la definizione di parametri di qualità (% superficie scoperta, % superficie drenante, indice di piantumazione...) per il potenziamento dell'infrastruttura della rete ecologica e la creazione di un disegno urbano di elevata qualità;		L'indirizzo viene recepito in quanto la variante prevede: riduzione della ST del 55% riduzione della SL massima del 68% Riduzione della SF del 43% Riduzione del rapporto di copertura dal 70% al 50%. Occupazione del sottosuolo dal 90% della SF allo 0%. Riduzione delle altezze da 7,4 piani a 6 piani, in genere 4 piani ma nell'area prospiciente il Paiole solo 2 piani.
il mantenimento di una quota prevalente della porzione trasformabile a destinazione residenziale, in particolare della tipologia di cui manca l'offerta nel comune di Mantova, e molto ricercata dalle famiglie: villette mono e bifamiliari con giardino privato o verde pubblico attrezzato;		L'indirizzo viene recepito in quanto la variante prevede in tutta l'area sud ovest la realizzazione di villette mono e bifamiliari con giardino privato.
la conferma della destinazione a studentato prevista nel piano, ma declinata in appartamenti/stanze per affitti brevi per studenti, operatori ospedalieri, familiari dei pazienti;		L'indirizzo viene recepito in quanto la variante prevede in tutta l'area nord ovest la destinazione a studentato prevista nel piano, ma declinata in appartamenti/stanze per affitti brevi per studenti, operatori ospedalieri, familiari dei pazienti.
Per le destinazioni commerciali, l'esplicita rinuncia alla possibilità di realizzazione di supermercati (medie strutture alimentari);		L'indirizzo viene recepito in quanto la variante non prevede la possibilità di realizzazione di medie strutture alimentari.
un disegno urbano di qualità attento a:	prevedere le necessarie connessioni con gli ambiti posti nelle vicinanze e, in particolare, alla mobilità degli utenti deboli con il collegamento tra il sistema esistente di ciclopeditoni, le aree di nuova edificazione e il canale Paiole,	L'indirizzo viene recepito in quanto viene previsto il collegamento ciclabile con il Paiole e mantenuta l'accessibilità al canale ai fini manutentivi.

U.3 – SINTESI NON TECNICA	DATA EMISSIONE MAGGIO 2025	AGGIORNAMENTO GIUGNO 2025	FOGLIO 8
CONSULENTE INVARIANZA IDRAULICA Geol. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICA Dott. Alberto Manganiello	CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Matteo Poiesi - Arch. Camilla Pozzani
COMMITTENTE IMPRENDIO s.r.l.	ISOLINA VALLE	STUDIO L.O.A. ARCH. ALFREDO PASQUETTO	ENGEO s.r.l. – Via Suor Maria Adorni, 2 43121 Parma – Tel. 0521.233999 – info@engeo.it



COMUNE DI MANTOVA

VARIANTE AL P.A. 3.6
“STRALCIO NUOVO OSPEDALE”
IN VARIANTE AL PGT

INDIRIZZI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE		RECEPIMENTO
OBIETTIVO GENERALE	OBIETTIVO DI DETTAGLIO	
	mantenendo l'accessibilità al canale anche ai fini manutentivi;	
	realizzare gli attraversamenti ciclopeditoni protetti e illuminati per la connessione con il quartiere di Te Brunetti (Via Nenni, via Bellonci, via Donati, strada Trincerone);	L'indirizzo viene recepito in quanto vengono previsti i collegamenti indicati;
	definire un tessuto urbano adeguato al contesto con un mix sociale e abitativo articolato e capace di rendere dinamico il comparto, con un disegno di qualità sia dello spazio urbano che degli edifici (requisito necessario per il benessere dei futuri cittadini e per l'attrattività del comparto sul mercato), una chiara centralità a servizio della zona residenziale e un ambiente costruito che, per tipologia edilizia, densità, qualità architettonica e scelta di materiali e finiture, risulti di qualità e rispondenti ai principi dell'adattamento ai cambiamenti climatici di cui alle Linee guida per l'adattamento climatico approvate con D.G.C. n. 246 del 6.12.2018 e alla normativa in materia di energia (NBZB);	L'indirizzo viene recepito in quanto vengono creati i presupposti affinché in fase esecutiva dei diversi lotti possano essere seguiti gli indirizzi dati dal comune;
	l'utilizzo di materiali volti a favorire la qualità urbana e la resilienza complessiva al cambiamento climatico del comparto e dei sistemi ambientali e urbani in cui si colloca (es. pavimentazioni drenanti, materiali freddi, ecc.), oltre che una particolare attenzione alla sostenibilità del drenaggio urbano del comparto senza gravare in modo significativo sul sistema esistente di collettamento delle reti meteoriche e nel rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica;	L'indirizzo viene recepito in quanto vengono creati i presupposti affinché in fase esecutiva possano essere seguiti gli indirizzi dati dal comune, peraltro senza gravare sul sistema esistente di collettamento delle reti meteoriche in quanto la variante al PA adotta un metodo alternativo.

U.3 – SINTESI NON TECNICA	DATA EMISSIONE MAGGIO 2025	AGGIORNAMENTO GIUGNO 2025	FOGLIO 9
CONSULENTE INVARIANZA IDRAULICA Geol. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICA Dott. Alberto Manganiello	CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Matteo Poiesi - Arch. Camilla Pozzani
COMMITTENTE IMPRENDI s.r.l.	ISOLINA VALLE	STUDIO L.O.A. ARCH. ALFREDO PASQUETTO	ENGE s.r.l. – Via Suor Maria Adorni, 2 43121 Parma – Tel. 0521.233999 – info@enge.it



2.20. Quali sono le sensibilità ambientali?

Le sensibilità locali in sintesi sono le seguenti:

- presenza nell'area in destra Paiolo di due specie minacciate e tutelate a livello europeo, la testuggine palustre e la rana di Lataste;
- la presenza del Canale Paiolo che in base alla caratterizzazione chimica eseguita da Regione Lombardia di acque, sedimenti e sponde evidenzia diversi superamenti dei limiti di legge;
- alcune aree che in base ai monitoraggi preliminari sulla qualità dei suoli evidenziano alcuni superamenti dei parametri di legge nelle aree in destra Paiolo e quelle prossime al canale in sinistra.

2.21. Quali sono le misure di mitigazione adottate

La variante nel complesso può essere indicata come misura di mitigazione volta a tutelare le sensibilità locali in particolare in termini naturalistici. Tuttavia, l'analisi ambientale, trattandosi di una variante ad un Piano Attuativo, entra anche nella valutazione degli elementi di progetto ed in particolare evidenzia i seguenti aspetti per la successiva fase approvativa:

2.21.1. Area in destra Paiolo

La variante prevede la trasformazione urbanistica dell'area in habitat naturali e seminaturali con obiettivo prevalente di tutela delle due specie di interesse comunitario rilevate. Entrambe le specie, ma in particolare la testuggine palustre, sono particolarmente sensibili al disturbo e la frequentazione pubblica risulta incompatibile con la loro presenza. Si indirizza pertanto verso forme di tutela che precludano una frequentazione pubblica tipica di altre aree (es. Parco periurbano), quindi con posa di recinzione esterna sui lati confinanti con la viabilità (strada Lago Paiolo e via Pietro Nenni) e la posa di cartelli ammonitori, riservando l'accesso all'area solo per monitoraggi naturalistici.

2.21.2. Fascia di mitigazione in verde di 10 metri di ampiezza in sinistra Paiolo

Oggetto prevalente di tutela nell'area in destra Paiolo è la presenza di due specie di interesse comunitario, una di queste, *Emys orbicularis* trova lungo l'asta del Paiolo aree di basking (aree di termoregolazione) ed è anche specie particolarmente sensibile al disturbo. Per tali ragioni, ed anche in base ad osservazioni formulate in fase di scoping (GNM) si chiede di rivalutare la collocazione della pista ciclabile che genererebbe forme di incompatibilità con individui in fase di termoregolazione. Considerato poi che la variante in tale fascia prevede la realizzazione di una fascia arboreo arbustiva filtro, data anche la prossimità di aree del Parco del Mincio, si indirizza verso l'utilizzo esclusivo di specie autoctone a rapido accrescimento in grado di consolidare in tempi brevi la funzionalità di tale filtro. A scopo indicativo almeno per la componente arborea si indirizza verso l'utilizzo di Salice bianco, Ontano nero, Pioppo bianco e Pioppo nero, selezionando materiale vegetale certificato e di origine dell'area pianiziale padana. Peraltro al fine di garantire al meglio l'efficienza del filtro anche nelle fasi edificatorie si indirizza verso l'applicazione della pratica del *preverdissement*, ovvero la realizzazione della piantumazione quale prima azione concreta dell'attuazione del P.A. e la conferma, come propone la variante, di una prevalente edificazione a ridosso di tale fascia di edifici ad altezza limitata (2-3 piani).

U.3 – SINTESI NON TECNICA	DATA EMISSIONE MAGGIO 2025	AGGIORNAMENTO GIUGNO 2025	FOGLIO 10
CONSULENTE INVARIANZA IDRAULICA Geol. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICA Dott. Alberto Manganiello	CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Matteo Poiesi - Arch. Camilla Pozzani
COMMITTENTE IMPRENDIO s.r.l.	ISOLINA VALLE	STUDIO L.O.A. ARCH. ALFREDO PASQUETTO	ENGEIO s.r.l. – Via Suor Maria Adorni, 2 43121 Parma – Tel. 0521.233999 – info@engeio.it

**2.21.3. Verde pubblico interno al P.A.**

La proposta di variante prevede all'interno del P.A. lo sviluppo di 4.840 mq di verde pubblico. Anche in questo caso, considerata la prossimità delle aree del Parco del Mincio, si indirizza, almeno per la componente arborea, verso l'utilizzo di specie autoctone e comunque il divieto di l'utilizzo di specie in lista nera regionale (D.g.r. n. 2658/2019).

Una proposta di specie idonee per l'arredo verde interno potrebbe essere la seguente:

Tipo	Nome italiano	Nome scientifico	PIF Parco del Mincio	PIF prov. Di Mantova
Alberi ad alto fusto	Bagolaro	<i>Celtis australis</i>	Si	Si
	Frassino maggiore	<i>Fraxinus excelsior</i>	Si	Si
	Platano orientale	<i>Platanus orientalis</i>	Si	Si
	Pioppo bianco	<i>Populus alba</i>	Si	Si
	Salice bianco	<i>Salix alba</i>	Si	Si
	Tiglio selvatico	<i>Tilia cordata</i>	Si	Si
	Farnia	<i>Quercus robur</i>	Si	Si
Alberi di medie dimensioni	Acer campestre	<i>Acer campestre</i>	Si	Si
	Ciliegio a grappoli, Pado	<i>Prunus padus</i>	Si	Si
	Ontano nero	<i>Alnus glutinosa</i>	Si	Si
Arbusti autoctoni	Prunus spinosa	<i>Prugnolo</i>	Si	Si
	Biancospino	<i>Crataegus monogyna</i>	Si	Si
	Rose	<i>Rosa canina</i> <i>Rosa Gallica</i>	Si	Si

2.21.4. Illuminazione ed edificazione

Sempre in considerazione della presenza a sud di aree del Parco del Mincio e siti di rete Natura 2000, ed in considerazione del fatto che l'inquinamento luminoso è una delle cause di minaccia per la biodiversità, si indirizza, per l'illuminazione e la realizzazione degli edifici, verso una progettazione integrata che tenga conto delle indicazioni del documento "Schmid, H., P. Waldburger & D. Heynen (2008): *Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli. Stazione ornitologica svizzera, Sempach*", contenendo lo sviluppo verticale della parte trasparente e selezionando vetri a bassa riflettanza (<15%) dotati di elementi opacizzanti (serigrafie e cornici) in grado di renderli percepibili all'avifauna. Sempre per l'illuminazione la scelta di luci con bassa emissione nello spettro UV e bassa produzione di emissioni di lunghezza d'onda corrispondenti al blu.

U.3 – SINTESI NON TECNICA	DATA EMISSIONE MAGGIO 2025	AGGIORNAMENTO GIUGNO 2025	FOGLIO 11
CONSULENTE INVARIANZA IDRAULICA Geol. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICA Dott. Alberto Manganiello	CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Matteo Poesi - Arch. Camilla Pozzani
COMMITTENTE IMPRENDI s.r.l.	ISOLINA VALLE	STUDIO L.O.A. ARCH. ALFREDO PASQUETTO	ENGEO s.r.l. – Via Suor Maria Adorni, 2 43121 Parma – Tel. 0521.233999 – info@engeo.it



2.21.5. Qualità dei terreni

Le aree dell'attuale P.A. sono state oggetto di raccolta dati sulla presenza di forme di inquinamento del suolo e i dati sono stati confrontati con i limiti dettati dal D.Lgs. 152/2006, Allegato 5, Parte IV, Tabella 1 “Tabella soglie di contaminazione suolo e sottosuolo” che definiscono i limiti in relazione alla destinazione d'uso delle diverse aree e quindi alla potenziale frequentazione pubblica. Considerando tuttavia che si suggerisce di escludere, le aree in destra Paiolo e la fascia di 10 metri al Paiolo in sponda sinistra, dalla frequentazione pubblica, per ragioni legate alla tutela delle specie faunistiche presenti, si propone un'ulteriore fase di analisi limitata alle aree oggetto di edificazione e di frequentazione pubblica. Tale aspetto, tuttavia, necessariamente dovrà essere preventivamente condiviso anzitutto con il Comune, quindi con Arpa Lombardia Dipartimento di Mantova.

2.22. Cosa prevede il Piano di Monitoraggio

Anche in questo caso trattandosi di una variante ad un Piano attuativo approvato non si può che confermare il PMA del PGT del comune di Mantova, tuttavia data la particolare specificità dell'area e le motivazioni che hanno condotto alla redazione della proposta di Variante si integra il Piano di Monitoraggio con le seguenti attività da svolgersi nell'area in destra Paiolo.

Componente	Indicatore	Unità di Misura	Periodicità di rilevamento	Fonte dati
Biodiversità	Presenza di testuggini	Numero di Individui	Mensile da marzo a ottobre	Dati di campo
	Presenza di rane rosse	Numero di Individui Ovature	Mensile da marzo a ottobre	Dati di campo

Non si individuano forme di monitoraggio della qualità dei terreni in quanto la definizione e necessità è materia esclusiva del comune e di Arpa Lombardia, anche a seguito dell'eventuale recepimento delle azioni di mitigazione descritte.

U.3 – SINTESI NON TECNICA	DATA EMISSIONE MAGGIO 2025	AGGIORNAMENTO GIUGNO 2025	FOGLIO 12
CONSULENTE INVARIANZA IDRAULICA Geol. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICA Dott. Alberto Manganiello	CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Matteo Poiesi - Arch. Camilla Pozzani
COMMITTENTE IMPRENDI s.r.l.	ISOLINA VALLE	STUDIO L.O.A. ARCH. ALFREDO PASQUETTO	ENGEO s.r.l. – Via Suor Maria Adorni, 2 43121 Parma – Tel. 0521.233999 – info@engeo.it



3. Tutorial

Per accedere ai singoli siti basta cliccare sui singoli link (parti in blu) tenendo schiacciato il tasto Control (Ctrl)

3.1. Come faccio a cercare nel sito regionale dedicato alla [VAS \(SIVAS\)](#) ?

Passaggi:

- fate click su PROCEDIMENTI
- Quindi: Procedimenti in corso
- Poi: Linguetta VAS
- Dove trovate ente scrivere: comune di Mantova.
- Cliccando sulla icona a destra nella pagina si apre la scheda del procedimento con tutte le informazioni
- Tutte le parti in neretto sono documenti liberamente scaricabili in PDF

3.2. Come faccio a trovare i documenti del [PGT \(Multiplan PGTWEB\)](#) ?

Passaggi:

- In Accesso agli applicativi cliccare su PGTWEB - CONSULTA
- Scrivi solo il nome del comune nell'apposita casella e premi invio, appariranno tutti i procedimenti presenti
- Clicca sul procedimento di tuo interesse
- Clicca su Documenti e apparirà la lista dei documenti scaricabili
- Scegli il documento di tuo interesse quindi Scarica, si aprirà il PDF.

3.3. Come faccio a vedere lo stato attuale delle aree, ([Fotosatellitari Googlemaps](#)) ?

Passaggi:

- clicca e trascina per muoverti sullo schermo
- Usa la rotellina del mouse per ingrandire e rimpicciolire

U.3 – SINTESI NON TECNICA	DATA EMISSIONE MAGGIO 2025	AGGIORNAMENTO GIUGNO 2025	FOGLIO 13
CONSULENTE INVARIANZA IDRAULICA Geol. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICA Dott. Alberto Manganiello	CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Matteo Poesi - Arch. Camilla Pozzani
COMMITTENTE IMPRENDIO s.r.l.	ISOLINA VALLE	STUDIO L.O.A. ARCH. ALFREDO PASQUETTO	ENGEO s.r.l. – Via Suor Maria Adorni, 2 43121 Parma – Tel. 0521.233999 – info@engeo.it

**3.4. Come faccio a verificare la copertura catastale ([Geoportale regionale](#)) ?**

Passaggi:

Dai banner centrali colorati clicca su Sigmater – Mappe Catastali

Quindi clicca su Entra in Accesso libero

Per muoverti fai come su Google maps

Dai comandi in alto a sinistra clicca su Gestisci contenuto 

Si apre una finestra e a lato di catasto RL clicca sui tre puntini (...)

Scegli trasparenza, e portala al 50%

Adesso muoviti liberamente se sai dove andare, oppure

In alto a sinistra dove vedi "Ricerca indirizzo o luogo" clicca a sinistra su freccia in basso

Seleziona ricerca catastale

Scegli terreni o fabbricati, inserisci il codice Belfiore (Mantova E897), il numero del Foglio catastale, il numero del mappale, ed infine Cerca, attendi quindi che si completi la ricerca.

U.3 – SINTESI NON TECNICA	DATA EMISSIONE MAGGIO 2025	AGGIORNAMENTO GIUGNO 2025	FOGLIO 14
CONSULENTE INVARIANZA IDRAULICA Geol. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICA Dott. Alberto Manganiello	CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Matteo Poesi - Arch. Camilla Pozzani
COMMITTENTE IMPRENDI s.r.l.	ISOLINA VALLE	STUDIO L.O.A. ARCH. ALFREDO PASQUETTO	ENGEO s.r.l. – Via Suor Maria Adorni, 2 43121 Parma – Tel. 0521.233999 – info@engeo.it

**SOMMARIO**

1. Premessa	1
2. Frequently Asked Questions (FAQ) Le domande ricorrenti	1
2.1. Cos'è la VAS e quando si applica ?	1
2.2. Qual è il percorso della VAS ?	2
2.3. Quali sono i tempi della VAS ?	2
2.4. Chi può partecipare al processo di VAS ?	2
2.5. Come viene pubblicizzata la VAS ?	3
2.6. Dove trovo ulteriori dettagli sulla VAS ?	3
2.7. Dove si trovano i documenti di Variante e di VAS ?	3
2.8. Dove trovo i documenti del PGT vigente e delle precedenti varianti ?	3
2.9. Se avessi bisogno di verificare la situazione catastale di un'area come posso fare ?	3
2.10. Come e quando posso presentare osservazioni ?	3
2.11. Come si conclude la VAS ?	4
2.12. Cos'è il Piano di Monitoraggio ?	4
2.13. E possibile formulare osservazioni dopo la chiusura della VAS ?	4
2.14. Quali sono le principali pianificazioni sovraordinate da considerare ?	4
2.15. Dove trovo i dati ambientali?	4
2.16. Che tipo di Variante è quella in esame ?	5
2.17. Dove è localizzato il Piano Attuativo cui si riferisce la Variante ?	5
2.18. Quali sono le modifiche che introduce la Variante?	5
2.19. Quali sono le pressioni ambientali che introduce la Variante.	7
2.20. Quali sono le sensibilità ambientali?	10
2.21. Quali sono le misure di mitigazione adottate	10
2.21.1. Area in destra Paiolo	10
La variante prevede la trasformazione urbanistica dell'area in habitat naturali e seminaturali con	10
2.21.2. Fascia di mitigazione in verde di 10 metri di ampiezza in sinistra Paiolo	10
2.21.3. Verde pubblico interno al P.A.	11
2.21.4. Illuminazione ed edificazione.	11
2.21.5. Qualità dei terreni	12
2.22. Cosa prevede il Piano di Monitoraggio	12

U.3 – SINTESI NON TECNICA	DATA EMISSIONE MAGGIO 2025	AGGIORNAMENTO GIUGNO 2025	FOGLIO 15
CONSULENTE INVARIANZA IDRAULICA Geol. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICA Dott. Alberto Manganiello	CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Matteo Poesi - Arch. Camilla Pozzani
COMMITTENTE IMPRENDIO s.r.l.	ISOLINA VALLE	STUDIO L.O.A. ARCH. ALFREDO PASQUETTO	ENGEO s.r.l. – Via Suor Maria Adorni, 2 43121 Parma – Tel. 0521.233999 – info@engeo.it

**3. Tutorial..... 13**

- 3.1. Come faccio a cercare nel sito regionale dedicato alla VAS (SIVAS) ?.....13
- 3.2. Come faccio a trovare i documenti del PGT (Multiplan PGTWEB) ?13
- 3.3. Come faccio a vedere lo stato attuale delle aree, (Fotosatellitari Googlemaps) ?13
- 3.4. Come faccio a verificare la copertura catastale (Geoportale regionale) ?14

U.3 – SINTESI NON TECNICA	DATA EMISSIONE MAGGIO 2025	AGGIORNAMENTO GIUGNO 2025	FOGLIO 16
CONSULENTE INVARIANZA IDRAULICA Geol. Carlo Caleffi	CONSULENTE ACUSTICA Dott. Alberto Manganiello	CONSULENTE IN ECOLOGIA APPLICATA Dott. Gianluca Vicini	CONSULENTE DEL PAESAGGIO Arch. Matteo Poesi - Arch. Camilla Pozzani
COMMITTENTE IMPRENDI s.r.l.	ISOLINA VALLE	STUDIO L.O.A. ARCH. ALFREDO PASQUETTO	ENGEO s.r.l. – Via Suor Maria Adorni, 2 43121 Parma – Tel. 0521.233999 – info@engeo.it