



## VERBALE DELLA 1° CONFERENZA DI VAS - SCOPING

relativa alla "Proposta di variante al Piano Attuativo P.A. 3.6 stralcio Nuovo Ospedale in variante al PGT" (Rif. P.G. 89884/2024).

### VISTI:

- la Legge n. 241 del 7 agosto 1990 e s.m.i. in materia di procedimento amministrativo;
- la Legge Regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 e smi;
- la direttiva 2001/42/CEE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27/06/2001;
- la D.C.R. 13 marzo 2007, n. 351 e s.m.i.;
- la D.G.R. n.761/2010 e s.m.i.;
- la D.G.R. n. 3836/2012 e s.m.i.;

### PREMESSO CHE con DGC n. 26 del 28.01.2025:

- è stato dato avvio al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai fini dell'adozione e approvazione della Proposta di variante al PA 3.6 stralcio Nuovo Ospedale in variante al PGT;
- sono stati individuati le Autorità ed i soggetti competenti per la VAS della Variante e i portatori di interesse del territorio, integrati successivamente con determinazione dirigenziale n. 663/2025;
- la Giunta ha preso atto del documento di Scoping e degli elaborati relativi alla proposta di adozione e approvazione della variante al PA 3.6 stralcio Nuovo Ospedale in variante al PGT;
- in data 10.03.2025 è stato messo a disposizione il documento di Scoping e in data 11.03.2025 sono stati invitati cittadinanza, associazioni e portatori di interesse a partecipare alla conferenza di VAS in data 11.04.2025;

### DATO ATTO CHE:

il giorno 11.04.2025 in modalità mista informatica (videoconferenza), tramite la piattaforma Microsoft Teams, e in presenza presso la Sala Consiliare di Via Roma 39, ha avuto luogo la seduta della 1° Conferenza di V.A.S. - Scoping cui hanno presenziato:

- per il Comune di Mantova:

Arch. Stefania Galli – Autorità Competente per la VAS  
Arch. Giovanna Michielin – Autorità Procedente  
Dott.ssa Roberta Marchioro – Settore Territorio e Ambiente – Ambiente  
Arch. Francesca Pains – Settore Territorio e Ambiente – Urbanistica  
Arch. Alessandra Varini – Settore Territorio e Ambiente – Urbanistica  
Ing. Sandra Savazzi - Settore Territorio e Ambiente – Ambiente  
Assessore Andrea Murari

- per il proponente

Arch. Alfredo Pasquetto, in qualità di progettista, per conto della Società Imprendo S.r.l.  
Gianluca Vicini, Consulente della Società Imprendo S.r.l.  
Stefano Toffalini, in rappresentanza della Società Imprendo S.r.l.

### SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

#### Servizio Territorio

Via Roma, 39 46100 Mantova  
T. +39 0376.338425 F. 0376.2738027

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

[www.comune.mantova.it](http://www.comune.mantova.it)



Il Comune di Mantova è Registrato EMAS  
e certificato ISO 9001:2015 e ISO 14001:2015



- In rappresentanza degli Enti nominati, dei portatori di interesse e dei Soggetti convocati sono presenti:

*in Sala Consiliare*

Arch. Elena Molinari – Provincia di Mantova  
Flavio Aldi, Associazione ISDE – Medici per l’Ambiente Mantova  
Giuseppina Avallone - ASTER

*on line*

Sacchi Lisa, Regione Lombardia - Struttura Parchi e aree protette  
Pier Giuseppe Bardi – Comune di Borgo Virgilio  
Gloria Costani – Associazione ISDE - Medici per l’Ambiente Mantova  
Emanuele Bellintani - Associazione Rete per il Paiolo  
Enrico Cavaletti – Gruppo Naturalistico Mantovano  
Marcella Ghidoni – Comune di Mantova – Lavori Pubblici

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

L’anno duemilaventicinque (2025), il giorno undici (11) del mese di aprile, in modalità informatica (videoconferenza), attraverso l’utilizzo della piattaforma web Microsoft Teams, e in presenza presso la Sala Consiliare di Via Roma 39 - Mantova, si è tenuta la 1° Conferenza di VAS - Scoping sulla “Proposta di variante al Piano Attuativo PA 3.6 stralcio Nuovo Ospedale in variante al PGT”.

L’Autorità procedente apre la seduta alle ore 9:45 presentando i partecipanti in sala per il Comune di Mantova e i soggetti in rappresentanza della proprietà, degli enti e associazioni, i soggetti collegati on line, ed illustra la fase della procedura di VAS in cui oggi ci troviamo e nello specifico la prima conferenza di Valutazione - Scoping.

Si procede quindi con una breve sintesi dell’iter istruttorio relativo al Piano Attuativo attualmente vigente la cui scadenza, a causa delle diverse proroghe di legge, è prevista per maggio 2028.

A seguito dell’acquisizione dell’area da parte di privati (Società Imprendo srl), è stata presentata richiesta di adozione/approvazione della “Variante al PA 3.6 stralcio Nuovo Ospedale” per la quale è stato avviato il procedimento completo di Valutazione Ambientale Strategica per garantire una maggiore partecipazione possibile, tenuto conto della sensibilità e criticità dell’area.

Sono stati altresì richiamati, in modo sintetico, alcuni degli indirizzi, da tenere in considerazione per la progettazione futura dell’area, deliberati dalla Giunta Comunale nel settembre 2024:

- 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. Tale porzione di maggior valore naturalistico, si trova in tutta la parte del piano situata in sponda destra del canale Paiolo Basso;
  - 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;
  - la concentrazione degli interventi edificatori solo sulla porzione di comparto in sponda sinistra del canale Paiolo Basso;
  - la realizzazione di un disegno di qualità sia dello spazio urbano che degli edifici con una abbondante dotazione di aree verdi fruibili ed anche attrezzate all’interno della porzione destinata alla trasformazione;
- il conseguente contenimento della capacità edificatoria e dei relativi indici e la definizione di parametri di qualità per il potenziamento dell’infrastruttura della rete ecologica e la creazione di un disegno urbano di elevata qualità;

**SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE**

**Servizio Territorio**

Via Roma, 39 46100 Mantova  
T. +39 0376.338425 F. 0376.2738027  
pec: [territorio@pec.comune.mantova.it](mailto:territorio@pec.comune.mantova.it)  
[www.comune.mantova.it](http://www.comune.mantova.it)





- un disegno urbano di qualità attento a:
  - o prevedere le necessarie connessioni con gli ambiti posti nelle vicinanze e, in particolare, alla mobilità degli utenti deboli;
  - o realizzare gli attraversamenti ciclopedonali protetti e illuminati per la connessione con il quartiere di Te Brunetti.

L'autorità procedente, prima di passare la parola ai rappresentanti della società proponente, ricorda che la procedura urbanistica del piano attuativo è successiva a quella ambientale che quindi riprenderà al termine del procedimento di valutazione ambientale.

Viene passata la parola ai rappresentanti del soggetto proponente il piano che procedono con una sintetica presentazione di proposta del Documento di Scoping e delle fasi della procedura di VAS. L'Architetto Paschetto, coordinatore del progetto di variante al piano stralcio Nuovo Ospedale, descrive in sintesi il piano approvato e vigente, in particolare si sofferma sull'aspetto dimensionale. Il piano vigente era previsto su un'area dell'estensione di 108.935 mq e prevedeva una superficie lorda pari a 73.130 mq. La variante proposta, fortemente riduttiva, è prevista su un ambito di intervento di circa 48.000 mq, e prevede una superficie lorda di pavimento pari a circa 23.000 mq. Vi è quindi una riduzione del 68% della superficie territoriale e del 55% della superficie lorda di pavimento. La forte riduzione dell'intervento prevista dalla società proponente il piano, ha come fine il rispetto e la tutela della zona umida presente e del canale demaniale Paiole.

Il dott. Gianluca Vicini, incaricato dalla società proponente il piano per l'analisi dei vari aspetti ambientali e la predisposizione dei documenti necessari alla procedura di VAS, fornisce una spiegazione delle fasi previste dal procedimento di VAS e presenta le tematiche affrontate e descritte nel documento di Scoping, alla cui pubblicazione su Sivas e sul sito del comune rimanda per una lettura più approfondita.

Il Dott. Vicini mostra qual è la procedura che verrà seguita per arrivare al termine del percorso di VAS. Per prima cosa, è stato depositato il documento di Scoping ed il 23 aprile scadrà termine per formulare le osservazioni in forma scritta ed inviarle al comune. A seguito della conclusione di questa prima fase, verrà pubblicato il verbale con la raccolta di tutte le osservazioni pervenute. In seguito verrà messa a disposizione tutta la documentazione della variante al piano attuativo assieme al rapporto ambientale e alla sintesi non tecnica. Dal momento in cui questa documentazione sarà disponibile sui due siti (il sito regionale Sivas ed il sito istituzionale del comune), scatteranno i 45 giorni di tempo per accogliere le osservazioni finali sugli aspetti ambientali della variante al piano attuativo e sulle considerazioni formulate all'interno del rapporto ambientale. Seguirà quindi la conferenza finale di valutazione e la pubblicazione del relativo verbale. L'atto conclusivo sarà l'espressione del parere motivato da parte dell'autorità competente per il Comune di Mantova.

Viene presentato, sempre dal Dottor Vicini, il documento di Scoping che contiene lo schema del percorso metodologico procedurale, la proposta di definizione dell'ambito di influenza e la portata delle informazioni da includere nel rapporto ambientale.

Poiché il primo piano attuativo è stato sottoposto ad una procedura di valutazione di impatto ambientale, si è pensato di introdurre, nel documento di Scoping, tutti i dati storici integrati con ulteriori dati raccolti sino ad oggi. Peraltro nell'ambito della procedura di scoping c'è da tenere in considerazione anche che occorre dare informazioni sulla verifica delle interferenze con i Siti Natura 2000. A valle del piano attuativo esiste un sito di importanza comunitaria di estremo interesse, ossia la Vallazza: il documento di scoping è stato corredato di screening d'incidenza (allegato F) che è stato inviato al Parco del Mincio proprio per acquisire il loro parere.

Si è passati quindi ai contenuti veri e propri presenti nel documento di scoping che il Dott. Vicini ha riassunto per punti, aspetti che peraltro verranno ulteriormente sviluppati anche in base alle osservazioni pervenute nel successivo rapporto ambientale.



Nel documento di scoping sono stati inseriti:

- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, per quanto riguarda l'ambito d'interesse;
- il PTC del Parco del Mincio, sebbene il piano attuativo e la relativa variante non si trovino all'interno del perimetro del Parco del Mincio, ma, trovandosi vicino al suo confine, è sembrato opportuno inserire anche questo strumento;
- la Rete Natura 2000, anche se l'ambito del piano non interferisce o confina con tali siti;
- il Piano di Governo del Territorio;
- ed infine il piano attuativo approvato e vigente la cui convenzione urbanistica è in corso di validità.

Successivamente è stato riassunto molto velocemente, con una rappresentazione grafica, quello che è il piano attuativo approvato e ancora vigente.

Si richiama inoltre l'approvazione, nel 2022, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Mantova per il relativo adeguamento alla legge sul consumo di suolo, secondo la quale ogni comune, in base alle proprie caratteristiche, deve in futuro ridurre il consumo di suolo per percentuali diverse. Da questo punto di vista, la proposta di variante al piano attuativo stralcio Nuovo Ospedale rappresenta un'opportunità di riduzione del consumo di suolo per il comune di Mantova.

Un altro elemento che è stato introdotto all'interno del documento di Scoping è l'analisi storica ed evolutiva basata sulle ortofoto disponibili, la prima è del 1954, l'ultima è quella del 2024. Il Dott. Vicini, durante la sua presentazione, mostra un'ortofoto che risale al 1998 che dà bene evidenza di quale sia stato l'unico e vero intervento edificatorio operato nell'area, ovvero il tentativo di costruzione del palazzetto dello Sport, operazione che è arrivata fino alla pre-edificazione, con il consolidamento del terreno e l'infissione di centinaia di pali profondi che avrebbero dovuto costituire le fondazioni del palazzetto.

Altra tematica trattata nello Scoping è la biodiversità: nel 2020 il Gruppo Naturalistico Mantovano, ha prodotto una serie di monitoraggi nell'area, identificando la presenza di due specie di interesse comunitario: la Testuggine Palustre Europea e la Rana di Lataste. Le segnalazioni del Gruppo Naturalistico Mantovano facevano riferimento, in particolare, all'insieme di scoline che si trovano nella parte nord, in quanto le due specie sono strettamente legate ad ambiti acquatici. Nel documento di Scoping è descritto il motivo per cui quelle scoline hanno mantenuto caratteristiche adatte per queste specie, conferendo valore all'intero corridoio ecologico della Valle del Paiolo.

Proseguendo nelle tematiche affrontate dallo Scoping vi è quella del suolo e sottosuolo. Il Dott. Vicini mostra un estratto dalla carta litologica del PGT del Comune di Mantova dove sono individuate l'area torbosa e quella sabbiosa, quest'ultima, in sinistra Paiolo, caratterizzata da terreni di riporto che si trova. Un importante banco di torba ancora presente si trova in destra Paiolo e caratterizza la vegetazione e gli habitat presenti in quella zona, a differenza invece di tutto quello che troviamo in sinistra Paiolo, dove le torbe spariscono e rimangono soltanto terreni sabbiosi.

Altro tema trattato nel documento di questa prima fase di VAS è quello del canale Paiolo, sia nel suo tratto a cielo aperto, che nel tratto tombinato che corre sotto la città di Mantova. A causa della situazione di potenziale inquinamento dei sedimenti è in corso la caratterizzazione ambientale del canale Paiolo da parte di Regione Lombardia, in qualità di proprietaria dell'area demaniale.

All'interno del documento di scoping sono riportati tutti i dati analitici relativi alle indagini ambientali relative ai terreni e alle acque e sedimenti del canale a partire dal 2012.

Ultima considerazione presente nello Scoping è legata al paesaggio in quanto l'area si trova nell'ambito di una zona ad alta sensibilità paesaggistica e interessata da elementi di criticità dovuti alla pressione antropica.

Il Dottor Vicini termina la sua presentazione con un'ultima immagine di un'ortofoto recente dove si può vedere la perimetrazione del piano attuativo così come verrebbe a configurarsi una volta consolidata la variante in esame.

#### SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

##### Servizio Territorio

Via Roma, 39 46100 Mantova

T. +39 0376.338425 F. 0376.2738027

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

[www.comune.mantova.it](http://www.comune.mantova.it)



Il Comune di Mantova è Registrato EMAS  
e certificato ISO 9001:2015 e ISO 14001:2015



L'Autorità procedente prosegue con la lettura sintetica del parere e delle osservazioni pervenuti:

- Parere Società gruppo TEA (nostro prot. n.32939 del 24.03.2025);
- Osservazioni Associazione Medici per l'Ambiente e Gruppo Naturalistico Mantovano (nostro prot. n.40643 del 11.04.2025);
- Osservazioni Associazione Rete per il Paiolo (nostro prot. n.40646 del 11.04.2025).

L'Autorità procedente chiede se qualcuno vuole intervenire e, non essendoci richieste di intervento, accenna ad un ultimo aspetto legato alla presenza del canale Paiolo in modo da rendere tutti edotti del fatto che il canale Paiolo è di proprietà della regione Lombardia che, nel 2023, ha presentato al Comune di Mantova in qualità di autorità competente, un piano di caratterizzazione che è stato approvato a fine 2023 con una determina di approvazione. Sono in corso le indagini di caratterizzazione per definire lo stato di inquinamento del canale Paiolo per il quale in passato era stata riscontrata una situazione di potenziale contaminazione. Il Comune di Mantova non ha ancora a disposizione gli esiti delle indagini di caratterizzazione di Regione Lombardia. Tuttavia, nell'ambito della VAS, questo tema dovrà essere sviluppato e affrontato al fine di accordare compiutamente i procedimenti anche per le ricadute che può avere sul piano attuativo.

L'Autorità procedente propone di aprire un tavolo tecnico sugli aspetti relativi all'inquinamento del canale Paiolo, non appena gli enti verranno informati sui risultati di queste analisi in modo formale; comunque, tutti i risultati di questi approfondimenti verranno certamente affrontati prima della chiusura della VAS.

Per quanto riguarda le osservazioni, verranno raccolte e sviluppate nell'ambito del rapporto ambientale che poi verrà messo a disposizione per la raccolta di pareri e osservazioni.

I tempi per ricevere le osservazioni, come detto in precedenza, scadono il 23 aprile. L'Autorità procedente e competente rimane quindi in attesa delle osservazioni degli enti non ancora pervenute.

L'Autorità procedente, dopo aver specificato che il verbale verrà pubblicato al termine della scadenza delle osservazioni, ossia dopo il 23 aprile, dopo aver ricordato che sul sito istituzionale del Comune è già stata pubblicata tutta la documentazione ricevuta della variante al piano attuativo e che la procedura urbanistica riprenderà a conclusione del procedimento ambientale, d'intesa con l'Autorità Competente, ringraziando tutti per la partecipazione, chiude la conferenza alle ore 10:30.

Chiusa la Conferenza, nei giorni successivi, sono giunti le seguenti osservazioni e pareri:

- Osservazioni di ARPA in merito al Documento di Scoping (nostro prot. n. 41829 del 15.04.2025);
- Parere tecnico di TEA (nostro prot. n. 45832 del 24.04.2025).

### **l'Autorità Competente**

Arch. Stefania Galli

### **l'Autorità Procedente**

Arch. Giovanna Michielin

#### **SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE**

#### **Servizio Territorio**

Via Roma, 39 46100 Mantova

T. +39 0376.338425 F. 0376.2738027

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

[www.comune.mantova.it](http://www.comune.mantova.it)



Il Comune di Mantova è Registrato EMAS  
e certificato ISO 9001:2015 e ISO 14001:2015