

Prot. in entrata n° 2022.0076637 del 12 maggio 2022
Vs. Rif. prot. n° 45755/2022 del 12 maggio 2022
Vs. Rif. P.G. n° 24630/2022
Class. 6.3.3 Pratica 2022.9.43.14

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

OGGETTO: Comunicazione di avvenuta messa a disposizione del Documento di Scoping per la VAS e invito alla prima Conferenza di Valutazione, relativa alla variante al P.A. Mondadori in variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova.

A seguito del ricevimento della comunicazione sopra indicata si è valutata la documentazione reperita sia sul sito SIVAS di Regione Lombardia sia su quello istituzionale della Vs. Amministrazione con particolare riferimento, ma non solo, al Documento di Scoping.

Da tale valutazione è emerso che il Documento si è reso necessario per l'avvio della procedura di VAS nonché per l'avvio del confronto con i soggetti competenti in materia ambientale.

La variante, nel suo complesso, risulta ricadere nella disciplina di cui al Titolo II della Parte II del D.lgs 152/2006 e s.m.i. per quanto attiene alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto non risulta conforme allo strumento urbanistico vigente.

La variante urbanistica si è resa necessaria in quanto lo strumento urbanistico vigente non prevede l'insediamento di una "Grande Struttura di Vendita" nell'edificio esistente e, pertanto, dovrà essere espletata una procedura di VAS completa.

Il documento di Scoping precisa inoltre che:

- *l'edificio è esistente;*
- *il progetto prevede l'aumento di SV mediante una rimodulazione degli spazi interni e senza alcun tipo di opere edilizie sia interne che esterne;*
- *in sede di VAS del Piano Attuativo sovracomunale originario, in virtù del quale è stato realizzato l'edificio commerciale esistente, è stata esperita la procedura di verifica di assoggettabilità a VIA per quanto attiene il numero di parcheggi previsti ai sensi di quanto previsto al punto 7.b.5, Allegato B, LR 5/2010. Si specifica nel merito che gli stessi sono già esistenti e che non vi è una variazione sul totale bensì una redistribuzione tra parcheggi pertinenziali e parcheggi assoggettati a regolamento d'uso;*

Considerati i caratteri ancora generali del Documento di Scoping, questa Agenzia condivide che il progetto di ampliamento necessita di approfondimenti in sede di Rapporto Ambientale nonostante questo sia caratterizzato solamente dalla rimodulazione degli spazi espositivi, attualmente compartimentati e posti al 1° piano senza alcuna opera edilizia interna ed esterna all'edificio esistente.

Si condividono inoltre i settori ambientali nei quali vengono previsti specifici approfondimenti fra i quali (ma non solo), il traffico, il rumore, il possibile peggioramento della qualità dell'aria, il suolo, il sottosuolo, le acque ed i consumi energetici.

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

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

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

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

Dipartimento di Cremona – PEC: dipartimentocremona.arpa@pec.regione.lombardia.it

Dipartimento di Mantova – PEC: dipartimentomantova.arpa@pec.regione.lombardia.it

Spettabile Comune di Mantova,

con riferimento alla comunicazione, di cui in oggetto, si esprime parere favorevole.

Si riportano di seguito le considerazioni delle Società del Gruppo Tea:

Parere AqA srl: dalla relazione si evince che il progetto prevede l'aumento di SV mediante una rimodulazione degli spazi interni senza alcun tipo di opere edilizie sia interne che esterne per cui, per quanto riguarda l'acquedotto, nulla da eccepire. Stessa valutazione per le fognature.

Se Esselunga, nell'ambito della rimodulazione, dovesse avere la necessità di aumentare la portata della fornitura acquedotto, dovrà effettuare una richiesta di preventivo chiamando il numero verde 800473165.

Parere Tea Reteluce srl: gli impianti di illuminazione pubblica non sono interessati dall'intervento, pertanto nulla osta.

Parere SEI srl: come riportato nel "Rapporto Preliminare (Scoping)" della "Valutazione Ambientale Strategica" la variante consiste nella trasformazione da media a grande struttura di vendita della MSV Esselunga "senza realizzazione di opere", infatti "L'ampliamento di SV si otterrà mediante la rimodulazione degli spazi espositivi, attualmente compartimentati, posti al 1° piano senza quindi alcuna opera edilizia interna ed esterna all'edificio commerciale". Pertanto, per quanto riguarda la distribuzione gas, nulla osta alla realizzazione della variante.

Stesse considerazioni e nulla osta anche per la rete teleriscaldamento.

Restando a disposizione per eventuali dubbi o chiarimenti, l'occasione è gradita per porgere i nostri più cordiali saluti.

Ufficio Patrimonio - Tea Spa SB

Il Thu May 12 13:09:53 CEST 2022 direzione@pec.teaspa.it ha scritto:

Da: direzione@pec.teaspa.it

A: patrimonio.teaspa@legalmail.it

CC: null

Subject: POSTA CERTIFICATA: Fw: POSTA CERTIFICATA: Prot.N.0045755/2022 - RIF.0024630/2022 - COMUNICAZIONE DI AVVENUTA MESSA A ISOSIZIONE DEL DOUMENTO DI SCOPING PER LA VAS E INVITO ALLA PRIMA CONFERENZA DI VALUTAZIONE RELATIVA ALLA VARIANTE P.A. MONDADORI IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Messaggio di posta certificata

Il giorno 12/05/2022 alle ore 13:09:50 (+0200) il messaggio

"Fw: POSTA CERTIFICATA: Prot.N.0045755/2022 - RIF.0024630/2022 - COMUNICAZIONE DI AVVENUTA MESSA A ISOSIZIONE DEL DOUMENTO DI SCOPING PER LA VAS E INVITO ALLA PRIMA CONFERENZA DI VALUTAZIONE RELATIVA ALLA VARIANTE P.A. MONDADORI IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO" è stato inviato da "direzione@pec.teaspa.it"

indirizzato a:

patrimonio.teaspa@legalmail.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: opec297.20220512130950.24778.402.2.69@pec.aruba.it

MAIL ALLEGATA:
POSTACERT.EML

Il Thu May 12 09:29:57 CEST 2022 territorio@pec.comune.mantova.it ha scritto:

Da: territorio@pec.comune.mantova.it

A: direzione@pec.teaspa.it

CC: esselungadirezionesviluppo@legalmail.it, ardearealestatesrl@legalmail.it, paolo.vincenzi@archiworldpec.it

Subject: POSTA CERTIFICATA: Prot.N.0045755/2022 - RIF.0024630/2022 -
COMUNICAZIONE DI AVVENUTA MESSA A ISOSIZIONE DEL DOUMENTO DI
SCOPING PER LA VAS E INVITO ALLA PRIMA CONFERENZA DI
VALUTAZIONE RELATIVA ALLA VARIANTE P.A. MONDADORI IN VARIANTE
AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Messaggio di posta certificata **Messaggio** **di posta certificata**

Il giorno 12/05/2022 alle ore 09:29:52 (+0200) il messaggio

"Prot.N.0045755/2022 - RIF.0024630/2022 - COMUNICAZIONE DI AVVENUTA
MESSA A ISOSIZIONE DEL DOUMENTO DI SCOPING PER LA VAS E INVITO
ALLA PRIMA CONFERENZA DI VALUTAZIONE RELATIVA ALLA VARIANTE
P.A. MONDADORI IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO" è
stato inviato da "territorio@pec.comune.mantova.it"

indirizzato a:

direzione@pec.teaspa.it esselungadirezionesviluppo@legalmail.it
ardearealestatesrl@legalmail.it paolo.vincenzi@archiworldpec.it Il messaggio originale è
incluso in allegato. Identificativo messaggio:
1DFAD47D.001BCBBC.B72C9101.91704A85.posta-certificata@postecert.it

MAIL ALLEGATA:

POSTACERT.EML

trasmissione comunicazione



Mantova, 06/06/2022

Al Dirigente del settore territorio e ambiente del Comune di Mantova

Arch. Giovanna Michielin

Oggetto: VAS Esselunga.

Si chiede che l'accesso ai parcheggi di servizio al supermercato Esselunga sia consentito ai soli clienti, anziché liberamente aperti al pubblico come avviene ad oggi. L'attuale modalità consente infatti ad una molteplicità di utenti, non direttamente clienti del supermercato, di usufruire gratuitamente di un tempo illimitato di sosta.

Ciò non consente di effettuare una valutazione reale della domanda sul parcheggio Pradella, e di conseguenza impedisce di programmare servizi efficienti ed efficaci a supporto della mobilità sostenibile. Al riguardo si ricorda che l'Amministrazione pubblica ha recentemente realizzato un significativo intervento strutturale all'interno del Parcheggio Pradella, finalizzato all'interscambio auto/bicicletta. Inoltre, la mancanza di dati certi sulla domanda, non consente di sviluppare politiche tariffarie volte ad incentivare la sosta nel parcheggio, che nella programmazione dell'Ente è il parcheggio di attestazione ed interscambio per gli accessi alla città dal lato ovest.

Cordiali saluti.

Il Direttore

Dott. Ildebrando Volpi

aster Agenzia Servizi al Territorio srl Unipersonale
Società in HOUSE del Comune di MANTOVA
Via Imre Nagy, 2/4/6 46100 Mantova
Tel. 0376/263370 - Fax 0376/265021
P.I. e C.F. 02071790204
Rea n. 221907 - capitale versato € 30.000,00
e-mail: info@aster.mn.it web: www.aster.mn.it

A

ESSELUNGA S.P.A.
Email: esselungadirezionesviluppo@legalmail.it

e, p.c.

Comune di Mantova
Email: comune.mantova.aoo@legalmail.it

Oggetto: RICHIESTA DI VALUTAZIONE PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 6, COMMA 9 DEL D. LGS. 152/2006, RELATIVA AL PROGETTO "PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT FINALIZZATA ALL'OTTENIMENTO DELL'AUTORIZZAZIONE COMMERCIALE DI UNA G.S.V. EXTRALIMENTARE", DA REALIZZARSI IN COMUNE DI MANTOVA.

Proponente: ESSELUNGA S.P.A.
Rif. S.I.L.V.I.A. Procedura VAL-PRE-0002-RL

Con nota in atti reg. prot. T1.2022.27592 del 5.04.2022 la Società proponente "Esselunga S.p.A." ha depositato – presso la D.G. Ambiente e Clima – istanza di valutazione preliminare ai sensi dell'art. 6, comma 9 del d.lgs. 152/2006, finalizzata all'individuazione dell'eventuale procedura ambientale a cui sottoporre il progetto "Piano Attuativo in variante al PGT finalizzata all'ottenimento dell'autorizzazione commerciale di una G.S.V. extralimentare" da realizzarsi in Comune di Mantova.

Nell'istruttoria avviata in data 18/5/2022, si è proceduto ad esaminare la seguente documentazione allegata all'istanza:

- lista di controllo per la valutazione preliminare;
- inquadramento territoriale (estratti del PGT – tavola a corredo del PA originario)
- progetto - stato di fatto MSV 2.497 mq
- progetto - GSV 3.340 mq
- Studio di impatto viabilistico
- Studio di impatto atmosferico.

Nel seguito si riportano le considerazioni e le valutazioni di merito.

Localizzazione e descrizione del progetto

La nuova proposta di Variante alla pianificazione attuativa denominata Piano Attuativo "Mondadori/Esselunga" in Variante al PGT (Ex Mondadori) prevede l'ampliamento della superficie di Vendita del Supermercato, attualmente Media Struttura di Vendita pari a mq. 2.497,00 fino a mq. 3.340 che costituiscono quindi una Grande Struttura di Vendita; il perimetro del Piano Attuativo in oggetto coincide con i mappali di proprietà del proponente ESSELUNGA SPA.

L'ampliamento della sola Superficie di Vendita pari a 840 mq, di cui 590 mq di superficie di vendita alimentare e

Referente per l'istruttoria della pratica: MASSIMILIANO NANTI

Tel. 02.6567.4082

250 mq di superficie di vendita non alimentare, non prevede la realizzazione di opere e sarà contenuto entro la sagoma dell'edificio destinato a Supermercato e ricompreso nella superficie lorda complessiva esistente; per realizzare la rimodulazione e trasformazione proposta le opere riguarderanno unicamente la diversa dislocazione degli arredi interni che attualmente definiscono l'area di vendita.

Anche per quanto riguarda l'area parcheggio, questa rimane la stessa presente attualmente, suddivisa tra parcheggi interrati distribuiti su due livelli e parcheggi a raso per una dotazione complessiva di 884 posti auto.

L'edificio commerciale Esselunga, realizzato a seguito dell'approvazione (con delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 17/09/2018) della Variante al P.A. Mondadori in Variante al PGT del Comune di Mantova, è situato ad ovest del nucleo di antica formazione della città di Mantova e a sud della linea ferroviaria.

L'area è classificata in larga parte come Area a potenzialità archeologica, marginalmente è rientrante nei territori contermini ai laghi (art. 142 comma 1 lettera b del D.Lgs 42/2004) in cui ricade l'ex biglietteria Apam ed è interamente rientrante nel vincolo imposto dal DM 13.10.77 (Mantova – Cittadella).

L'edificio oggetto dell'intervento è situato su un'area lambita da fascia di salvaguardia del reticolo idrico e rientrante nella fascia C del PAI, ovvero area di inondazione per piena catastrofica.

Inquadramento dell'intervento nel quadro normativo in materia di valutazione ambientale

Il progetto in esame, qualora realizzato ex novo, si configurerebbe come intervento previsto nell'allegato B della l.r. 2 febbraio 2010 n. 5 al punto 7b2 *“Costruzione di grandi strutture di vendita di cui all'articolo 4, comma , lettera f), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59), previsti negli ambiti territoriali montano e lacustre, così come individuati ai sensi delle disposizioni regionali vigenti in materia commerciale, nonché nelle seguenti zone:*

1. *zone di importanza storica, culturale o archeologica riconosciute con l'apposizione di vincolo monumentale, paesaggistico o archeologico ai sensi del d.lgs. 42/2004;*
2. *(.....omissis...)*”

Tuttavia, il progetto:

- riguarda l'ampliamento di una Media Struttura di Vendita esistente, non prevista negli allegati alla l.r. n. 5/2010, che pertanto non è stata sottoposta a procedimenti ambientali; si segnala che con provvedimento del Comune di Mantova del 25/5/2018 è stato escluso dalla procedura di VIA il progetto per la realizzazione di nuove aree di sosta del Piano Attuativo Mondadori (518 posti auto in aggiunta ai 366 esistenti);
- in relazione alla mera riconfigurazione degli spazi di vendita senza realizzazione di nuovi interventi, l'intervento in esame non può essere considerato “costruzione di grande struttura di vendita” come previsto nell'allegato B della l.r. 2 febbraio 2010 n. 5 al punto 7b2;
- non si configurerebbe come “modifica o estensione di progetti di cui all'allegato A o all'allegato B ... *omissis* ..”, per il quale sarebbe stato applicabile il concetto di modifica – prevista al punto 8.t dell'allegato B della l.r. n. 5/2010 e allegato IV parte seconda del D.lgs 152/2006 qualora la modifica avrebbe comportato notevoli ripercussioni negative sull'ambiente.

Il legislatore nazionale, con la modifica del D.lgs 152/2006 conseguente al D.lgs 104/2017, ha previsto *all'art. 6, comma 9* che per le modifiche, le estensioni o gli adeguamenti tecnici finalizzati a migliorare il rendimento e le prestazioni ambientali dei progetti elencati negli allegati II, II-bis, III e IV alla parte seconda del medesimo decreto, il Proponente, in ragione della presunta assenza di potenziali impatti ambientali significativi e negativi, ha la facoltà di richiedere all'autorità competente una valutazione preliminare al fine di individuare l'eventuale procedura da avviare.

Tale valutazione, ai sensi del comma 9 bis del medesimo articolo (introdotto dalla legge 108/2021), può essere richiesta anche per le varianti progettuali legate a modifiche, estensioni e adeguamenti tecnici non sostanziali nell'ambito di progetto già autorizzato che non comportino impatti ambientali significativi e negativi.

Liste di controllo

Dall'analisi delle potenziali interferenze ambientali derivanti dalle liste di controllo, richieste dalla norma nazionale, risulta che il progetto:

ricade nelle seguenti aree sensibili e/o vincolate (punto 8 liste di controllo):

- 8.2. Zone costiere e ambiente marino: l'intera area rientra nelle aree di tutela indiretta dei Laghi di Mantova;
- 8.7. Zone di importanza paesaggistica, storica, culturale o archeologica: l'area è classificata in larga parte come Area a potenzialità archeologica, marginalmente è rientrante nei territori contermini ai laghi (art. 142

comma 1 lettera b del D.Lgs 42/2004) in cui ricade l'ex biglietteria Apam ed è interamente rientrante nel vincolo imposto dal DM 13.10.77 (Mantova – Cittadella), inoltre dal punto di vista dei vincoli di carattere paesaggistico, culturale e ambientale l'edificio esistente è localizzato in un'area a potenzialità archeologica (esterna al limite della zona di tutela del sito Unesco);

- 8.11. Aree a rischio individuate nei Piani per l'Assetto Idrogeologico e nei Piani di Gestione del Rischio di Alluvioni: l'edificio esistente è situato su un'area lambita da fascia di salvaguardia del reticolo idrico e rientrante nella fascia C del PAI, ovvero area di inondazione per piena catastrofica.

interferisce con il contesto ambientale e territoriale (punto 9 liste di controllo), in particolare i punti/domande

- 9.5 emissioni in atmosfera, come conseguenza diretta dell'aumento del traffico indotto.

Valutazioni ambientali

Il Proponente ha indagato gli impatti potenziali indotti dal progetto relativi a traffico, atmosfera e rumore; in particolar modo sono stati predisposti e allegati studi specialistici completi relativi al traffico e all'atmosfera.

Rumore

In riferimento alle potenziali alterazioni acustiche gli effetti di variazione rispetto allo stato attuale sono essenzialmente imputabili alle variazioni del traffico veicolare connesso alle nuove superfici di vendita.

Dall'analisi comparata tra lo studio del traffico effettuato nel 2018, in relazione all'apertura del punto vendita (verifica di assoggettabilità a VIA per il parcheggio), e gli attuali rilievi del traffico il Proponente riferisce che la simulazione condotta abbia stimato volumi di traffico nello scenario di progetto che in larga parte superano le attuali movimentazioni di mezzi.

Le stime riferite al nuovo assetto determinano valori che possono essere paragonati a quelli di progetto del precedente studio, rilevando pertanto l'approccio cautelativo alla base dello studio già condotto che ha stimato potenziali incrementi, determinati dalla movimentazione di mezzi, ai ricettori più prossimi all'area che possono risentire dell'aumento di traffico. I livelli acustici riferiti a tali punti si collocano al di sotto delle soglie determinate dalla zonizzazione acustica comunale vigente.

Il proponente pertanto afferma come anche in riferimento allo scenario di progetto in esame non si avranno situazioni critiche in relazione al clima acustico e rileva, inoltre, come le simulazioni a cui si fa riferimento riguardino condizioni di picco (traffico indotto), pertanto è possibile stimare come mediamente i livelli acustici si attesteranno stabilmente al di sotto dei limiti di zona.

Viabilità e traffico

Lo studio di impatto viabilistico allegato all'istanza ha esaminato i flussi veicolari attuali misurati lungo i principali assi della rete viaria dell'area afferente al sistema nonché determinato le componenti incrementali di traffico connesse alla realizzazione della struttura di vendita in progetto.

I volumi di traffico indotti (generati/attratti) dalla nuova superficie di vendita in ampliamento in progetto sono stati calcolati secondo la DGR 1193 del 20.12.2013 "*Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla d.c.r. 12 novembre 2013 n. X/187 "Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale"* considerando specifici coefficienti di utilizzo per determinare l'entità degli spostamenti rapportati all'estensione ed alla destinazione d'uso delle superfici.

Per i rilievi del traffico, è stata effettuata una campagna di rilevazione nelle giornate di venerdì 28, sabato 29 e domenica 30 gennaio 2022 lungo Via Cremona, Viale Piave, Corso Vittorio Emanuele II e Via T. Nuvolari e Viale della Repubblica. Inoltre, tali dati sono stati integrati con rilevazioni nelle ore di punta delle intersezioni stradali al fine di determinare le manovre di svolta e definire la matrice O/D.

Le verifiche condotte, negli intervalli orari specifici presi a riferimento – Venerdì (17:00 - 18:00), Sabato (10:00 – 11:00) e Domenica (12:00 – 13:00) ora di punta massima registrata in Viale Piave sull'accesso al parcheggio dell'area commerciale - evidenziano che complessivamente la rete dell'area risulta essere interessata da un flusso veicolare alquanto sostenuto, in particolare lungo le aste viarie di Via Cremona e Via Nuvolari della S.P. n. 10 dovuto principalmente ad un flusso veicolare di transito della città di Mantova nella direzione est-ovest e di collegamento tra le due Tangenziali Sud e Nord.

Tenendo conto delle geometrie degli assi viari esistenti nonché dei nodi, è emerso che i livelli di servizio attuali dei nodi risultano, nel complesso, adeguati alla domanda di mobilità dell'area. L'entrata in esercizio dell'ampliamento dell'area commerciale in progetto indurrà un naturale incremento dei carichi veicolari commisurato alle dimensioni del comparto commerciale.

Dalle verifiche tecniche condotte lo studio determina pertanto che, in rapporto ai carichi veicolari stimati (somma

dei flussi veicolari attuali e indotti,) non persistono particolari e gravi fenomeni di viscosità sulle aste e sui nodi della rete, fatta eccezione per le aste di Via Cremona e Viale della Repubblica che potrebbero esserci, nelle ore di punta del venerdì e sabato, condizioni di flusso potenzialmente instabile e dove si riducono le velocità e libertà di manovra. Dati confermati nello stato di fatto.

Si può pertanto concludere che, dalle verifiche tecniche effettuate, la realizzazione dell'intervento di ampliamento del comparto commerciale Esselunga non è destinata a determinare condizioni di esercizio, espresse in termini di *Livello di servizio*, molto più gravose di quelle attuali, nonostante l'aumento del traffico veicolare. Si evidenzia, comunque, che tutte le analisi sono state effettuate in presenza del massimo traffico atteso nell'area dell'intervento, cioè nell'ora di punta del venerdì, del sabato e della domenica.

Emissioni in atmosfera

Nello studio di impatto atmosferico allegato all'istanza, per ciascun inquinante considerato (PM_{10} , $PM_{2,5}$, NO_x , CO e COV), sono stati stimati gli incrementi delle emissioni rispetto a quelle ante operam dedotte dai dati dell'inventario regionale delle emissioni (INEMAR), con particolare riferimento al macrosettore 7 "Trasporto su strada".

La stima del carico emissivo e delle concentrazioni, fa riferimento all'impatto sulla componente atmosferica dovuto esclusivamente al traffico veicolare indotto dall'intervento in progetto riferita ai tratti stradali interessati dagli incrementi di traffico indotti dall'intervento di trasformazione da MSV a GSV.

Gli approfondimenti analitici svolti hanno comportato:

- la stima delle concentrazioni degli inquinanti in corrispondenza degli assi stradali interessati dai maggiori incrementi di traffico negli scenari individuati;
- il calcolo delle emissioni annue ricavato dai dati di traffico desunti dallo studio di impatto viabilistico;
- la stima della qualità dell'aria di fondo utilizzando dati di centraline ARPA della zona e dell'intorno più prossimo (considerando almeno un'annualità di dati);
- l'inquadramento della situazione relativa alla qualità dell'aria;
- la stima delle concentrazioni degli inquinanti in corrispondenza degli assi stradali interessati dai maggiori incrementi di traffico

La valutazione del carico emissivo indotto dall'incremento di traffico generato dall'intervento in parola (INEMAR 2017 Macrosettore 7 "Trasporti su strada") è risultato pressoché trascurabile.

Per quanto concerne l'incremento di concentrazioni in atmosfera degli inquinanti ed il confronto con i limiti di legge (stime con il modello di dispersione Aermod View della Lakes Environmental con attivazione dell'opzione LOWWIND2 per tener conto delle calme di vento che caratterizzano il contesto di analisi), le conclusioni dello studio evidenziano che il contributo, in termini di concentrazioni di inquinanti, generato dal traffico veicolare indotto dall'intervento in progetto è risultato non significativo per tutti gli inquinanti considerati e non si registrano superamenti dei limiti di legge.

Conclusioni

Dall'analisi delle Liste di controllo e della documentazione depositata a supporto, non si riscontrano criticità e considerazioni in merito alle componenti e fattori ambientali interferite dall'aumento del traffico indotto (rumore e atmosfera).

Tutto ciò premesso e considerato che la natura e l'intensità degli effetti indotti dall'aumento di superficie di vendita tale da comportare il passaggio dell'attuale punto di vendita da Media a Grande Struttura di Vendita risultano di limitata entità, ai fini della valutazione preliminare ai sensi dell'art. 6 comma 9 del D.Lgs. 152/2006, si ritiene di **non dover sottoporre le opere in progetto alla procedura di verifica di assoggettabilità a V.I.A., ovvero di V.I.A** ai sensi della vigente normativa.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE
AUGUSTO CONTI



PARCO del mincio

AREA TECNICA, AGRICOLTURA E AMBIENTE

Responsabile: geom. Angeli Reami
Piazza Porta Giulia n. 10
46100 MANTOVA
tel: 0376.391550 int.23 - fax: 0376.362657
mail : areami@parcodelmincio.it
Prof. Rif. n. 1761 del 20/05/2022
E n. 2049 del 09/06/2022
Cat. 11 Cl.2

Mantova, 09 giugno 2022

Spettabile
Provincia di Mantova
Settore Ambiente, Pianif.
Territoriale
Autorità Portuale e Autorità
competente SIC e ZPS
provinciadimantova@legalmail.it

OGGETTO: VERIFICA DI CORRISPONDENZA FORMAT SCREENING SEMPLIFICATO DI V.INC.A_ Piano Attuativo in variante al PGT finalizzato all'ottenimento dell'autorizzazione commerciale di una Grande Struttura di Vendita (GSV) extralimentare in Piazza Arnoldo Mondadori 2, Mantova- Parere

Visto il FORMAT SCREENING SEMPLIFICATO DI V.INC.A per la verifica di corrispondenza di Progetti/Interventi/Attività prevalutate da Regione Lombardia _ Caso specifico 1_Tipologia di interventi ed attività: Edilizia 1- riferito a Ampliamento della Media Struttura di Vendita (MSV) esistente, configurando una GSV, senza opere esterne all'edificio commerciale né rimodulazione delle dotazioni di parcheggi, già verificati anche per la GSV e gli allegati tecnici, agli atti dello scrivente con prot. n. 1761 del 20/05/2022;

Visti i contenuti specifici riportati nel FORMAT SCREENING SEMPLIFICATO DI V.INC.A per verifica di corrispondenza di Progetti/Interventi/Attività prevalutate da Regione Lombardia _Caso specifico 1_ Tipologia di interventi ed attività: Edilizia 1- riferito a Ampliamento della MSV esistente, configurando una GSV, senza opere esterne all'edificio commerciale né rimodulazione delle dotazioni di parcheggi, già verificati anche per la GSV, in Piazza Arnoldo Mondadori, 2, in comune di Mantova;

Verificato che i contenuti e le modalità della proposta riportati nel documento di screening semplificato di VINCA sono riferiti correttamente alla prevalutazione regionale per Interventi ed attività di Edilizia 1;

Tutto ciò premesso e considerato, per quanto di competenza, si conclude positivamente la verifica di corrispondenza.

Distinti saluti.

Il Referente dell'istruttoria
Dott.ssa for. Ines Pevère

Il Direttore
Dott.ssa Cinzia De Simone
Il Responsabile dell'Area Tecnica
Geom. Angelo Reami



□ UOS ISP sede territoriale di Mantova
Via dei Toscani 1
Tel. 0376 334927 - email: sisp.mantova@ats-valpadana.it
protocollo@pec.ats-valpadana.it
Prot. Gen. n. 00 56261/22 del 30.6.22
Prot. Comune n. _____
Fasc.n.2345/2022

AL COMUNE DI MANTOVA
SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE
VIA ROMA 39
46100 MANTOVA

OGGETTO: Parere igienico sanitario edilizio

Richiedenti: Comune di Mantova

Il progettista: Arch. Paolo Vincenzi

Ubicazione intervento: Piazzale Mondadori - Mantova

Piano Attuativo Mondadori in Variante

Descrizione intervento / destinazione d'uso: al PGT del Comune di Mantova

In riferimento alla richiesta in oggetto, inerente il progetto di ampliamento del punto vendita Esselunga di piazzale Mondadori a Mantova, visto il documento di Scoping, il Rapporto preliminare e gli elaborati grafici allegati, si rileva che la variante proposta prevede il passaggio da media struttura di vendita MSV di mq 2500 a grande struttura di vendita GSV di mq 3340 e l'intervento consiste sostanzialmente nell'aumento della superficie di vendita SV mediante una rimodulazione degli spazi interni e senza alcun tipo di opere edilizie sia interne che esterne.

In considerazione di ciò visto che l'edificio è esistente ed è già stato oggetto di valutazioni ambientali in fase di VAS del piano attuativo sovracomunale precedente, tenuto conto che l'intervento in sé non comporta ulteriori impatti ambientali significativi e negativi se non quelli già considerati e valutati nella VAS precedente, fermo restando quanto previsto dall'art.6 comma 9-bis del D.Lgs.152/06, in questa fase preliminare Scoping, si ritiene opportuno sottolineare che nella nuova procedura di VAS l'elaborazione del rapporto ambientale preveda l'approfondimento solo per le componenti traffico, rumore e atmosfera, in relazione al traffico indotto derivante dalla nuova variante proposta.

Cordiali saluti

IL DIRETTORE f.f. UOC IGIENE SANITA' PUBBLICA SALUTE AMBIENTE

Dott. Enea Antoniazzi

Responsabile procedimento: Dott. Enea Antoniazzi
Responsabile istruttoria: geom. Iso Alberto Reggiani tel. 0376 334432
Segreteria tel. 0376 334400

PROVINCIA DI MANTOVA

ATTO DIRIGENZIALE n° PD / 767 12/07/2022

Area 4 - Tutela e valorizzazione dell'ambiente

Servizio energia parchi e natura VIA-VAS - Vigilanza ittico venatoria

ISTRUTTORE: RIZZINI FRANCESCA

OGGETTO:

PROVVEDIMENTO DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA (LIVELLO I V.INC.A - SCREENING), SUI SEGUENTI SITI NATURA 2000: ZPS IT20B0009 "VALLI DEL MINCIO", SIC IT20B0010 "VALLAZZA", SIC/ZPS IT20B0017 "ANSA E VALLI DEL MINCIO" - VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO "P.A. MONDADORI" IN VARIANTE AL PGT, COMUNE DI MANTOVA

IL DIRIGENTE DELL'AREA TUTELA A VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE DOTT. ING. SANDRO BELLINI

DECISIONE

Con il presente provvedimento viene adottato l'esito positivo della Valutazione di Incidenza (Livello I della V.Inc.A - Screening), ovvero l'assenza di incidenza significativa sui seguenti siti di Rete Natura 2000: ZPS IT20B0009 "Valli del Mincio", SIC/ZPS IT20B0010 "Vallazza", SIC IT20B0017 "Ansa e Valli del Mincio", per cui la Provincia di Mantova è Autorità Competente alla V.Inc.A. nell'ambito della procedura valutazione ambientale strategica (VAS) per il piano attuativo "P.A. Mondadori" in variante al PGT, nel Comune di Mantova.

CONTESTO DI RIFERIMENTO

PREMESSO che

- il Parco del Mincio è Ente Gestore dei siti ZPS IT20B0009 "Valli del Mincio", SIC IT20B0017 "Ansa e Valli del Mincio", SIC/ZPS IT20B0010 "Vallazza";
- la Provincia di Mantova è Autorità Competente alla V.Inc.A nell'ambito delle procedure inerenti agli atti del Piano di Governo del Territorio e sue varianti per tutti i Comuni della provincia di Mantova, anteriormente all'adozione degli stessi;
- la finalità dei siti è la realizzazione di misure di conservazione dei siti di Rete Natura 2000 secondo quanto disposto dalle Direttive "Uccelli" 147/2009 CE e "Habitat" 92/43/CEE;
- con D.G.R. n. XI/4488/2021 dell'aprile scorso, Regione Lombardia, ha adottato le Linee Guida Nazionali per la Valutazione di Incidenza, già approvate dalla Conferenza Stato Regioni nella seduta del 28/11/2019, che recepiscono le indicazioni di UE in tema di istruttorie ed autorizzazione Piani, Programmi, Progetti Interventi ed Attività non direttamente connessi alla gestione del sito/i Natura 2000 e la cui attuazione potrebbe generare incidenze significative sul sito/i medesimo;
- con D.G.R. n. XI/5523/2021 del novembre scorso, Regione Lombardia ha provveduto all'aggiornamento delle disposizioni di cui alla D.G.R. n. XI/4488/2021.

ISTRUTTORIA

DATO ATTO che l'istruttoria ha seguito i seguenti passaggi:

- con nota del Comune di Mantova prot. n.24630 del 09/05/2022 (in atti prov. al prot. n. 24725 del 12/05/2022) è stata indetta la Conferenza dei Servizi e contestualmente comunicata la messa a disposizione su portale SIVAS del documento di scoping per la VAS, contestualmente agli atti costituenti la variante al PGT, finalizzata al "Piano Attuativo Mondadori";
- con PEC prot. n. 24630 del 08/06/2022 e protocollata in atti provinciali al n. 31573 del 09/06/2022, il Comune di Mantova ha trasmesso l'allegato E alla D.G.R. 19 novembre 2021- n. XI/5523 "Modulo per la verifica di corrispondenza con la prevalutazione regionale";
- con nota protocollata in atti prov. al n. 35637 del 24/06/2022, il Parco del Mincio ha espresso parere positivo alla verifica di corrispondenza, inerente ai siti ZPS IT20B0009 "Valli del Mincio", SIC IT20B0017 "Ansa e Valli del Mincio", SIC/ZPS IT20B0010 "Vallazza", così come predisposta dal proponente tramite la compilazione dell'Allegato E alla D.G.R. 19 novembre 2021 - n. XI/5523 "Modulo per la verifica di corrispondenza con la prevalutazione regionale";
- con nota in atti prov. al prot. n. 37874 del 04/07/2022 il Comune di Mantova ha trasmesso comunicazione di avvenuta messa a disposizione della Proposta di Piano,

comprensivo del Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica, relativa alla variante al P.A. "Mondadori" in variante al Piano di Governo del Territorio;

RILEVATO che la variante del PGT in argomento, descritta nella documentazione pubblicata sul sito web SIVAS, è finalizzata all'aumento della superficie di vendita dell'edificio commerciale esistente di proprietà di Esselunga Spa, mediante una rimodulazione degli spazi espositivi interni e senza alcun tipo di opere edilizie interne ed esterne;

DATO ATTO che la variante implica il passaggio dalla categoria di Media Struttura di Vendita (MSV) a Grande Struttura di Vendita (GSV);

DATO ATTO che il proponente ha predisposto in particolare il seguente documento:

- Allegato E alla D.G.R. 19 novembre 2021 - n. XI/5523 "Modulo per la verifica di corrispondenza con la prevalutazione regionale" redatto dal Comune di Mantova;

MOTIVAZIONE DELLE SCELTE

VALUTATO che:

- la variante in progetto rientra nelle casistiche per le quali è già stata esperita da Regione Lombardia una prevalutazione di incidenza su tutti i siti di Rete Natura 2000 e per le quali è prevista la predisposizione, da parte del proponente, dell'Allegato E alla D.G.R. n. XI/5523/2021;

CONSIDERATO l'esito positivo della verifica di corrispondenza alla prevalutazione regionale, secondo quanto previsto nell'Allegato C alla D.G.R. n. XI/5523/2021, svolta dal Parco del Mincio in qualità di Ente gestore dei siti ZPS IT20B0009 "Valli del Mincio, SIC IT20B0017 "Ansa e Valli del Mincio", SIC/ZPS IT20B0010 "Vallazza";

RILEVATO che, a seguito dell'attuazione della variante in argomento e dell'aumento della superficie di vendita con relativo passaggio alla categoria Grande Struttura di Vendita, non si prevedono effetti sulla Rete Natura 2000, considerata la distanza dagli stessi e la presenza di elementi che si interpongono tra l'area in oggetto e la Rete Natura 2000;

DATO ATTO infine che:

- non sussistono situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse, in capo al dirigente responsabile del procedimento che adotta il provvedimento finale, all'istruttore e ai titolari degli uffici competenti ad adottare i pareri, le valutazioni tecniche, gli atti endoprocedimentali (art. 6 bis della legge n. 241/1990 come introdotto dall'art. 1 comma 41 della L.190/2012");

- che il presente provvedimento conclude il procedimento di valutazione di incidenza in 8 giorni, dalla comunicazione del Comune di Mantova di avvio della fase di VAS, a fronte dei 60 giorni, previsti dalla normativa vigente;

RIFERIMENTI NORMATIVI E ATTI DI ORGANIZZAZIONE INTERNA

RICHIAMATI:

- il D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

- la L. n. 241/1990 e s.m.i. "Nuove norme sul procedimento amministrativo";

- il D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale";

- il Regolamento sul procedimento amministrativo e sull'accesso ai documenti amministrativi adottato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n. 20 del 16/04/2019 e modificato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n. 21 del 29/04/2021 in vigore dal

15/06/2021;

- Direttiva 92/43/CEE “Habitat” del Consiglio del 21 maggio 1992 “Conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche”;
- Direttiva 147/2009 CE “Uccelli” del Consiglio del 30 novembre 2009 “Conservazione degli uccelli selvatici”;
- Linee Guida della Commissione Europea 2019/C 33/01 “Guida all'interpretazione dell'articolo 6 della direttiva 92/43/CEE”;
- D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 “Regolamento recante attuazione della Direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, e della flora e della fauna selvatiche” e s.m.i.;
- D.M. 17 ottobre 2007, n. 184 “Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e a Zone di Protezione Speciale (ZPS)” e s.m.i.;
- DECRETO 19 giugno 2009 “Elenco delle Zone di protezione speciale (ZPS) classificate ai sensi della direttiva 79/409/CEE (09A07896)”;
- Intesa n. 195/CSR del 28 novembre 2019, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano sulle Linee guida nazionali per la valutazione di incidenza (VIncA) - Direttiva 92/43/CEE HABITAT articolo 6, paragrafi 3 e 4;
- D.M. del 15 luglio 2016 “Designazione di 37 zona speciale di conservazione (ZSC) della regione biogeografica alpina e di 101 zona speciale di conservazione (ZSC) della regione biogeografica continentale insistenti nel territorio della Regione Lombardia, ai sensi dell'articolo 3, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 (G.U. Serie Generale 10 agosto 2016, n. 186)”;
- L.R. 30 novembre 1983, n. 86 “Piano Regionale delle Aree Regionali Protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale”;
- D.G.R. 20 febbraio 2008 n. 8/6648 “Nuova classificazione delle Zone di Protezione Speciale (ZPS) e individuazione di relativi divieti, obblighi e attività in attuazione degli articoli 3,4,5 e 6 del D.M. 17 ottobre 2007 n. 184” e s.m.i.;
- D.G.R. 30 novembre 2015 n.10/4429 “Adozione delle Misure di Conservazione relative a 154 Siti Rete Natura 2000, ai sensi del D.P.R. 357/97 e s.m.i. e del D.M. 184/2007 e s.m.i. e proposta di integrazione della Rete Ecologica Regionale per la connessione ecologica tra i Siti Natura 2000 lombardi”;
- D.G.R. 26 novembre 2008 n. 8/8515 “Approvazione degli elaborati finali relativi alla rete ecologica regionale e del documento Rete ecologica regionale e programmazione territoriale degli enti locali”;
- D.G.R. 30 dicembre 2009 n. 10962 “Rete Ecologica Regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del Settore Alpi e Prealpi”;
- D.G.R. 29 marzo 2021 n. XI/4488 “Armonizzazione e semplificazione dei procedimenti relativi all'applicazione della valutazione di incidenza per il recepimento delle linee guida nazionali oggetto dell'intesa sancita il 28 novembre 2019 tra il governo, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano”;
- D.G.R. 16 novembre 2021 n. XI/5523 Aggiornamento delle disposizioni di cui alla D.G.R. 29 marzo 2021 - n. 4488 “Armonizzazione e semplificazione dei procedimenti relativi all'applicazione della valutazione di incidenza per il recepimento delle linee guida nazionali oggetto dell'intesa sancita il 28 novembre 2019 tra il governo, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano”;
- D.G.R. 25 luglio 2012 n. IX/3836 “Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, L.R. n. 12/2005; D.C.R. n. 351/2007) - Approvazione allegato 1u - Modello metodologico procedurale e organizzativo della

valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Variante al piano dei servizi e piano delle regole”;

- Comunicato regionale n. 25 del 27 febbraio 2012 “Istruzioni per la pianificazione locale della RER”;
- Piano di Gestione della Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT20B0009 "Valli del Mincio" del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) IT20B0017 "Ansa e Valli del Mincio", approvato con Deliberazione assemblea consortile n.10 in data 16 marzo 2011;
- Modifiche al Piano di Gestione del SIC IT20B0017 “Ansa e Valli del Mincio” e della ZPS IT20B0009 “Valli del Mincio”, con delibera n. 11 del 29.07.2013 della Comunità del Parco;
- Approvazione del Piano di Gestione del Sito di Importanza Comunitario (SIC) e Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT20B0010 “Vallazza” con Deliberazione dell’assemblea consortile n.12 del 16 marzo 2011;
- l’Atto prot. n. 50663 del 01/10/2021 di nomina dell’incarico dirigenziale al dott. Ing. Sandro Bellini di Dirigente dell’Area 4 - Tutela e Valorizzazione dell’Ambiente;
- il provvedimento dirigenziale di individuazione di Posizione Organizzativa del Servizio Energia, Parchi e Natura, VIA-VAS, Vigilanza Ittico Venatoria alla Dott. ssa Francesca Rizzini, n. 53827/2021

PARERI

- acquisito il parere favorevole, sulla regolarità istruttoria della procedura, rilasciato dalla Responsabile del Servizio Energia, Parchi e Natura, VIA-VAS, Vigilanza Ittico Venatoria Dott.ssa Francesca Rizzini, titolare di posizione organizzativa in base al provvedimento dirigenziale n. 53827/2021;

tutto ciò premesso,

DETERMINA

- 1) di **ESPRIMERE esito positivo di Valutazione di Incidenza (Livello I – Screening)**, ovvero assenza di effetti negativi diretti e indiretti sull’integrità della **Rete Natura 2000**, in particolare dei Siti ZPS IT20B0009 “Valli del Mincio, SIC IT20B0017 “Ansa e Valli del Mincio”, SIC/ZPS IT20B0010 “Vallazza” nell’ambito della procedura di VAS per la variante al piano attuativo “P.A. Mondadori” in variante al PGT, nel Comune di Mantova, a seguito della verifica di corrispondenza svolta dal Parco del Mincio sulla base dell’Allegato E “Modulo per la verifica di corrispondenza con la prevalutazione regionale”;
- 2) di **TRASMETTERE** il presente atto al Comune di Mantova e al Parco Regionale del Mincio;
- 3) di **DISPORRE** la pubblicazione del presente provvedimento nel sito web <https://www.sivic.servizirl.it> di Regione Lombardia, come previsto dalla DGR n. 836/2018;
- 4) di **DARE ATTO**, ai sensi dell’art. 3, comma 4, della Legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo o venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale di Brescia entro e non oltre 60 giorni o in alternativa è possibile presentare ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, entrambi decorrenti dalla data di notifica o comunicazione dell’atto o dalla piena conoscenza di esso, ovvero dall’ultimo giorno di pubblicazione all’Albo pretorio.

Il Dirigente
Dott. Ing. Sandro Bellini

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n.82/2005 e successive modifiche e integrazioni

Spettabile Comune di Mantova,

con riferimento alla comunicazione, di cui in oggetto, si esprime parere favorevole.

Si riportano di seguito le considerazioni delle Società del Gruppo Tea:

Parere AqA srl: dalla relazione si evince che il progetto prevede l'aumento di SV mediante una rimodulazione degli spazi interni senza alcun tipo di opere edilizie sia interne che esterne per cui, per quanto riguarda l'acquedotto, nulla da eccepire. Stessa valutazione per le fognature.

Se Esselunga, nell'ambito della rimodulazione, dovesse avere la necessità di aumentare la portata della fornitura acquedotto, dovrà effettuare una richiesta di preventivo chiamando il numero verde 800473165.

Parere Tea Reteluce srl: gli impianti di illuminazione pubblica non sono interessati dall'intervento, pertanto nulla osta.

Parere SEI srl: come riportato nel "Rapporto Preliminare (Scoping)" della "Valutazione Ambientale Strategica" la variante consiste nella trasformazione da media a grande struttura di vendita della MSV Esselunga "senza realizzazione di opere", infatti "L'ampliamento di SV si otterrà mediante la rimodulazione degli spazi espositivi, attualmente compartimentati, posti al 1° piano senza quindi alcuna opera edilizia interna ed esterna all'edificio commerciale". Pertanto, per quanto riguarda la distribuzione gas, nulla osta alla realizzazione della variante.

Stesse considerazioni e nulla osta anche per la rete teleriscaldamento.

Restando a disposizione per eventuali dubbi o chiarimenti, l'occasione è gradita per porgere i nostri più cordiali saluti.

Ufficio Patrimonio - Tea Spa SB

Il Thu May 12 13:09:53 CEST 2022 direzione@pec.teaspa.it ha scritto:

Da: direzione@pec.teaspa.it

A: patrimonio.teaspa@legalmail.it

CC: null

Subject: POSTA CERTIFICATA: Fw: POSTA CERTIFICATA: Prot.N.0045755/2022 - RIF.0024630/2022 - COMUNICAZIONE DI AVVENUTA MESSA A ISOSIZIONE DEL DOUMENTO DI SCOPING PER LA VAS E INVITO ALLA PRIMA CONFERENZA DI VALUTAZIONE RELATIVA ALLA VARIANTE P.A. MONDADORI IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Messaggio di posta certificata

Il giorno 12/05/2022 alle ore 13:09:50 (+0200) il messaggio

"Fw: POSTA CERTIFICATA: Prot.N.0045755/2022 - RIF.0024630/2022 - COMUNICAZIONE DI AVVENUTA MESSA A ISOSIZIONE DEL DOUMENTO DI SCOPING PER LA VAS E INVITO ALLA PRIMA CONFERENZA DI VALUTAZIONE RELATIVA ALLA VARIANTE P.A. MONDADORI IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO" è stato inviato da "direzione@pec.teaspa.it"

indirizzato a:

patrimonio.teaspa@legalmail.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: opec297.20220512130950.24778.402.2.69@pec.aruba.it

MAIL ALLEGATA:
POSTACERT.EML

Il Thu May 12 09:29:57 CEST 2022 territorio@pec.comune.mantova.it ha scritto:

Da: territorio@pec.comune.mantova.it

A: direzione@pec.teaspa.it

CC: esselungadirezionesviluppo@legalmail.it, ardearealestatesrl@legalmail.it, paolo.vincenzi@archiworldpec.it

Subject: POSTA CERTIFICATA: Prot.N.0045755/2022 - RIF.0024630/2022 -
COMUNICAZIONE DI AVVENUTA MESSA A ISOSIZIONE DEL DOUMENTO DI
SCOPING PER LA VAS E INVITO ALLA PRIMA CONFERENZA DI
VALUTAZIONE RELATIVA ALLA VARIANTE P.A. MONDADORI IN VARIANTE
AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Messaggio di posta certificata di posta certificata

Il giorno 12/05/2022 alle ore 09:29:52 (+0200) il messaggio

"Prot.N.0045755/2022 - RIF.0024630/2022 - COMUNICAZIONE DI AVVENUTA
MESSA A ISOSIZIONE DEL DOUMENTO DI SCOPING PER LA VAS E INVITO
ALLA PRIMA CONFERENZA DI VALUTAZIONE RELATIVA ALLA VARIANTE
P.A. MONDADORI IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO" è
stato inviato da "territorio@pec.comune.mantova.it"

indirizzato a:

direzione@pec.teaspa.it esselungadirezionesviluppo@legalmail.it
ardearealestatesrl@legalmail.it paolo.vincenzi@archiworldpec.it Il messaggio originale è
incluso in allegato. Identificativo messaggio:
1DFAD47D.001BCBBC.B72C9101.91704A85.posta-certificata@postecert.it

MAIL ALLEGATA:

POSTACERT.EML

trasmissione comunicazione

Mantova, 09/08/2022

Spett.le Sindaco del Comune di Mantova
Pec : comune.mantova.aoo@legalmail.it

Dirigente Settore Ambiente e Territorio
Pec: territorio@pec.comune.mantova.it

Dirigente Responsabile: Gloria Vanz
Responsabile del procedimento: Elena Molinari
Responsabile istruttoria: Manuela Fornari

Oggetto: Variante al Piano Attuativo Mondadori in Variante al PGT del Comune di Mantova – conferenza di Valutazione Ambientale Strategica. Parere provinciale

Il Comune di Mantova, con nota acquisita al protocollo n. 13668 del 17/03/2022, ha comunicato l'avvio del procedimento relativo alla richiesta di adozione / approvazione di variante al Piano attuativo Mondadori in variante al PGT e contestualmente sospeso per la necessità di svolgere la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i., che viene correlata alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale VIA e di Valutazione di Incidenza VINCA.

In data 08/06/2022 si è svolta la prima conferenza di VAS al fine di individuare la portata delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale (scoping). Successivamente con nota acquisita al protocollo n. 37874 del 04/07/2022 il Comune ha comunicato la messa a disposizione della Proposta di Piano e dei documenti di VAS e convocato la seconda Conferenza di Valutazione per il giorno 29/08/2022, richiedendo l'espressione di osservazioni e contributi entro il 17/08/2022.

Per quanto attiene la procedura di Valutazione di Incidenza, è stato esperito quanto previsto dalla DGR n. XI/5523 del 19 novembre 2021 mediante la presentazione del Modello E di preavalutazione regionale per l'esclusione dalla VINCA e il parere dell'autorità competente verrà acquisito in sede di 2ª conferenza di VAS.

Per quanto riguarda la VIA è stata attivata la procedura di Valutazione Preliminare per l'Assoggettamento a VIA che si è conclusa con parere dell'autorità competente di non assoggettabilità a VIA in quanto: "... ritiene *non dover sottoporre le opere in progetto alla procedura di verifica di assoggettabilità a V.I.A., ovvero di V.I.A*" (protocollo RL T1.2022.0047178 del 23/06/2022).

Il comparto di piazzale Mondadori situato ad ovest del nucleo di antica formazione della città è attualmente caratterizzato dall'edificio commerciale Esselunga, realizzato in seguito alla 'Variante al P.A. Mondadori in Variante al PGT' approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 17/09/2018, e dalla ex Biglietteria, dagli ambiti pertinenziali a verde, parco e percorsi e dagli accessi viari. L'Edificio commerciale, oggetto di autorizzazione per Media Struttura di Vendita-per 2.497 mq di Superficie di Vendita, ha una Superficie Lorda complessiva pari a 7.000 mq e si sviluppa su due livelli oltre al mezzanino, con due piani fuori terra e due piani interrati ad uso parcheggio per circa 14.000 mq (380 posti auto). Sono stati realizzati inoltre i parcheggi pertinenziali di superficie pari a circa 4.136 mq (138 posti auto) che occupano parte del lastrico di copertura dell'esistente parcheggio a rotazione denominato Pradella Park.

La proposta di Piano Attuativo riguarda l'ampliamento della Superficie di Vendita dell'edificio commerciale Esselunga di piazzale Mondadori arrivando ad una Superficie di Vendita di 3.340 mq che configura quindi una Grande Struttura di Vendita, senza tuttavia prevedere la realizzazione di opere, in quanto non vengono effettuate modifiche all'involucro edilizio, né della Superficie Lorda esistente ma vengono rimodulati gli spazi espositivi interni al punto vendita; viene inoltre modificata la perimetrazione complessiva del Piano Attuativo in riduzione.

Il P.A. è previsto in variante allo strumento urbanistico vigente, in particolare al Documento di Piano, in quanto il PGT vigente non prevede l'insediamento di Grandi Strutture di Vendita nel comparto in esame. Tale previsione è peraltro confermata dalla recente variante al PGT per la revisione della disciplina commerciale e delle attività economiche di servizio al cittadino (approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 23/05/2022).

La proposta di nuova pianificazione attuativa fa salvi i contenuti della Variante al P.A. Mondadori in Variante al PGT approvata nel 2018, che ha interessato le aree di Piazzale Mondadori e dell'ex Palasport di Piazzale Te, in merito alla dotazione di aree per servizi (standard) e opere di urbanizzazione realizzate.

In particolare, sono state già realizzate e, in parte, cedute al Comune di Mantova le seguenti opere 'pubbliche' previste dalla recente pianificazione attuativa che costituiscono la dotazione di aree a standard:

- il parco archeologico con il riposizionamento e la valorizzazione delle mura storiche, di cui è prossima la cessione dell'area;
- il parcheggio a rotazione 'Pradella Park', con lo spostamento dei servizi accessori e della biglietteria dell'autorimessa e la revisione delle uscite di sicurezza e del sistema di areazione, che sono già stati ceduti gratuitamente;
- il parcheggio realizzato nell'area del dismesso Palazzetto dello Sport insistente nell'ambito dell'ex comparto PA6, anch'essa già ceduta gratuitamente.

Quindi, la superficie complessiva delle "Attrezzature ed aree pubbliche o di interesse pubblico e generale" (Standard), risulta già pari a circa 25.197 mq.

Sono state inoltre realizzate le seguenti opere finalizzate al miglioramento della viabilità e della qualità ambientale del contesto insediativo:

- la rotatoria all'incrocio Viale Piave / Viale Fiume,
- il percorso ciclopedonale che collega Parco Nuvolari con viale Piave ad est dell'autostazione e il rifacimento del percorso ciclopedonale a nord del Parco Archeologico,
- la ripavimentazione di via Mutilati e Caduti del Lavoro.

Per quanto riguarda la riqualificazione funzionale dell'ex Biglietteria, risalente al 1888, con destinazioni commerciale e attività legate alla cura della persona, è in programma un progetto che prevederà, al suo interno, anche gli spazi dedicati alla valorizzazione del parco archeologico.

Il Rapporto Ambientale è stato integrato da studi di approfondimento delle componenti traffico, rumore e atmosfera, al fine di valutare gli effetti indotti dal traffico potenzialmente generato e attratto dall'ampliamento della Superficie di Vendita.

Lo studio di impatto viabilistico ha condotto alle seguenti conclusioni: *"... dalle verifiche tecniche effettuate, la realizzazione dell'intervento di ampliamento del comparto commerciale Esselunga non è destinata a determinare condizioni di esercizio, espresse in termini di Livello di servizio, molto più gravose di quelle attuali, nonostante l'aumento del traffico veicolare"*.

Lo studio di impatto sull'atmosfera ha condotto alle seguenti conclusioni: *"... si evidenzia che il contributo, in termini di concentrazioni di inquinanti, generato dal traffico veicolare indotto dall'intervento in progetto è risultato non significativo per tutti gli inquinanti considerati e non si registrano superamenti dei limiti di legge"*.

Lo studio sulle potenziali alterazioni acustiche ha condotto a considerare come *"... in riferimento allo scenario di progetto in esame non si avranno situazioni critiche in relazione al clima acustico"*.

Tali considerazioni sono riassunte nel capitolo 6 Quadro conclusivo di sintesi - tabella Criteri di sostenibilità del Rapporto Ambientale

Per quanto riguarda il tema dell'efficientamento energetico, non essendo previsti nuovi interventi sull'edificio commerciale esistente non si evidenziano nuovi impatti derivanti dalla variante proposta; l'edificio esistente è comunque dotato di impianto fotovoltaico che soddisfa il fabbisogno di energia elettrica per una quota superiore al 30%, in coerenza con le dotazioni di sostenibilità per l'approvvigionamento energetico dell'edificio indicate dal PTCP.

Risultano inoltre già soddisfatte le seguenti dotazioni minime di sostenibilità individuate nel Nuovo allegato D5 - criteri di mitigazione e compensazione del PTCP:

- una percentuale minima (10%) dell'area posta in trasformazione per opere di rinaturazione, verificata a seguito di calcolo delle superfici del comparto,
- una percentuale minima (30%) di parcheggi interrati.

In conclusione, non si rilevano elementi di particolare criticità ed è possibile esprimere una valutazione positiva del progetto proposto rispetto ai temi della sostenibilità ambientale.

Si ricorda infine che ulteriori valutazioni saranno effettuate in fase di approvazione del PA e successivamente nell'ambito dell'iter di autorizzazione commerciale per GSV, ai sensi della normativa regionale.

Si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento e si porgono distinti saluti.

La Responsabile P.O.
(Arch. Elena Molinari)

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

Prot. in entrata n° 2022.0107201 del 04 luglio 2022
Vs. Rif. prot. n° 65904/2022 del 04 luglio 2022
Vs. Rif. P.G. n° 24630/2022
Class. 6.3.3 Pratica 2022.9.43.14

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

OGGETTO: Comunicazione di avvenuta messa a disposizione della proposta di Piano, Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica e invito alla seconda Conferenza di Valutazione, relativa alla variante al P.A. Mondadori in variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova.

A seguito del ricevimento della comunicazione sopra indicata si è valutata la documentazione reperita sia sul sito SIVAS di Regione Lombardia con particolare riferimento, ma non solo, alla Proposta di Rapporto Ambientale.

Da tale valutazione è emerso che la variante, nel suo complesso, risulta ricadere nella disciplina di cui al Titolo II della Parte II del D.lgs 152/2006 e s.m.i. per quanto attiene alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto non risulta conforme allo strumento urbanistico vigente.

La variante urbanistica si è resa necessaria in quanto lo strumento urbanistico vigente non prevede l'insediamento di una "Grande Struttura di Vendita" nell'edificio esistente e, pertanto, dovrà essere espletata una procedura di VAS completa.

Nel documento viene precisato che:

- *l'edificio è esistente;*
- *il progetto prevede l'aumento di SV mediante una rimodulazione degli spazi interni e senza alcun tipo di opere edilizie sia interne che esterne;*
- *in sede di VAS del Piano Attuativo sovracomunale originario, in virtù del quale è stato realizzato l'edificio commerciale esistente, è stata esperita la procedura di verifica di assoggettabilità a VIA per quanto attiene il numero di parcheggi previsti ai sensi di quanto previsto al punto 7.b.5, Allegato B, LR 5/2010. Si specifica nel merito che gli stessi sono già esistenti e che non vi è una variazione sul totale bensì una redistribuzione tra parcheggi pertinenziali e parcheggi assoggettati a regolamento d'uso;*

Come indicato nella proposta di Rapporto Ambientale il proponente, nelle fasi di scoping, ha effettuato, a corredo della nuova documentazione, approfondimenti circa l'incremento del traffico e le conseguenti ricadute sull'ambiente acustico e atmosferico. Non sono stati invece effettuati approfondimenti sulla componente suolo, sottosuolo, ambiente idrico, paesaggio ed energia in quanto l'edificio è di recentissima realizzazione e non subirà modifiche.

Dagli approfondimenti sopra evidenziati è emerso che con l'ampliamento dell'area commerciale si avrà un incremento dei carichi veicolari i quali, in base agli studi effettuati, non dovrebbero determinare condizioni di esercizio molto più gravose di quelle attuali; tali incrementi avranno peraltro ripercussioni sull'atmosfera e sul clima acustico specialmente nei confronti dei recettori più prossimi all'area in oggetto tuttavia la proposta di Rapporto Ambientale mette in evidenza che tali impatti saranno marginali o comunque al di sotto di limiti di zona.

E' da evidenziare inoltre che l'autorità regionale competente per la VIA, relativamente alla richiesta di valutazione preliminare, si è espressa per la non assoggettabilità a VIA e nemmeno alla verifica di assoggettabilità a V.I.A mettendo in evidenza che: *"..... dall'analisi delle Liste di controllo e della documentazione depositata a supporto, non si riscontrano criticità e considerazioni in merito alle componenti e fattori ambientali interferite dall'aumento del traffico indotto (rumore e atmosfera)"*.

A fronte di quanto sopra questa Agenzia ritiene di non avere particolari osservazioni circa quanto proposto; si consiglia, comunque e se possibile, di prevedere l'innalzamento della qualità progettuale e/o delle soluzioni tecniche proposte (come ad esempio l'incremento di sistemi per il risparmio energetico) o, in alternativa, la previsione di ulteriori interventi di rinaturazione a titolo di compensazione ambientale.

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

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

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

Responsabile del procedimento: Dott.ssa Lorenza Galassi

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

Dipartimento di Cremona – PEC: dipartimentocremona.arpa@pec.regione.lombardia.it

Dipartimento di Mantova – PEC: dipartimentomantova.arpa@pec.regione.lombardia.it

Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria

UOC Igiene e Sanità Pubblica Salute - Ambiente

□ UOS ISP sede territoriale di Mantova
Via dei Toscani 1
Tel. 0376 334927 - email: sisp.mantova@ats-valpadana.it
protocollo@pec.ats-valpadana.it
Prot. Gen. n. 0069665/12 del 25.8.22
Prot. Comune n. _____
Fasc.n.2345/2022

AL COMUNE DI MANTOVA
SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE
VIA ROMA 39
46100 MANTOVA

OGGETTO: Parere igienico sanitario edilizio

Richiedenti: Comune di Mantova
Il progettista: Arch. Paolo Vincenzi
Ubicazione intervento: Piazzale Mondadori - Mantova
Piano Attuativo Mondadori in
Variante al PGT del Comune di
Descrizione intervento / destinazione d'uso: Mantova – seconda conferenza

In riferimento alla richiesta in oggetto, inerente il progetto di ampliamento del punto vendita Esselunga di piazzale Mondadori a Mantova, visto il Rapporto ambientale e gli elaborati grafici allegati, considerato che:

la variante proposta prevede il passaggio da media struttura di vendita MSV di mq 2500 a grande struttura di vendita GSV di mq 3340 e l'intervento consiste sostanzialmente nell'aumento della superficie di vendita SV mediante una rimodulazione degli spazi espositivi, attualmente compartimentati, posti al 1° piano, senza alcun tipo di opere edilizie sia interne che esterne all'edificio commerciale;

tenuto conto che l'intervento in sé non comporta ulteriori impatti ambientali significativi se non quelli già considerati e valutati nella VAS precedente, fermo restando quanto previsto dall'art.6 comma 9-bis del D.Lgs.152/06, preso atto dei successivi approfondimenti analitico-valutativi contenuti nel rapporto ambientale ed i criteri di sostenibilità assunti in merito alle componenti rumore, atmosfera e traffico indotto derivante dalla nuova variante proposta, si esprime, per quanto di competenza **parere favorevole**.

Cordiali saluti

IL DIRETTORE UOC IGIENE SANITA' PUBBLICA SALUTE AMBIENTE

Dott. Enea Antoniazzi 

Responsabile procedimento: Dott. Enea Antoniazzi
Responsabile istruttoria: geom. Iso Alberto Reggiani tel. 0376 334432



VERBALE DELLA 1° CONFERENZA DI VAS - SCOPING

relativa al Rapporto preliminare della "Proposta di variante al Piano Attuativo Mondadori in variante al Documento di Piano" (Rif. P.G. 24630/2022).

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. 100 del 13/04/2022:

- è stato dato avvio al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai fini dell'adozione e approvazione Proposta di variante al PA Mondadori in variante al Documento di Piano;
- sono stati individuati le Autorità ed i soggetti competenti per la VAS della Variante e il portatori di interesse del territorio, integrati con determinazione dirigenziale n. 1134/2022;
- la Giunta ha preso atto del documento di Scoping e degli elaborati relativi alla proposta di adozione e approvazione della variante al PA Mondadori in variante al Documento di Piano;
- in data 09/05/2022 è stato messo a disposizione il documento di Scoping e sono stati invitati cittadinanza, associazioni e portatori di interesse a partecipare alla conferenza di VAS on line in data 08/06/2022;

DATO ATTO CHE:

il giorno 08/06/2022 in modalità informatica (videoconferenza), tramite la piattaforma Microsoft Teams, e in presenza presso la Sala Bonaffini 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
 Arch. Giulia Guerici - – Settore Territorio e Ambiente – Urbanistica

- per il proponente
 Arch. Paolo Vincenzi
 Arch. Gerosa Carlo
 Dott.ssa Laura Tasca
 Simone Comizzoli

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

Dott.ssa Ines Pevere – Parco del Mincio

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE Servizio Territorio

Via Roma, 39 46100 Mantova
 T. +39 0376.338425 F. 0376.2738027
 pec: territorio@pec.comune.mantova.it
www.comune.mantova.it





Davide Oneda - ASTER

Manuela Fornari - Provincia Mantova Servizio Pianificazione territoriale

Giovanni Balzanelli Agenzia Trasporto Pubblico CR MN

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

L'anno duemilaventidue (2022), il giorno otto (08) del mese di giugno, in modalità informatica (videoconferenza), attraverso l'utilizzo della piattaforma web Microsoft Teams, e in presenza presso la Sala Bonaffini di Via Roma 38 MN, si è tenuta la 1° Conferenza di VAS - Scoping "Proposta di variante al Piano Attuativo Mondadori in variante al Documento di Piano".

L'Autorità procedente apre la seduta alle ore 9:45 presentando i presenti in sala per il Comune di Mantova e i soggetti presenti in rappresentanza della proprietà, 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.

Viene passata la parola alla proprietà – Arch. Gerosa e dott.ssa Tasca - che procedono con una sintetica presentazione del progetto e dei contenuti del documento di Scoping.

In primo luogo è esplicitata la necessità della coerenza con lo strumento urbanistico vigente al fine dell'ottenimento dell'autorizzazione commerciale regionale relativa alla prevista grande struttura di vendita.

Per quanto riguarda le procedure di valutazione correlate al procedimento in esame, l'arch. Gerosa specifica che è stata attivata presso Regione Lombardia la specifica procedura prevista dal d.lgs 152/06, ai fini della definizione della necessità o meno di attivazione della Verifica VIA.

Rispetto all'interferenza con i siti Natura 2000 è stata predisposta la documentazione richiesta dalla recente normativa in materia (DGR 5523/2021 e smi).

Coerentemente con gli obiettivi della conferenza di Scoping il proponente indica gli elementi su cui focalizzare gli approfondimenti da trattare nel Rapporto Ambientale, con particolare riferimento a quelli legati allo studio di traffico e conseguenti ricadute su ambiente acustico e atmosferico (studio di traffico già predisposto ai fini della procedura di cui sopra con Regione).

Viene proposto di non approfondire le componenti suolo, sottosuolo e ambiente idrico, paesaggio ed energia in quanto la struttura non viene modificata rispetto all'esistente e non sono prevedibili conseguentemente effetti.

Parco del Mincio conferma che procederà alla valutazione della documentazione messa a disposizione e chiede inoltre della documentazione relativa alla valutazione rispetto ai siti Natura 2000.

Manuela Fornari per la provincia di Mantova

- Comunica che la Provincia si esprimerà in materia di VIC una volta ricevuto il parere del Parco del Mincio, in qualità di Ente Gestore.
- Chiede chiarimenti in merito alle prestazioni energetiche dell'immobile, in vista anche della futura richiesta di autorizzazione commerciale regionale. Il PTCP propone dotazioni minime di sostenibilità energetica delle strutture di rilievo sovracomunale, con approvvigionamento energetico da FER con almeno 30%.
- Rispetto allo studio di traffico già elaborato si attende la messa a disposizione.

Comizzoli specifica che rispetto al tema energetico, sono già raggiunte le quote previste dal Piano Provinciale nell'impianto iniziale della struttura esistente. Conferma che tale aspetto può essere evidenziato nel Rapporto Ambientale.

Davide Oneda – Aster illustra il parere trasmesso in atti (ns. prot. 56866 del 8/06/2022) relativamente al tema della gestione del parcheggio di pertinenza della struttura commerciale.

Comizzoli conferma che è possibile per Esselunga gestire in modo diverso il parcheggio e che è in fase di valutazione la gestione di tale area di sosta ma al momento non è possibile definirne le

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

Servizio Territorio

Via Roma, 39 46100 Mantova

T. +39 0376.338425 F. 0376.2738027

pec: territorio@pec.comune.mantova.it

www.comune.mantova.it



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



tempistiche, se non che la diversa gestione potrebbe essere avviata contemporaneamente all'apertura della GSV. La regolamentazione della sosta sarà comunque oggetto di confronto specifico con l'Amministrazione Comunale.

Oneda sottolinea che, tenuto conto dei recenti interventi rivolti alla mobilità sostenibile realizzati ed in corso di realizzazione, risulta strategico un coordinamento per rendere efficaci le strategie di Aster e dell'Amministrazione Comunale in merito.

Agenzia TPL resta in attesa della messa a disposizione degli studi di traffico.

Autorità procedente procede con la lettura dei pareri pervenuti oltre a quello di Aster già illustrato verbalmente:

- ARPA (ns. prot. n. 55214 del 1/06/2022)
- Società gruppo TEA (ns. prot. n.56859 del 08/06/2022)

L'Autorità Procedente chiede le tempistiche del proponente per l'attivazione delle successive fasi procedurali VAS.

Arch. Gerosa comunica che i tempi saranno brevi e relazionati alla ricezione del parere di Regione Lombardia in merito al tema Verifica di Assoggettabilità a VIA.

L'Autorità procedente d'intesa con l'Autorità Competente chiude la conferenza alle ore 10:26.

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
www.comune.mantova.it





VERBALE DELLA 2° CONFERENZA DI VAS

relativa alla Proposta di Piano, Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica della “Proposta di variante al Piano Attuativo Mondadori in variante al Documento di Piano” (Rif. P.G. 24630/2022).

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. 100 del 13/04/2022:

- è stato dato avvio al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai fini dell'adozione e approvazione Proposta di variante al PA Mondadori in variante al Documento di Piano;
- sono stati individuati le Autorità ed i soggetti competenti per la VAS della Variante e il portatori di interesse del territorio, integrati con determinazione dirigenziale n. 1134/2022;
- la Giunta ha preso atto del documento di Scoping e degli elaborati relativi alla proposta di adizione e approvazione della variante al PA Mondadori in variante al Documento di Piano;
- in data 09/05/2022 è stato messo a disposizione il documento di Scoping e sono stati invitati cittadinanza, associazioni e portatori di interesse a partecipare alla conferenza di VAS on line in data 08/06/2022;
- il giorno 08/06/2022 in modalità informatica (videoconferenza), tramite la piattaforma Microsoft Teams, e in presenza presso la Sala Bonaffini di Via Roma 39, ha avuto luogo la seduta della 1° Conferenza di V.A.S. – Scoping;
- in data 04/07/2022 è stata messa a disposizione la Proposta di Piano, il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica e sono stati invitati cittadinanza, associazioni e portatori di interesse a partecipare alla seconda conferenza di VAS online in data 29/08/2022

DATO ATTO CHE:

il giorno 29/08/2022 in modalità informatica (videoconferenza), tramite la piattaforma Microsoft Teams, e in presenza presso la Sala Bonaffini di Via Roma 39, ha avuto luogo la seduta della 2° Conferenza di V.A.S. di cui in premessa, cui hanno presenziato:

- per il Comune di Mantova:

Arch. Stefania Galli – Autorità Competente per la VAS

Arch. Giovanna Michielin – Autorità Procedente

Arch. Alessandra Varini – Settore Territorio e Ambiente – Urbanistica

- per il proponente

Arch. Paolo Vincenzi

Simone Comizzoli

Dott.ssa Laura Tasca (Studio Arch. Gerosa)

Avvocato Aldo Russo

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

Servizio Territorio

Via Roma, 39 46100 Mantova

T. +39 0376.338425 F. 0376.2738027

pec: territorio@pec.comune.mantova.it

www.comune.mantova.it





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

Manuela Fornari - Provincia Mantova Servizio Pianificazione territoriale

Davide Oneda – ASTER

Daniele Sfulcini - CONFAGRICOLTURA

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

L'anno duemilaventidue (2022), il giorno ventinove (29) del mese di agosto, in modalità informatica (videoconferenza), attraverso l'utilizzo della piattaforma web Microsoft Teams, e in presenza presso la Sala Bonaffini di Via Roma 39 MN, si è tenuta la Seconda Conferenza di VAS "Proposta di variante al Piano Attuativo Mondadori in variante al Documento di Piano".

L'Autorità procedente apre la seduta alle ore 9:45 presentando i presenti in sala per il Comune di Mantova e i soggetti presenti in rappresentanza della proprietà, i soggetti collegati on line, ed illustra la fase della procedura di VAS in cui oggi ci troviamo e nello specifico la seconda conferenza di Valutazione.

L'Autorità procedente procede con la lettura dei pareri pervenuti:

- Regione Lombardia (ns. prot. n. 64031 del 28/06/2022), Autorità competente per la VIA che, in merito alla richiesta di valutazione preliminare, si è espressa per la non assoggettabilità a VIA;
- Parco del Mincio (ns. prot. n. 64037 del 28/06/2022);
- Provincia di Mantova – Area Tutela e valorizzazione dell'ambiente (ns. prot. n. 69651 del 12/07/2022);
- Tea (ns. prot. n. 75036 del 28/07/2022);
- Provincia di Mantova – Area 3 Pianificazione Territoriale e della navigazione - Edilizia (ns. prot. n. 79208 del 10/08/2022);
- ARPA (ns. prot. n. 80239 del 12/08/2022);
- ATS (ns. prot. n. 83836 del 26/08/2022).

Si richiamano inoltre i seguenti pareri:

- ATS del 30/06/2022 (ns. prot. 66805 del 06/07/2022) espresso in riferimento al Documento di Scoping;
- ASTER del 08/06/2022 (ns. prot. 56866 del 08/06/2022) ha trasmesso proprio parere all'autorità procedente chiedendo che *"l'accesso ai parcheggi di servizio al supermercato Esselunga sia consentito ai soli clienti, anziché liberamente aperti al pubblico come avviene ad oggi"*;

L'Arch. Manuela Fornari della Provincia riassume brevemente il parere dell'ente che esprime una valutazione positiva del progetto proposto rispetto ai temi ambientali e rimanda ulteriori valutazioni alla fase di approvazione del PA e successivamente nell'ambito dell'iter di autorizzazione commerciale per GSV.

Davide Oneda di ASTER interviene ribadendo quanto detto nella prima conferenza chiedendo cioè la necessaria regolamentazione degli accessi ai parcheggi di ESSELUNGA con sistema a sbarre, in quanto il sistema attuale, con sbarra alzata, crea concorrenza con il parcheggio pubblico.

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

Servizio Territorio

Via Roma, 39 46100 Mantova

T. +39 0376.338425 F. 0376.2738027

pec: territorio@pec.comune.mantova.it

www.comune.mantova.it



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



Il Sig. Comizzoli risponde che, comprendendo il problema della promiscuità tra i loro parcheggi e quelli di ASTER, è intenzione di Esselunga trovare una soluzione consona ma chiede di posticipare tale soluzione alla conclusione dell'iter commerciale della Grande Struttura di Vendita. Sostiene che per ESSELUNGA è necessario avere dati esaustivi e completi riferiti alla clientela e ad oggi, non avendo ancora concluso la strategia aziendale di GSV, è un po' prematuro adottare sistemi di controllo. Assicurano che il tema verrà monitorato, ma avranno un riscontro più chiaro quando la struttura sarà attiva.

Oneda risponde dicendo che nelle giornate lavorative il parcheggio a raso è utilizzato come parcheggio pubblico e che comunque prendono atto della disponibilità.

Comizzoli ribadisce quanto sopra.

Oneda riprende sostenendo che hanno fatto verifiche sull'utilizzo dei parcheggi a raso e ribadisce la necessità di renderli disponibili ai soli clienti ESSELUNGA per continuare a dare ad ASTER la facoltà di fornire il servizio di parcheggio alla città con tariffe concorrenziali.

L'autorità procedente interviene affermando che nel verbale di chiusura della VAS sarà esplicitata per iscritto la problematica dei parcheggi e che il tema sarà ripreso in modo più approfondito nella fase negoziale del Piano Attuativo.

Daniele Sfulcini di Confagricoltura prende la parola dicendo che il loro interesse deriva dalla vicinanza della loro sede di via Fancelli con ESSELUNGA e chiede che nelle fasi successive dell'iter commerciale sia verificata la possibilità di vendere prodotti che abbiano un legame con il territorio mantovano.

Comizzoli risponde affermando che, all'interno dell'iter di autorizzazione commerciale della Grande Struttura di Vendita il legame con i prodotti del territorio è uno dei parametri che verranno presi in considerazione e su cui puntare.

L'Autorità procedente d'intesa con l'Autorità Competente e con i partecipanti alla conferenza chiude la conferenza alle ore 10:05 con un parere complessivamente positivo rispetto alla proposta di piano e alla relativa procedura di VAS.

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
www.comune.mantova.it



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