

PROGETTO

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

COMMITTENTE

ARDEA REAL ESTATE srl
Via Stretta, 181 - Brescia



REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI MANTOVA
COMUNE DI MANTOVA



OGGETTO

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI PIANO IN
VARIANTE AL PGT E RELATIVA VAS:
elaborati cartografici minimi**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDIRIZZO
Piazzale Arnaldo Mondadori

COMUNE PROVINCIA
Mantova Mantova

DATA EDIZIONE
13/10/2017

DATA ULT. AGG.

ELABORATO

C1

PROGETTAZIONE

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

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

INDICE

1 - PREMESSE	5
2 – INQUADRAMENTO DELL’AREA E DEL CONTESTO	8
2.1 – CARATTERI GENERALI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	8
2.2 - VINCOLI GRAVANTI SULL’AREA	10
2.3 – INQUADRAMENTO URBANISTICO	12
2.4 – STATO DI FATTO DELL’AREA	16
2.5 – STATO DI ATTUAZIONE DEL P.A. MONDADORI	21
3 – ATTUALE ASSETTO PROPRIETARIO	29
4 – CONTENUTI DI VARIANTE	31
4.1 –CONTENUTI DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO	31
4.2 – CONTENUTI DI VARIANTE AL P.G.T.	34
4.3 – MODIFICA DELL’ASSETTO PROPRIETARIO	36
5 – OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL P.A.	37
6 – SCHEMA DISTRIBUTIVO DI MASSIMA	39
7 – INTERVENTI FUORI COMPARTO	45
8 – INTERVENTI MITIGATIVI E COMPENSATIVI	46

1 - PREMESSE

Il Piano Attuativo di Interesse Sovracomunale denominato "MONDADORI" (di seguito P.A. o P.A. MONDADORI) è stato predisposto in forza dell'Accordo di Programma stipulato in data 24 gennaio 2005 tra Provincia di Mantova, Comune di Mantova e Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Mantova.

Il P.A., approvato in via definitiva dal comune di Mantova con d.c.c. n° 83 del 13/09/2004, si prefiggeva di completare il progetto prioritario n. 8 di Porta Pradella previsto dall'allora P.R.G. vigente, mediante la riqualificazione di piazzale Mondadori da conseguire, in linea con gli obiettivi dell'Accordo di Programma, attraverso:

- l'allestimento di infrastrutture di parcheggio interrato per circa 338 posti a rotazione di uso pubblico, infrastrutture di parcheggio in autorimessa interrata per la residenza ed il terziario, per circa 200 posti, infrastrutture di parcheggio in dotazione esclusiva per l'infrastruttura ricettiva, totalmente interrato per circa 44 posti;
- una ottimizzazione del riassetto infrastrutturale con la realizzazione di una strada di quartiere che connette via Conciliazione con via Fancelli e la realizzazione di un percorso ciclopedonale protetto in grado di riconnettere la città con il sistema delle ciclabili del giardino «Tazio Nuvolari» e dei giardini di Valletta Paiolo;
- la rilocalizzazione dell'autostazione e dei relativi servizi mediante un sistema infrastrutturale diffuso e idoneamente localizzato in città, in prossimità dei poli scolastici e infrastrutturali, che prevede l'individuazione di un'area specifica all'interno del comparto, sia per il servizio urbano che extraurbano, mediante interventi fuori comparto localizzati in Viale Risorgimento, in via Isonzo e in via Pitentino, in parte all'interno dell'area ferroviaria e in parte sul sedime riqualificato dell'innesto tra via Pitentino e via Scarsellini;
- il rafforzamento della funzione connettiva del centro storico con il quartiere Paiolo e con il giardino «Nuvolari» mediante la ricucitura e l'ampliamento del giardino con la dismissione funzionale di via Camerlenghi;
- la realizzazione di spazi per il tempo libero e l'aggregazione sociale quali piazze, giardini, gallerie urbane, etc;
- la realizzazione di un'infrastruttura ricettiva (albergo e ristorante) per circa 120 stanze;
- il potenziamento del terziario con la realizzazione di due piani dell'edificio a corte e l'allestimento nell'edificio ricomprensente la galleria pubblica connessa con la galleria della Borsa Merci – Centro Congressi di punti di vendita al dettaglio e terziari;
- il potenziamento della residenza mediante la realizzazione di un edificio a cortina in via

Conciliazione, la realizzazione dei tre piani finali dell'edificio centrale e la riqualificazione dell'esistente biglietteria ex Apam.

A seguito di gara di evidenza pubblica indetta dalla Provincia di Mantova il 24 giugno 2005 ed aggiudicata il 20 settembre 2005 con determinazione n. 05/3044 del 7 novembre 2005 risultava aggiudicatario, al fine di dare attuazione al P.A., la società "Forum Mondadori S.p.a." che, assumendo la veste di "Soggetto Attuatore" stipulava con il Comune di Mantova, la Provincia di Mantova e la C.C.I.A.A. di Mantova, apposita Convenzione Edilizia con atto del Notaio Molinari di Mantova n. 65.764 di rep. in data 14 novembre 2005, registrato a Mantova in data 24 novembre 2005 al n. 874.

In data 27 novembre 2008 il Collegio di Vigilanza per l'attuazione del piano attuativo di interesse sovracomunale Mondadori" provvedeva a modificare il P.A. con l'inserimento grafico del perimetro "Area Archeologica".

In ottemperanza alle azioni di piano previste ed agli accordi convenzionali sottoscritti, il Soggetto Attuatore Forum Mondadori S.p.a. dava attuazione alle obbligazioni assunte con la sottoscrizione della Convenzione sino a realizzare, unitamente a parte delle opere di interesse privatistico, le seguenti opere di interesse pubblico:

- opere esterne al comparto relative alla rilocalizzazione dell'autostazione (da piazzale Mondadori a viale Risorgimento e via Pitentino), collaudate con collaudo parziale del 12.12.2006;
- opere interne al comparto relative alla realizzazione di autostazione passante per autobus di linea e taxi, collaudate con collaudo parziale del 06/12/2013;
- autorimessa interrata per circa 338 posti a rotazione di uso pubblico, collaudata con collaudo parziale del 06/12/2013;
- parte del percorso ciclopedonale protetto in grado di riconnettere la città con il sistema delle ciclabili del giardino "Tazio Nuvolari" e dei giardini di Valletta Paiolo;
- parte del rafforzamento della funzione connettiva del centro storico con il quartiere Paiolo e con il giardino "Nuvolari" mediante la ricucitura e l'ampliamento del giardino con la dismissione funzionale di via Camerlenghi.

A seguito della grave crisi economica ed in particolare di quella del settore edilizio che dal 2008 in poi ha interessato il Paese la società FORUM MONDADORI S.r.l. veniva dapprima posta in liquidazione e successivamente dichiarata fallita con provvedimento del Tribunale di Mantova in data 14 maggio 2015 n. 53/2015.

Il complesso immobiliare, a seguito di vendita competitiva mediante asta pubblica tenutasi in data 21 aprile 2017, veniva aggiudicato all'unica offerente società DEVAR S.r.l. di Milano che, a

sua volta, stipulava con la soc. ARDEA RE S.r.l. Preliminare di compravendita del complesso immobiliare, con atto Notaio Treccani di Brescia Rep. N. 150564 del 31 luglio 2017 registrato presso l'Agencia delle Entrate di Brescia il 3 agosto 2017 al n. 35388 e trascritto a Mantova il 7 agosto 2017.

Esaminato il P.A. vigente, le società proprietaria riteneva lo stesso ormai inattuabile a seguito dei mutamenti della domanda insediativa indotti dalla crisi e si orientava verso soluzioni alternative, di cui si dirà nel prosieguo, necessitanti di una variante al P.A. in variante al PGT.

Al fine di dare corpo al nuovo indirizzo attuativo la società DEVAR S.r.l. dava, sempre con atto Notaio Treccani di Brescia Rep. N. 150565 del 31 luglio 2017, al Sig. Paterlini Enrico amministratore delegato della soc. ARDEA RE S.r.l., Procura a negoziare, stipulare, sottoscrivere ogni atto e prestare ogni necessario consenso davanti alle autorità amministrative per l'ottenimento della variante al vigente P.A. in variante al PGT.

In data 24 agosto 2017 ARDEA RE S.r.l. inoltrava al Sindaco di Mantova, per conto della società DEVAR S.r.l., richiesta di decadenza o modifica dell'accordo di programma per l'esecuzione del P.A. MONDADORI secondo le seguenti linee guida di cui si dirà nel prosieguo.

2 – INQUADRAMENTO DELL’AREA E DEL CONTESTO

Ai fini dell’inquadramento dell’area e del contesto si fa sinteticamente riferimento alla descrizione contenuta nella “*Perizia Estimativa dei beni immobili*” del Geom. Glauco Zunica¹.

2.1 – CARATTERI GENERALI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare che rientra nel P.A. MONDADORI ricomprende una vasta area (di circa 21.000 mq) denominata Piazzale Mondadori in un recente passato adibita in parte a stazione per autocorriere extraurbane e in parte a parcheggio pubblico; al momento dell’approvazione del piano l’area risultava totalmente inediticata con la sola esclusione del fabbricato edificato nel 1888 destinato a biglietteria della stazione bus.

Tale area a partire dall’età medioevale fino alla prima edificazione del fabbricato oggi individuato come ex biglietteria risalente al 1888, coincideva in parte con il vasto orto di Ognissanti che si estendeva a sud del monastero-ospizio tra via della Conciliazione e il tratto occidentale delle mura trecentesche della città e in parte occupata dal sistema della Fossa Magistrale e Paiolo.

Nel 1888 avviene la prima grande trasformazione urbanistica in cui l’orto di Ognissanti viene occupato dalla stazione delle tranvie Mantova-Asola e Mantova-Viadana e viene edificato l’edificio tuttora esistente (ex biglietteria – edificio sottoposto a tutela Decreto Legislativo 490 – art. 4 L. 1089/39) oltre all’apertura della breve via denominata Belfiore oggi dei Mutilati e Caduti del Lavoro, che collega la ex biglietteria con corso Pradella.

Negli anni successivi inizia la formazione dei viali suburbani e la realizzazione dei giardini pubblici, mentre a partire dal 1939 inizia il riassetto dell’area come oggi visibile con lo smantellamento della parte emergente delle mura urbane e la demolizione di Porta Pradella e la costruzione del “Gruppo rionale fascista Michele Bianchi” (oggi uffici della Camera di Commercio); nel 1968 viene realizzato, nell’angolo sud-est dell’area, il massiccio fabbricato residenziale a sei piani che si affaccia sul piazzale (oggi cantiere).

In anni recenti il contesto dell’area è stato oggetto di ulteriori interventi con la formazione del rondò di Porta Pradella e la costruzione del complesso delle Borsa Merci e Centro Congressi. Seguono infine le trasformazioni più recenti dell’area realizzate in attuazione del P.A. MONDADORI approvato in via definitiva dal comune di Mantova con d.c.c. n° 83 del 13/09/2004, tutt’ora vigente, interrotte nel maggio 2015 a seguito del dichiarato fallimento del soggetto attuatore FORUM MONDADORI s.r.l. in liquidazione.

¹ Tecnico nominato dal Tribunale di Mantova, Perito estimatore che assista, in sede d’inventario in data 18.05.2015, i Curatori Fallimentari Dott. Paolo Rebecchi e Avv. Matteo Binelli, per la determinazione del valore attuale dei beni immobili della Società “FORUM MONDADORI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE” con sede in Roncoferraro (Mn) via Cesare Battisti n. 232, c.f. 10026370154



Fig. 1 – vista aerea dell'area con stazione corriere e nuova Borsa Merci
(fonte "Perizia Estimativa dei beni immobili" Geom. Glauco Zunica)



Fig. 2 – vista aerea dell'area al 22 aprile 2017
(fonte "Google Earth Pro")

2.2 - VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA

L'ambito, a far corso dall'approvazione del vigente P.A., non risulta gravato da nuovi vincoli derivanti da disposizioni legislative o da Piani sovraordinati o comunali.

I vincoli che gravano sul comparto continuano pertanto ad essere i seguenti:

VINCOLI PAESAGGISTICI:

Come si evince dall'esame della Tav. DP 3a – Vincoli paesaggistici, l'area è:

- Classificata in larga parte come Area a potenzialità archeologica;
- Marginalmente rientrante nei territori contermini ai laghi (art. 142 comma 1 lettera b del D.Lgs 42/2004) in cui ricade comunque l'ex biglietteria Apam;
- Interamente rientrante nel vincolo imposto dal DM 13.10.77 (Mantova – Cittadella);



Aree a potenzialità archeologica



Territori contermini ai laghi (art. 142 comma 1 lettera b del D.Lgs 42/2004)



DM 13.10.77 (Mantova – Cittadella)

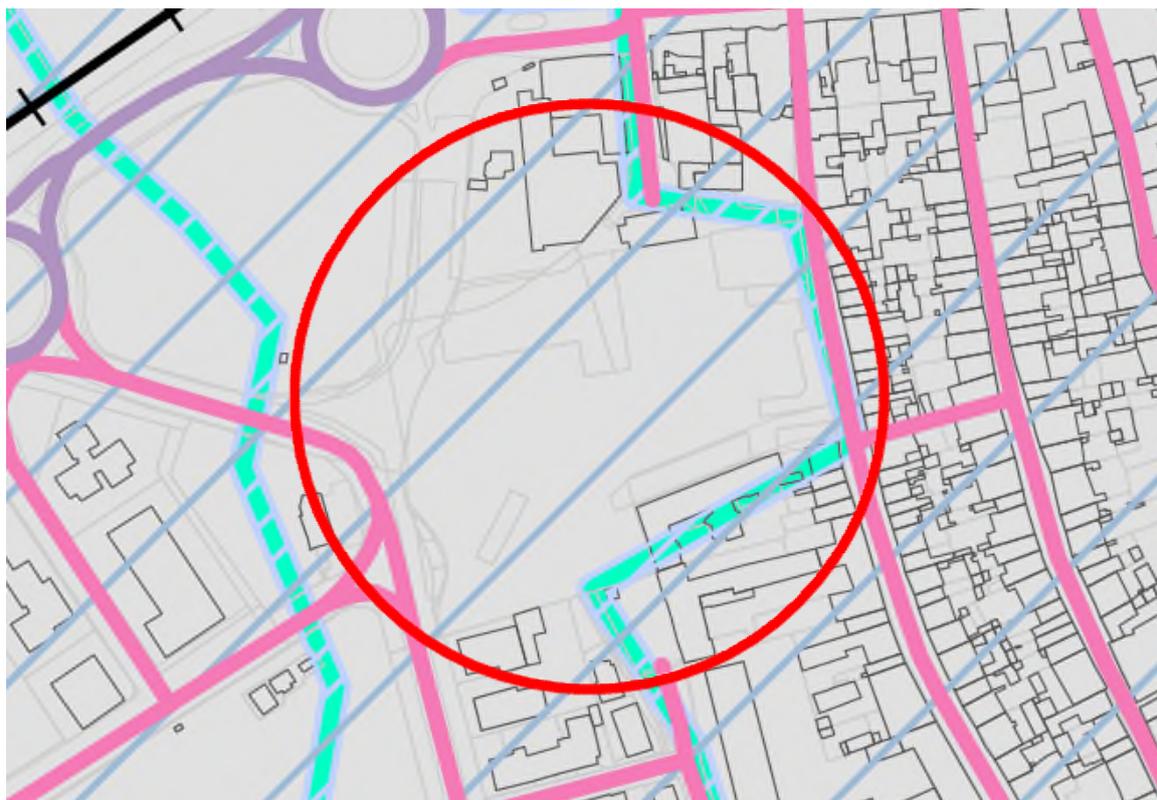
Fig. 13 – Estratto dalla Tav. DP 3a – Vincoli paesaggistici

(fonte "PGT del comune di Mantova")

VINCOLI AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI E AMMINISTRATIVI:

Come si evince dall'esame della Tav. DP 3b – Vincoli ambientali, idrogeologici e amministrativi, l'area è:

- Lambita da fascia di salvaguardia del reticolo idrico;
- rientrante nella Fascia C del PAI;
- appartenente, dal punto di vista delle infrastrutture per la mobilità al Centro abitato;



Reticolo idrico – Fascia di salvaguardia



Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)



Centro abitato

Fig. 14 – Estratto dalla Tav. DP 3b – Vincoli ambientali, idrogeologici e amministrativi
(fonte "PGT del comune di Mantova")

La validità decennale del piano fa sì che la Convenzione spirasse il 24.11.2015 ma poiché la stessa è stata automaticamente prorogata di tre anni dal disposto dell'art. 30 comma 3-bis della legge 09.08.2013, n. 98, la nuova scadenza è fissata il 24.11.2018; in ragione di ciò il P.A. è da ritenersi vigente a tutti gli effetti.

Come si evince dalla Convenzione, in coerenza con quanto convenuto nell'Accordo di Programma stipulato tra Provincia di Mantova, Comune di Mantova e C.C.I.A.A. di Mantova, scopo dichiarato del vigente P.A. MONDADORI è la realizzazione dei seguenti obiettivi strategici minimi:

- Struttura ricettiva d'eccellenza costituita da albergo, ristorante e servizi connessi con capienza di almeno 110 stanze;
- parcheggio a rotazione di uso pubblico con capienza >300 posti auto;
- strutture residenziali e terziarie per almeno 10.000 mq SL (Superficie Lorda) al fine di equilibrare finanziariamente l'intervento;
- rilocalizzazione dell'autostazione mediante un sistema diffuso costituito dalle seguenti polarità di servizi:
 - polo di viale Risorgimento
 - polo di viale Pitentino/stazione FF.SS.
 - polo di Piazzale Mondadori

da realizzare mediante contributo del Comune di Mantova e della Provincia di Mantova.



Fig. 4 – Estratto dalla Tav. N. 101 – Planimetria Piano Attuativo (fonte “ comune di Mantova”)

Nel dettaglio il vigente P.A. MONDADORI prevede le seguenti realizzazioni:

Opere interne al comparto:

1. Strada di collegamento fra via Conciliazione e via Fancelli con spazi comuni a parcheggio e verde;
2. Piazza, spazi connettivi, pista ciclopedonale con muro in confine in muratura prospiciente area oratorio e aree a verde prospicienti via Caduti del Lavoro;
3. Strada di accesso da viale Piave alla stazione autobus e taxi con spazi connessi alla stazione, al verde, ecc.;
4. Superficie di recupero di via Camerlenghi e zone limitrofe destinata ad ampliamento del parco per la riconnessione delle aree verdi della C.C.I.A.A. e con il parco "Tazio Nuvolari";
5. Percorsi ciclopedonali di connessione del parco con la città;
6. Superficie per spazi sociali, connettivi e a verde prospiciente l'ex biglietteria Apam;
7. Autorimessa di uso pubblico a rotazione con accesso da piazza Camerlenghi mediante una rampa di accesso sotterraneo posta nel sottosuolo dell'area del Comune di Mantova garantita da apposita servitù perenne di transito;
8. Intervento di nuova edificazione posta fuori terra e soprastante parzialmente l'autorimessa a rotazione con destinazione rispettivamente:
 - a. Portico di uso pubblico in prosecuzione della galleria esistente della Camera di Commercio di Mantova e di connessione con l'albergo e con il percorso storico delle antiche mura urbane in direzione di via L. Fancelli;
 - b. Servizi accessori e biglietteria della autorimessa;
 - c. Spazi commerciali per l'allestimento di punti vendita al dettaglio, artigianato artistico, uffici pubblici e privati;
9. Intervento di nuova edificazione costituito dal soprassuolo dell'autorimessa a rotazione interamente sottoposto al vincolo di uso pubblico e suddiviso secondo le seguenti destinazioni:
 - a. Area di sosta integrata degli autobus urbani-extraurbani e taxi;
 - b. Area destinata alla corsia di uscita dell'autorimessa interrata, spazi tecnologici, servizi accessori dell'autorimessa a verde;
 - c. Attrezzature di uso pubblico, spazi collettivi per il rafforzamento della funzione connettiva tra il centro storico ed il giardino "Nuvolari" e gli spazi verdi connessi;
10. Intervento di nuova edificazione con destinazione ricettiva e attrezzature di carattere ricettivo-commerciale ad esse associate;
11. Strutture residenziali, commerciali e terziarie compresa la connessa autorimessa ad uso

privato, così suddivise:

- a. Intervento di nuova edificazione di abitazioni prospicienti via Conciliazione;
- b. Intervento di nuova edificazione di Edificio centrale con destinazione multifunzionale residenziale-direzionale-commerciale;
- c. Intervento di recupero multifunzionale dell'edificio destinato a ex biglietteria Apam;
- d. Intervento di nuova edificazione di Autorimessa ad uso privato a due piani interrati.

Opere fuori comparto:

1. Autostazione di via Risorgimento ed Isonzo-Area Comunale;
2. Autostazione di via Pitentino sita in parte su area comunale di via Pitentino e in parte limitata sita nell'area delle FF.SS.;
3. Collegamento con via Fancelli con la realizzazione della strada, della connessione delle reti tecnologiche e delle opere a verde sulle aree residuali, previa messa a disposizione dell'area da parte del Comune di Mantova.

Oltre che dal PdR, il P.A. MONDADORI è regolato dal Piano dei Servizi (PdS) (vedi "Tav. PS2 – Sistema dei servizi") che colloca al suo interno un parcheggio di interesse sovracomunale.

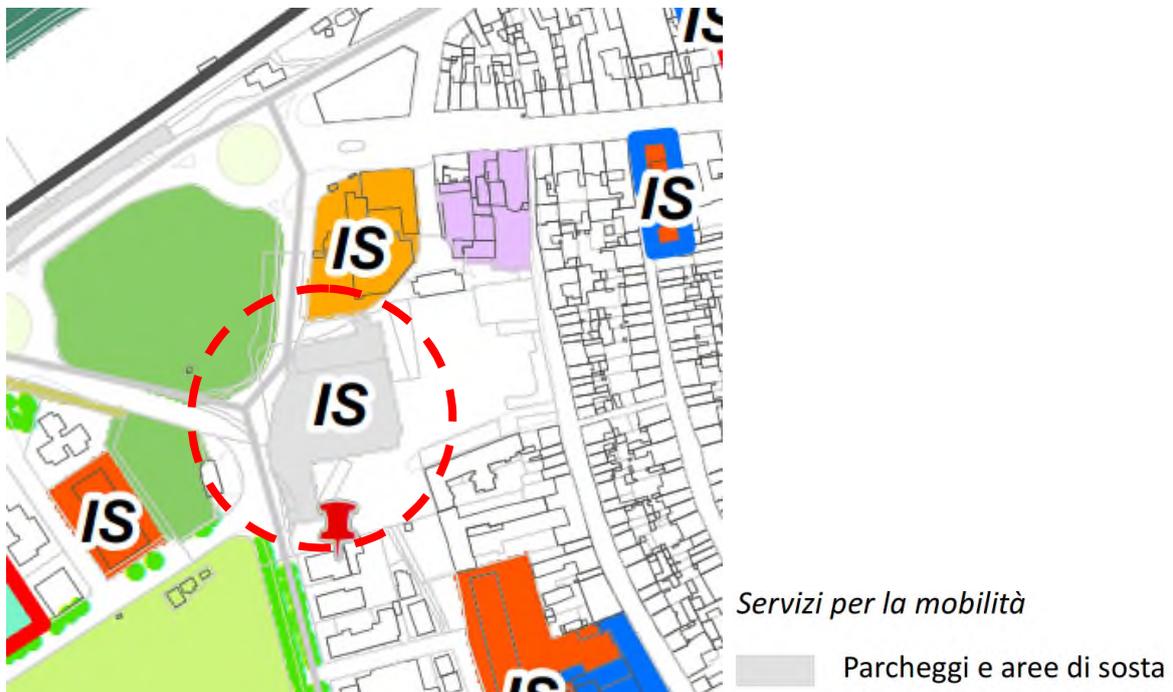


Fig. 5 – Estratto dalla Tav. PS2 – Sistema dei servizi
(fonte "PGT del comune di Mantova")

2.4 – STATO DI FATTO DELL'AREA

A seguito del fallimento della società "Forum Mondadori S.p.a." lo stato di fatto dell'area è stato rilevato e dettagliatamente descritto sia nella Relazione della ditta Protec, incaricata dal comune di Mantova di verificare lo stato dei luoghi, che nella già citata "*Perizia Estimativa dei beni immobili*" del Geom. Glauco Zunica. Di seguito si riporta integralmente la descrizione contenuta nella "*Perizia Estimativa dei beni immobili*" a cui si rinvia per ogni approfondimento.

"(omissis)

L'area attualmente recintata, ad esclusione del parcheggio a rotazione in quanto oggi in attività, si presenta in uno stato di abbandono in quanto i lavori risultano sospesi dalla primavera del 2013; all'interno del cantiere è possibile identificare le varie zone d'intervento (comparto galleria commerciale, comparto residenziale, struttura alberghiera ed ex biglietteria), ad uno stato di avanzamento lavori che si diversifica tra comparto e comparto. Inoltre è possibile individuare la serie di diaframmi in calcestruzzo armato eseguiti al fine di poter realizzare le parti interrato dei diversi comparti.

Per una più facile descrizione dell'attuale stato del complesso immobiliare, si è deciso di utilizzare come base, lo schema di progetto per le opere di urbanizzazione adeguato secondo le indicazioni del Collegio di Vigilanza del 28.11.2008 (*si veda Fig. 4 – n.d.r.*), riportanti le seguenti aree d'intervento.

Zona A1 – strada di collegamento tra via della Conciliazione e via L. Fancelli, compresi gli spazi laterali destinati a parcheggio e/o a verde: i lavori di realizzazione della strada pubblica e relativi sotto-servizi non risultano realizzati, è presente una recinzione fissa che delimita l'area di cantiere con la proprietà privata di pertinenza del condominio antistante, area dei lavori definita con la lettera F2.

È presente, in posizione interrata, la cabina Enel di trasformazione e di misura, agibile e già presa in carico da "Enel Distribuzione S.p.a." con contratto costitutivo di servitù d'elettrodotto stipulato dal Notaio Massimo Bertolucci il 30.11.2012.

Zona A2 – piazza, spazi connettivi, pista ciclopedonale con aree a verde prospicienti via Mutilati e Caduti del Lavoro e fabbricato ex biglietteria: i lavori su questa area non sono stati eseguiti in minima parte; la piazza e gli spazi connettivi su via Mutilati e Caduti del Lavoro non sono stati realizzati, mentre è stato preparato solo il piano di posa per la pista ciclopedonale che dovrà collegare l'area con via della Conciliazione. I lavori per la ristrutturazione dell'edificio ex

biglietteria non risultano mai iniziati.²

Zona A3 – strada di accesso da Viale Piave alla stazione per autobus e taxi e alla struttura alberghiera: i lavori di quest'area risultano realizzati e comprensivi dei necessari sotto-servizi.

Zona B – area di verde pubblico, comprensiva di percorsi ciclopedonali e rampa di accesso all'autorimessa interrata: i lavori in quest'area risultano incompleti, è stata realizzata una porzione di pista ciclopedonale, che nel progetto approvato, dovrebbe collegare l'area a verde su Viale Piave con Via della Conciliazione, mentre la restante parte non è stata realizzata.

Zona B1 – area parco archeologico: i lavori in quest'area risultano incompleti, sono stati realizzati alcuni sotto-servizi, oggi non più riscontrabili per la presenza di una folta vegetazione.

Zona C1 – realizzazione dell'autostazione passante per autobus, con sottostante autorimessa a rotazione interrata: i lavori in quest'area risultano completati, l'opera risulta agibile sia per l'area adibita alla zona autobus di linea (ad eccezione del terzo stallo non ancora agibile per esigenze di cantiere) e sia per la sottostante autorimessa interrata.

Zona C2 – area per attrezzature di uso pubblico, spazi collettivi, galleria commerciale con portico, biglietteria autorimessa a rotazione, portico di uso pubblico e sottostante autorimessa a rotazione interrata: i lavori in quest'area risultano terminati solo in parte;

la porzione interrata è completata, così come la piazza antistante l'area bus, mentre i fabbricati adibiti a galleria commerciale non sono terminati in quanto i lavori si sono fermati all'involucro esterno.

Nel collaudo parziale delle opere di urbanizzazione si evidenzia che il collaudatore esprime una riserva in merito alle infiltrazioni d'acqua nell'autorimessa interrata e in merito alla pavimentazione della piazza soprastante all'autorimessa, in quanto di progetto era prevista una posa "a correre" di lastre in porfido di forma rettangolare mentre in fase esecutiva è stata effettuata una posa a "opera incerta".

Zona D – area destinata alla struttura alberghiera: i lavori in quest'area sono incompleti in quanto fermi a parte della strutturale del piano interrato e ad una parte dello scheletro di struttura del piano terra;

Zona E – area destinata alla struttura residenziale/commerciali: i lavori in quest'area sono incompleti in quanto fermi a parte della struttura dei piani interrati. In questa porzione di area di cantiere vi è la presenza di acqua proveniente dalla falda freatica, che crea una sorta di "vasca" di notevoli dimensioni a cielo aperto.

² La pista ciclopedonale è stata successivamente completata a cura del Comune di Mantova utilizzando l'escussione della fideiussione

Zona F2 – aree di pertinenza di edifici fuori comparto: i lavori in quest'area risultano realizzati solo in parte, è stata ripristinata la recinzione nella zona a confine tra la proprietà della parrocchia di Ognissanti e l'area di cantiere; mentre l'accesso alla via privata che porta alle residenze limitrofe (Condominio "C.E.D.I.P. – Casa Nostra – Dante"), non è stato completato.

Opere di Urbanizzazione:

come indicato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 14.11.2005 Rep. 65.764 Notaio Molinari di Mantova, il soggetto attuatore del Piano Urbanistico "Mondadori" si è assunto l'onere relativo all'attuazione del Piano stesso, ivi comprese le opere di urbanizzazione pubbliche o di interesse pubblico specificate nel Piano.

In una prima fase operativa il soggetto attuatore ha realizzato le opere esterne al comparto relative alla rilocalizzazione dell'autostazione (da piazzale Mondadori a viale Risorgimento e via Pitentino), opere collaudate con collaudo parziale del 12.12.2006.

In una seconda fase operativa sono state iniziate, ma non completate, le opere di urbanizzazione interne al comparto che possono essere sintetizzate come di seguito indicato:

- strada di collegamento tra via della Conciliazione e via L. Fancelli con spazi comuni a parcheggio e verde;
- piazza, spazi connettivi, pista ciclopedonale con aree verdi prospicienti a via Mutilati e Caduti del Lavoro;
- percorso d'accesso da viale Piave alla stazione autobus e taxi;
- opere inerenti a impianti tecnologici urbani di servizio (rete teleriscaldamento, rete Enel, rete illuminazione pubb., rete acqua, rete gasdotto, rete fognaria, rete Telecom, ecc.);
- recupero di via Camerlenghi e zone limitrofe destinate ad ampliamento del parco e la riconnessione delle aree della Camera di Commercio e il parco "Tazio Nuvolari";
- parco archeologico;
- recupero superfici e spazi sociali e connettivi a verde prospicienti all'ex biglietteria Apam;
- parcheggio a rotazione (opera privata ad uso pubblico);
- soprasuolo autorimessa a rotazione per attrezzature di uso pubblico e spazi collettivi;
- area di sosta integrata degli autobus urbani e extra urbani e taxi.

Tali opere dovevano essere realizzate dal soggetto attuatore a scapito della monetizzazione delle aree standard non cedute, degli oneri di urbanizzazione secondaria e degli oneri per la concessione della servitù di passaggio verso l'autorimessa ad uso pubblico.

Ad oggi le opere di urbanizzazione interne al comparto ancora da terminare si possono sinteticamente riassumere in:

- strada di collegamento tra via della Conciliazione e via L. Fancelli e riassetto dell'area antistante il Condominio "C.E.D.I.P. – Casa Nostra – Dante"
- ripristino del marciapiede su via della Conciliazione;
- piazza, spazi connettivi, pista ciclopedonale con aree verdi in prossimità di via Mutilati e Caduti del Lavoro;
- opere inerenti gli impianti tecnologici di servizio;
- recupero di via Camerlenghi con adiacenti spazi connettivi;
- parco archeologico.

(omissis)"

Documentazione fotografica dello stato di fatto (fonte "Perizia Estimativa dei beni immobili" Geom. Glauco Zunica):



Fig. 7 – parcheggio a rotazione



Fig. 7 – parcheggio a rotazione



Fig. 8 – galleria commerciale



Fig. 9 – galleria commerciale



Fig.10 – comparto residenziale



Fig. 11 – comparto residenziale



Fig. 12 – comparto albergo



Fig. 13 – comparto albergo



Fig. 14 – ex biglietteria



Fig. 15 – ex biglietteria



Fig. 16 – autostazione



Fig. 17 – autostazione



Fig. 18 – piazza



Fig. 19 – parco archeologico

2.5 – STATO DI ATTUAZIONE DEL P.A. MONDADORI

L'esame dello stato di fatto dell'area, comparato con il P.A., evidenzia che parte delle opere previste dal P.A., sono state ultimate e collaudate, parte sono state avviate ma non ultimate mentre altre non sono neppure state avviate.

In ragione di ciò si ritiene opportuno verificare quali e quanta parte di dette opere vada a soddisfare gli obiettivi/obbligazioni contenuti nell'Accordo di Programma e nella Convenzione.

La verifica è riportata nei seguenti quadri di sintesi:

PIANO ATTUATIVO DI INTERESSE SOVRACOMUNALE "MONDADORI"

ACCORDO DI PROGRAMMA VIGENTE

OBIETTIVI STRATEGICI	STATO DELLE OPERE IN ATTUAZIONE DEGLI OBIETTIVI STRATEGICI
----------------------	--

Descrizione dell'obiettivo	Opere non avviate	Opere parzialmente attuate	Opere ultimate	Opere collaudate	Collaudo
----------------------------	-------------------	----------------------------	----------------	------------------	----------

1	<p>Allestimento di infrastrutture di parcheggio interrato per circa 338 posti a rotazione di uso pubblico, infrastrutture di parcheggio in autorimessa interrata per la residenza ed il terziario, per circa 200 posti, infrastrutture di parcheggio in dotazione esclusiva per l'infrastruttura ricettiva, totalmente interrato per circa 44 posti</p>
---	---

Disaggregazione dell'obiettivo 1:

a	Allestimento di infrastrutture di parcheggio interrato per circa 338 posti a rotazione di uso pubblico	□	□	■	■	Collaudo tecnico parziale ing. Magalini del 06/12/2013
b	Infrastrutture di parcheggio in autorimessa interrata per la residenza ed il terziario, per circa 200 posti	□	■	□	□	□
c	Infrastrutture di parcheggio in dotazione esclusiva per l'infrastruttura ricettiva, totalmente interrato per circa 44 posti	□	■	□	□	□

2	Ottimizzazione del riassetto infrastrutturale con la realizzazione di una strada di quartiere che connette via Conciliazione con via Fancelli e la realizzazione di un percorso ciclopedonale protetto in grado di riconnettere la città con il sistema delle ciclabili del giardino «Tazio Nuvolari» e dei giardini di Valetta Paiolo
---	--

Disaggregazione dell'obiettivo 2:

a	Ottimizzazione del riassetto infrastrutturale con la realizzazione di una strada di quartiere che connette via Conciliazione con via Fancelli					
b	Realizzazione di un percorso ciclopedonale protetto in grado di riconnettere la città con il sistema delle ciclabili del giardino «Tazio Nuvolari» e dei giardini di Valetta Paiolo					

3	Rilocalizzazione dell'autostazione e dei relativi servizi mediante un sistema infrastrutturale diffuso e idoneamente localizzato in città, in prossimità dei poli scolastici e infrastrutturali, che prevede l'individuazione di un'area specifica all'interno del comparto, sia per il servizio urbano che extraurbano, mediante interventi fuori comparto localizzati in Viale Risorgimento, in via Isonzo e in parte sul sedime riqualificato dell'innesto tra via Pitentino e via Scarsellini
---	---

Disaggregazione dell'obiettivo 3:

a	Individuazione di un'area specifica all'interno del comparto, sia per il servizio urbano che extraurbano					Collaudo tecnico parziale ing. Magalini del 06/12/2013
b	Interventi fuori comparto localizzati in Viale Risorgimento, in via Isonzo e in parte sul sedime riqualificato dell'innesto tra via Pitentino e via Scarsellini					Collaudo tecnico del 12.12.2006

4	Rafforzamento della funzione connettiva del centro storico con il quartiere Paiolo e con il giardino «Nuvolari» mediante la ricucitura e l'ampliamento del giardino con la dismissione funzionale di via Camerlenghi					
---	--	--	--	--	--	--

5	Realizzazione di spazi per il tempo libero e l'aggregazione sociale quali piazze, giardini, gallerie urbane, etc.					
---	---	--	--	--	--	--

6	Realizzazione di un'infrastruttura ricettiva (albergo e ristorante) per circa 120 stanze					
7	Potenziamento del terziario con la realizzazione di due piani dell'edificio a corte e l'allestimento nell'edificio ricomprendente la galleria pubblica connessa con la galleria della Borsa Merci - Centro Congressi di punti di vendita al dettaglio e terziari					
8	Potenziamento della residenza mediante la realizzazione di un edificio a cortina in via Conciliazione, la realizzazione dei tre piani finali dell'edificio centrale e la riqualificazione dell'esistente biglietteria ex Apam					
<i>Disaggregazione dell'obiettivo 8:</i>						
a	Potenziamento della residenza mediante la realizzazione di un edificio a cortina in via Conciliazione, la realizzazione dei tre piani finali dell'edificio centrale					
b	Riqualificazione dell'esistente biglietteria ex Apam					
9	Allestimento superficie destinata alla valorizzazione archeologica del percorso delle mura della città					

PIANO ATTUATIVO DI INTERESSE SOVRACOMUNALE "MONDADORI"

CONVENZIONE VIGENTE

OBBLIGAZIONI CONVENZIONALI	STATO DI ATTUAZIONE DELLE OBBLIGAZIONI					
Descrizione dell'obbligazione	Opere non avviate	Opere parzialmente attuate	Opere ultimate	Opere collaudate parzialmente o totalmente	COLLAUDO	NOTE
OPERE DI URBANIZZAZIONE (art. 3 della Convenzione)						
1	Realizzare, restituire e cedere al Comune di Mantova le aree e le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto comprendenti:					
1.1	Strada di collegamento tra via Conciliazione e via Fancelli con spazi comuni a parcheggio e verde (zona A1)					
1.2	Piazza, spazi connettivi, pista ciclopedonale con aree a verde prospicienti via Mutilati del Lavoro (zona A2)					La pista ciclopedonale è stata realizzata dal Comune
1.3	Strada di accesso da viale Piave alla stazione autobus e taxi con spazi connessi alla stazione, al verde, ecc. (zona A3)					Mancano i lavori di accesso alla struttura ricettiva

1.4	Opere di urbanizzazione primaria costituite da interventi di nuova edificazione per la fornitura delle reti ed impianti tecnologici, consistenti in: strade, rete teleriscaldamento, rete Enel e rete I.P., rete acquedotto, fognature acque nere, fognatura acque meteoriche, rete Telecom, segnaletica stradale, infrastrutture stradali e servizi accessori, percorsi ciclopedonali, piazza, pavimentazioni e spazi connettivi e opere a verde					Collaudo tecnico parziale ing. Magalini del 06/12/2013	La cabina interrata è stata presa in carico da ENEL con atto di servitù in data 30/11/2017
-----	---	--	--	--	--	--	--

2 Realizzare, in parte su area di proprietà del Comune di Mantova ed in parte su aree da cedere al medesimo, gli standard e le opere di urbanizzazione comprendenti:

2.1	Superficie di recupero di via Camerlenghi e zone limitrofe destinata ad ampliamento del parco per la riconnessione delle aree verdi della Camera di Commercio e con il Parco "Tazio Nuvolari"						
2.2	Percorsi ciclopedonali di connessione del parco con la città						
2.3	Spazi in sottosuolo per la pista di accesso al garage					Collaudo tecnico parziale ing. Magalini del 06/12/2013	
2.4	Superficie destinata alla valorizzazione archeologica del percorso delle mura della città						
2.5	Superficie per spazi sociali, connettivi e a verde prospiciente l'ex biglietteria Apam						

3	Realizzare le infrastrutture private di uso pubblico e restituire in parte e cedere in parte le seguenti aree ed opere:						
3.1	Autorimessa di uso pubblico per min. 300 posti auto (P.A. 338 p.a. - SI 11.850 mq) a rotazione con accesso da via Camerlenghi mediante rampa posta su area del Comune di Mantova					Collaudo tecnico parziale ing. Magalini del 06/12/2013	
3.2	Intervento di nuova edificazione posta fuori terra e soprastante parzialmente l'autorimessa a rotazione con destinazione a: portico d'uso pubblico in prosecuzione della galleria esistente della Camera di Commercio di Mantova e di connessione con l'albergo e con il percorso storico delle antiche mura nonché servizi accessori e biglietteria dell'autorimessa con accesso pedonale dal portico (zona C2)						I lavori dei fabbricati delimitanti la piazza non sono mai stati completati
3.3	Soprasuoli per attrezzature di uso pubblico e spazi collettivi realizzati sul soprasuolo dell'autorimessa e così suddivisi:						
3.3.1	Area di sosta integrata degli autobus urbani-extraurbani (zona C1)					Collaudo tecnico parziale ing. Magalini del 06/12/2013	
3.3.2	Area destinata alla corsia di uscita dell'autorimessa interrata, spazi tecnologici, servizi accessori dell'autorimessa (zona B)					Collaudo tecnico parziale ing. Magalini del 06/12/2013	

3.3.3	Verde, attrezzature di uso pubblico spazi collettivi per il rafforzamento della funzione connettiva tra il centro storico e il giardino Nuvolari (zona B)						
4	Realizzare le opere di urbanizzazione primaria poste con servitù di passaggio sotto l'area D per la installazione delle reti tecnologiche di urbanizzazione primaria di connessione tra via Conciliazione e viale Piave (posta nel sottosuolo dell'area di pertinenza dell'albergo destinata alla viabilità interna)					Collaudo tecnico parziale ing. Magalini del 06/12/2013	Le reti acqua, gas e fibre ottiche sono state prese in carico da TEA SpA con verbale del 5/07/2013
5	Realizzare le opere di urbanizzazione secondaria in parte fuori comparto ed in parte interne consistenti in:						
5.1	Autostazione di viale Risorgimento - Area Comunale (anche con il contributo di Comune e Provincia)					Collaudo tecnico del 12.12.2006	Opera fuori comparto
5.2	Autostazione sita nell'area delle FF.SS. e nell'area del Comune di Mantova (anche con il contributo di Comune e Provincia)					Collaudo tecnico del 12.12.2006	Opera fuori comparto

Dai precedenti quadri si rileva che sono state completamente ultimate:

Fuori-comparto:

- Autostazione di viale Risorgimento - Area Comunale di cui al punto 5.1;
- Autostazione sita nell'area delle FF.SS. - Area del Comune di Mantova di cui al punto 5.2;

Internamente al comparto:

- Autorimessa a rotazione interna al comparto di cui al punto 3.1;
- Area di sosta integrata degli autobus urbani-extraurbani (zona C1) di cui al punto 3.3.1;
- Area destinata alla corsia di uscita dell'autorimessa interrata, spazi tecnologici, servizi accessori dell'autorimessa (zona B) di cui al punto 3.3.2.

3 – ATTUALE ASSETTO PROPRIETARIO

A seguito del dichiarato fallimento della società FORUM MONDADORI S.r.l. in liquidazione e della successiva vendita competitiva il complesso immobiliare è stato acquistato dalla società DEVAR S.r.l. di Milano che, allo stato, è unico ed esclusivo proprietario del complesso immobiliare costituito dell'area sita in Comune di Mantova tra Via Piave e Via della Conciliazione e relativi sovrastanti fabbricati così catastalmente censiti:

Catasto Fabbricati del Comune di Mantova

Foglio 35:

mapp.li n.: 115, 123, 127, 996, 1038, 1050, 1051, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066.

Catasto Terreni del Comune di Mantova

Foglio 35:

mapp.li n.: 1047, 1048.

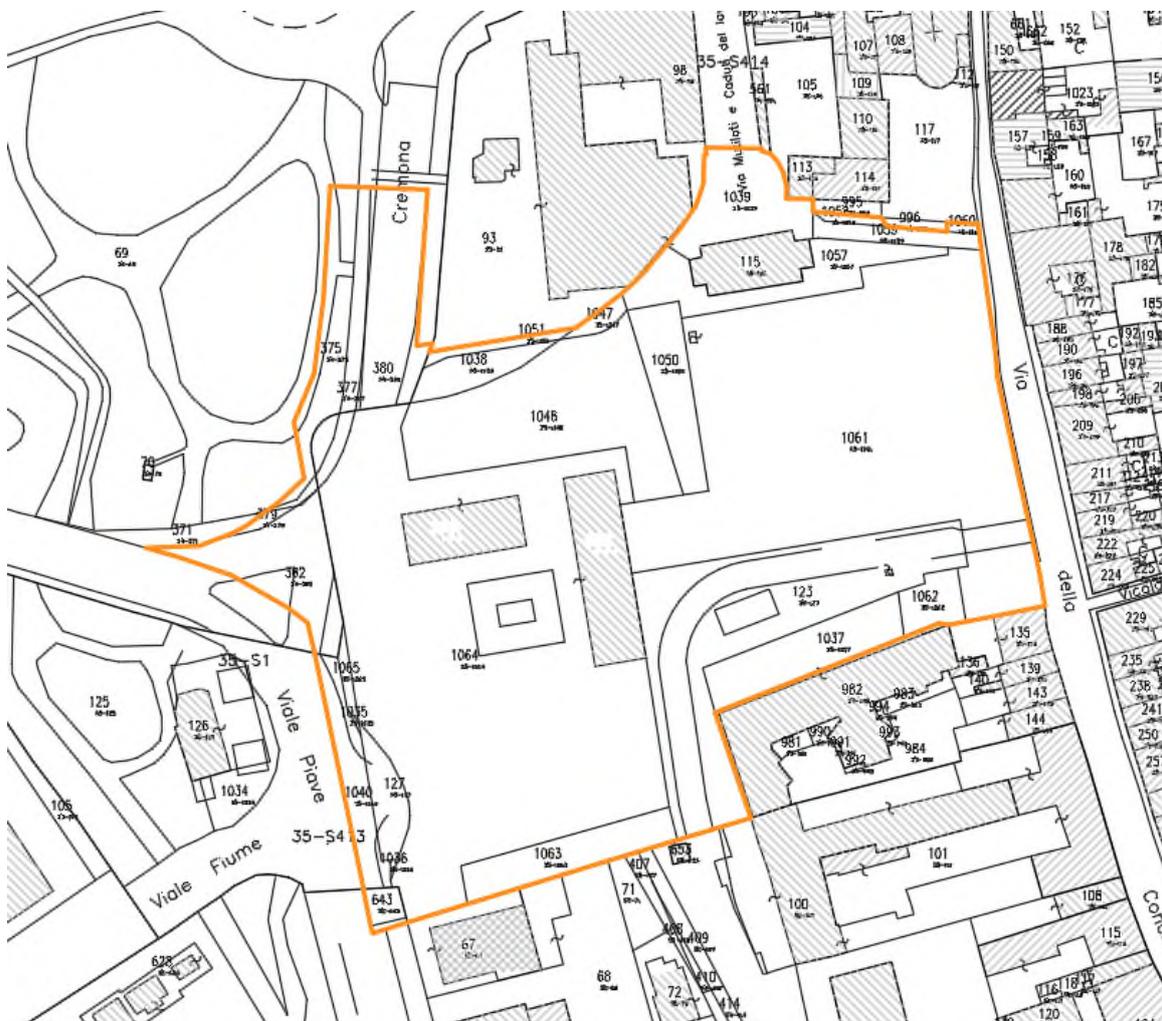


Fig. 20 – Estratto catastale del Fig. 35 con indicato il perimetro del P.A. vigente

(fonte "Catasto del comune di Mantova")

Con l'acquisizione del complesso immobiliare la società DEVAR S.r.l. è pertanto subentrata a Forum Mondadori S.p.a. nel ruolo di Soggetto attuatore del vigente P.A. MONDADORI.

Come tuttavia si rileva dall'esame della Fig. 20, ma soprattutto degli atti convenzionali, nel P.A. vigente sono coinvolti, a diverso titolo, altri soggetti sicché l'attuale quadro di assetto proprietario dei soggetti coinvolti nel P.A. è quello riportato nella seguente tabella:

TABELLA DELLE PROPRIETA' DEL P.A. MONDADORI VIGENTE				
Fg.	mappale	proprietà	superficie catastale	somme
n°	n°		mq.	mq.
35	115	Devar S.r.l.	295	
	123		1.972	
	127		217	
	1038		245	
	1050		410	
	1051		93	
	1057		553	
	1058		38	
	1059		113	
	1060		18	
	1061		4.966	
	1062		190	
	1063		364	
	1064		6.823	
	1065		43	
	1066		Parcheggio sotterraneo	
	1047		60	
1048	1.510			
Somma la superficie catastale della Devar S.r.l..				17.910
34	375	Comune di Mantova	426	
	377		165	
	379		40	
	380		615	
	382		634	
	Parte mappale strada		221	
	1039		512	
	1035		3	
	52		643	
Somma la superficie catastale del Comune di Mantova				2.690
35	1037	Provincia di Mantova	538	
Somma la superficie catastale della Provincia di Mantova				538
SOMMANO COMPLESSIVAMENTE				21.138

4 – CONTENUTI DI VARIANTE

4.1 –CONTENUTI DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO

La grave crisi economica che dal 2008 in poi ha interessato il Paese falciando duramente il settore edilizio, ha profondamente modificato la domanda insediativa ed in particolare quella dei settori residenziale e direzionale rendendo di fatto obsoleti gran parte, se non tutti, gli obiettivi fondanti del P.A. MONDADORI.

In ragione di ciò, l'area versa dal 2013 in stato di totale abbandono e degrado che, inevitabilmente, si riverbera sull'intero contesto insediativo con gravi ricadute sia sotto il profilo igienico che sotto quello ambientale arrecando un notevole "vulnus" all'immagine della città ed in particolare alla limitrofa zona Unesco.

Al fine di superare l'attuale situazione di stallo, la nuova proprietà si è mossa alla ricerca di soluzioni alternative tali da valorizzare, in coerenza con i nuovi orientamenti della domanda insediativa, l'area ed al contempo capaci di coniugare gli obiettivi pubblici (in parte già attuati) con i contenuti economici necessari al sostegno dell'intera operazione immobiliare.

A tale scopo è stata contattata una grande catena del retail alimentare, da anni interessata ad entrare nel mercato mantovano, per proporre alla stessa l'area di piazzale Mondadori quale soluzione alternativa al suo punto vendita individuato nel comparto di Porta Cerese, ove sorge il dismesso Palazzetto dello Sport, area che, pur essendo destinata dal PGT (comparto classificato come PA6) ad ospitare un'attività commerciale, si è rivelata di difficilissima realizzazione in ragione della delicatezza del sito, limitrofo a Palazzo Te (monumento tutelato dall'Unesco).

A seguito dell'adesione alla proposta della grande catena del retail alimentare, si sono aperti scenari molto interessanti che lasciano intravedere la concreta possibilità di tornare a valorizzare l'area del P.A. attraverso un'operazione che è sicuramente in linea con la strategicità del comparto Mondadori e che al contempo è in grado di risolvere l'annoso stallo insorto circa l'ubicazione del punto vendita della grande catena in prossimità di Palazzo Te.

È evidente che l'operazione, modificando radicalmente gli obiettivi e l'azionamento del vigente P.A. MONDADORI, richiede di variare profondamente lo stesso sia per adattarlo al nuovo quadro insediativo ma soprattutto per modificare le attuali destinazioni d'uso e ricomprendere nelle stesse l'insediabilità di una Media Struttura di Vendita (MSV) in grado di accogliere il punto vendita della grande catena del retail alimentare.

Per non incrementare ulteriormente le MSV presenti nel territorio comunale, viene proposto di trasferire nel comparto del P.A. MONDADORI la MSV attualmente prevista nel comparto PA6.

Opzione praticabile in quanto è già stato stipulato, tra ARDEA REAL ESTATE S.R.L. (società promissaria per l'acquisto del comparto immobiliare Mondadori da DEVAR S.r.l.) e ESSEPIELLE S.R.L. (società proprietaria del dismesso Palazzetto dello sport insistente nell'ambito PA6) preliminare di compravendita per l'acquisizione del Palazzetto con atto rogato dal Notaio Treccani di Brescia il 29/06/2017 Repertorio n. 150466, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia il 11/07/2017 al n. 30326 e trascritto a Mantova il 27/07/2017.

È opportuno evidenziare che la scelta di posizionare il punto vendita della grande catena del retail alimentare all'interno del P.A. MONDADORI risulta, sia sotto il profilo dimensionale (7.000 mq di SI + 14.000 mq c.a. di parcheggi pertinenziali interrati) che sotto quello funzionale, una scelta totalizzante.

In ragione di ciò è prevista la rinuncia da parte del soggetto attuatore alla realizzazione di tutte le altre superfici destinate all'insediamento di attività di tipo privatistico (ricettive, direzionali, terziarie e residenziali) eccezion fatta per quelle insediabili, a seguito di ristrutturazione, nell'ex biglietteria Apam.

A questa scelta consegue la necessità di prevedere la demolizione e/o trasformazione dei rustici degli edifici già realizzati e finalizzati alle destinazioni d'uso rinunciate che insistono sul comparto.

Viene poi giudicato incompatibile con il nuovo scenario e quindi da cassare, il previsto collegamento fra via della Conciliazione e via Luca Fancelli in quanto la nuova destinazione commerciale finirebbe col riversare su una via storicamente residenziale e con manto in acciottolato un elevato traffico veicolare. In ragione di ciò si prevede che il collegamento con via della Conciliazione sia esclusivamente di tipo ciclo-pedonale e che i flussi di traffico veicolare generati dal punto vendita abbiano origine esclusivamente da viale Piave e destinazione viale Piave e via Luca Fancelli.

Vengono per contro riconfermate le obbligazioni di interesse pubblico, in parte già soddisfatte, di valorizzazione del parco archeologico attraverso la connessione dello stesso al sistema ciclo-pedonale all'adiacente Parco Nuvolari anche se lo stesso viene contratto per fare spazio alla rampa di accesso ai parcheggi pertinenziali interrati del nuovo punto vendita. Ciò implica, in ossequio agli accordi intercorsi con la Sovrintendenza Archeologica, la rimozione e la traslazione della porzione di mura cittadine interessate dall'opera all'interno del Parco Archeologico.

Per quanto riguarda la realizzazione della prevista cortina edilizia lungo via della Conciliazione di la stessa viene sostituita da un elemento separatore costituito da un muro sagomato e arricchito nei tratti ad incasso da inserti vegetali (rampicanti) posti in vasche di acciaio del tipo richiesto dagli Enti competenti, interposto fra l'area di scarico del punto vendita e la via stessa.

Nel merito dell'individuazione e della cessione delle aree per servizi pubblici e di uso pubblico o generale (standard) la variante prevede:

1. La cessione gratuita al Comune di Mantova, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento della effettiva cessione del parcheggio interrato di uso pubblico a rotazione, già realizzato e funzionante, attualmente gestito dalla società Quick Parking, fermo restando che l'area soprastante lo stesso parcheggio interrato resterà in uso esclusivo del punto vendita per la collocazione di parte dei suoi parcheggi pertinenziali e che ciò comporterà:
 - a. Lo spostamento dei servizi accessori e della biglietteria dell'autorimessa attualmente ubicati nella galleria soprastante i parcheggi, all'interno degli edifici di cui è prevista la demolizione;
 - b. La revisione delle uscite di sicurezza e del sistema di areazione del parcheggio a rotazione.
2. La cessione gratuita dell'area del dismesso Palazzetto dello Sport insistente nell'ambito PA6, a seguito della sua acquisizione dall'attuale proprietà in forza del già citato atto preliminare di compravendita tra ESSEPIELLE S.R.L. e ARDEA REAL ESTATE S.R.L., della successiva demolizione del Palazzetto e della conseguente costipazione e pareggiamento dell'area.

In aggiunta alla cessione delle ordinarie aree standard è inoltre previsto che il Soggetto Attuatore contribuisca, al fine di massimizzare la sostenibilità dell'intervento, con la messa a disposizione di 450.000 € da destinare al miglioramento della viabilità auto-ciclo-pedonale. Miglioramento che la variante individua nell'adeguamento e rimodellazione della stazione autocorriere e nella realizzazione, sino alla concorrenza dell'importo residuo indicato, di una pista ciclabile lungo viale Piave in lato Parco.

L'ampiezza dei contenuti di variante sopra evidenziati è tale da suggerire infine l'aggiornamento e la rimodulazione dell'intero assetto del comparto ed in particolare della sua perimetrazione al fine di emendarli dalle previsioni già attuate e da quelle non più coerenti.

In ragione di ciò il perimetro del P.A. viene ridefinito e fatto coincidere con le aree di proprietà del soggetto attuatore strettamente coinvolte nello scenario del nuovo punto vendita, è evidente che il completamento delle precedenti obbligazioni confermate o la realizzazione delle nuove obbligazioni interessanti aree poste all'esterno del comparto entreranno tra gli obblighi del soggetto attuatore inquadrati come "*opere fuori comparto*".

4.2 – CONTENUTI DI VARIANTE AL P.G.T.

Dal precedente novellato, risulta evidente che la proposta di variante al P.A. MONDADORI è in variante al P.G.T.

Nel dettaglio, la variante al P.A. propone di apportare al vigente P.G.T. del Comune di Mantova, le seguenti modifiche:

1. Revisione del perimetro del P.A. al fine di farlo coincidere con le sole aree di proprietà del Soggetto Attuatore e contestuale riazionamento delle aree escluse che assumono le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. Fg. 35 mapp. 1060: "Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale – Attrezzature Religiose"
 - a. Fg. 35 mapp. 1061 parte: "Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione"
 - b. Fg. 35 mapp. 1062 parte: "Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione"
 - c. Fg. 35 mapp. 1037: "Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione"

A detta variante consegue La modifica della Tav. PR1 – *Modalità di intervento per destinazioni d'uso* del PdR e di tutte gli elaborati del PGT interessati da detta modifica.



Fig. 21– *STATO VIGENTE* - Estratto dalla Tav. PR1 del PGT

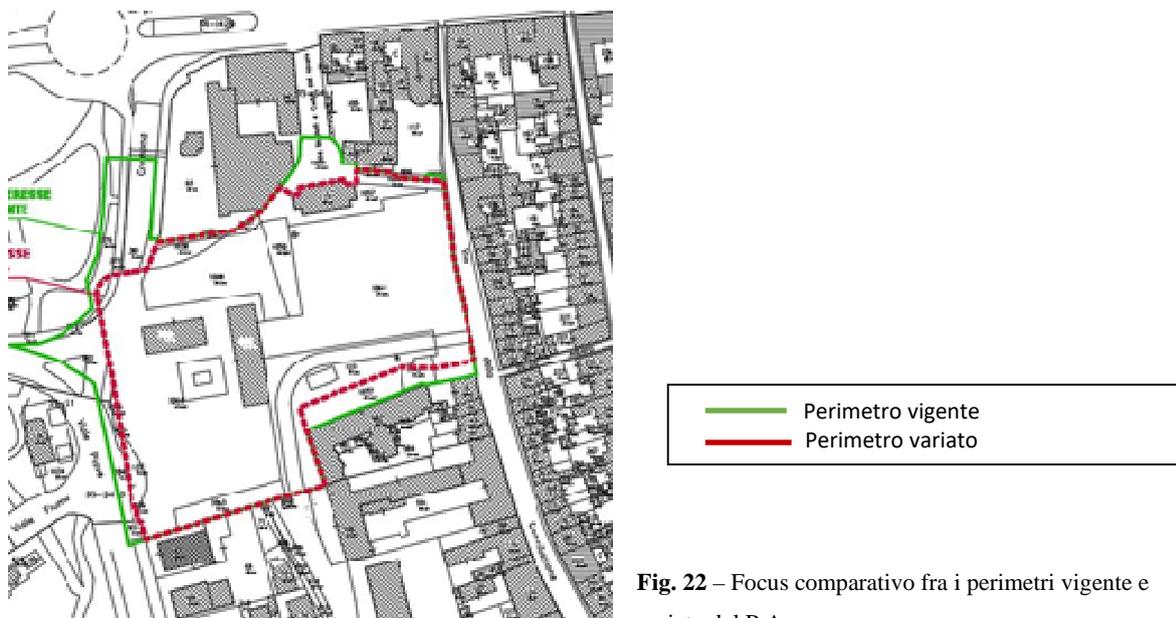


Fig. 22 – Focus comparativo fra i perimetri vigente e variato del P.A.

2. Traslazione nel P.A. MONDADORI della MSV attualmente assegnata, nell'Allegato 4: *Schede normative per i comparti di pianificazione attuativa delle N.T.A. del P.d.R.*, all'ambito PA6;
3. Riazzonamento dell'ambito PA6 (vedi Tav. PR1 del PGT) da "ambito dismesso o degradato da assoggettare a recupero e riqualificazione" ad "area ed attrezzatura pubblica o di interesse generale e specificatamente in area per Servizi per la mobilità: *Parcheggi e aree di sosta*".

A detta variante consegue:

- La modifica della Tav. PR1 – *Modalità di intervento per destinazioni d'uso del PdR*;
- La modifica della Tav. PS2 – *Sistema dei servizi del PdS*;
- La cancellazione dell'ambito PA6 dall'Allegato 4: *Schede normative per i comparti di pianificazione attuativa delle NTA del PdR*;



Fig. 23 – STATO VIGENTE

- Estratto dalla Tav. PR1 del PGT

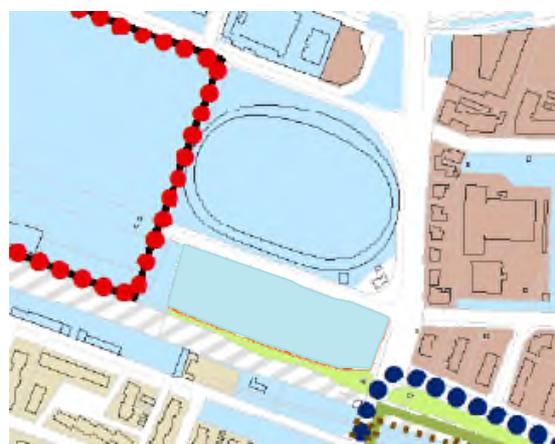


Fig. 24 – STATO VARIATO

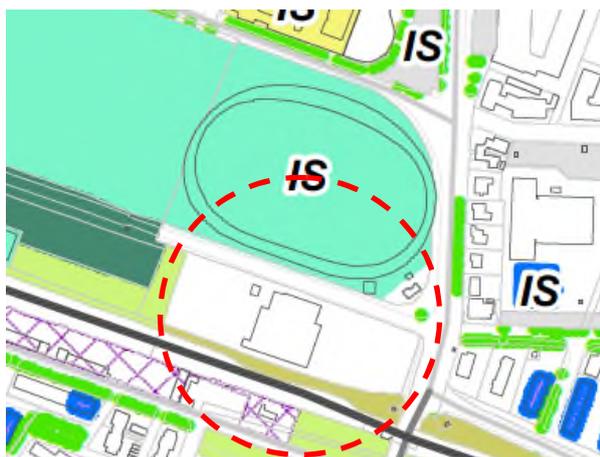


Fig. 25 – STATO VIGENTE

- Estratto dalla Tav. PS2 del PGT



Fig. 26 – STATO VARIATO

4.3 – MODIFICA DELL’ASSETTO PROPRIETARIO

La rimodulazione del perimetro del P.A. (vedi Fig. 22 di raffronto) modifica l’attuale assetto proprietario riportato nel precedente paragrafo n. 3 per assumere le connotazioni riportate nella seguente tabella:

TABELLA DELLE PROPRIETA’ DEL P.A. MONDADORI MODIFICATO				
Fg.	mappale	proprietà	superficie catastale	somme
n°	n°		mq.	mq.
35	115	Devar S.r.l.	295	
	123		1.972	
	127		217	
	1038		245	
	1050		410	
	1051		93	
	1057		553	
	1058		38	
	1059		113	
	1060		18	
	1061 parte (*)		4.779	
	1062 parte (*)		50	
	1063		364	
	1064		6.823	
	1065		43	
	1066		Parcheggio sotterraneo	
	1047		60	
1048	1.510			
SOMMANO COMPLESSIVAMENTE				17.583

(*) superfici rilevate graficamente

5 – OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL P.A.

Volendo tradurre i contenuti di variante al P.A., precedentemente illustrati in modo discorsivo, in Obiettivi ed Azioni di piano gerarchicamente e funzionalmente organizzati si ottiene Il seguente quadro:

OBIETTIVO N° 1	Valorizzazione e rilancio dell'area strategica del P.A. MONDADORI, che dal 2013 versa in totale stato di totale e degrado, attraverso il trasferimento nella stessa del punto vendita di una grande catena del retail alimentare già previsto nell'ambito PA6 ma da tempo in fase di stallo per la delicatezza del sito, limitrofo a Palazzo Te (monumento tutelato dall'Unesco).
Azioni di piano conseguenti all'obiettivo n° 1	<ul style="list-style-type: none"> a. Demolizione degli immobili fuori terra, ultimati e non, di nuova realizzazione che insistono sul comparto; b. Costruzione di una media struttura di vendita, con superficie di vendita di 2.500 mq di edificio di superficie lorda complessiva pari a 7.000 mq sviluppati su due livelli, con due piani fuori terra e due piani interrati ad uso parcheggio per circa 14.000 mq, mediante trasferimento della media struttura di vendita prevista nel comparto PA6 dal vigente PGT; c. Realizzazione, in sostituzione dei previsti edifici direzionale e ricettivo, di un parcheggio a raso di tipo pertinenziale sul soprasuolo del parcheggio a rotazione; d. Soppressione della prevista strada di collegamento fra via della Conciliazione e via Luca Fancelli; e. Collegamento in entrata ed in uscita del nuovo punto vendita con via Luca Fancelli; f. Sostituzione della prevista cortina edilizia lungo via della Conciliazione con un elemento separatore da interporre fra l'area di scarico del punto vendita e la via stessa.
OBIETTIVO N° 2	Riconferma del già previsto recupero e riuso della vecchia biglietteria APAM (circa 580 mq) con destinazione mista: esercizio di vicinato, direzionale/terziario.
Azioni di piano conseguenti all'obiettivo n° 2	<ul style="list-style-type: none"> a. Assoggettamento a riconversione dell'esistente corpo di fabbrica; b. Potenziamento del collegamento fra via Mutilati e caduti del lavoro, ex biglietteria Apam ed entrata laterale del nuovo punto vendita; c. Revisione e potenziamento dei collegamenti pedonali e ciclabili fra via della Conciliazione, ex biglietteria Apam, parco archeologico e parco Nuvolari.
OBIETTIVO N° 3	Cessione gratuita al Comune di Mantova, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento della effettiva cessione, quale dotazione di aree per Servizi, del parcheggio interrato di uso pubblico a rotazione, già realizzato e funzionante, attualmente gestito dalla società Quick Parking.
Azioni di piano conseguenti all'obiettivo n° 3	<ul style="list-style-type: none"> a. Spostamento dei servizi accessori e della biglietteria dell'autorimessa attualmente ubicati nella galleria soprastante i parcheggi di cui è prevista la demolizione; b. Revisione delle uscite di sicurezza e del sistema di areazione del parcheggio a rotazione al fine di consentire la distribuzione dei sovrastanti parcheggi pertinenziali del nuovo punto vendita.

OBIETTIVO N° 4	Cessione gratuita dell'area del dismesso Palazzetto dello Sport insistente nell'ambito PA6, a seguito della sua acquisizione dall'attuale proprietà in forza dell'atto preliminare di compravendita tra ESSEPIELLE S.R.L. e ARDEA REAL ESTATE S.R.L. rogato dal Notaio Treccani di Brescia il 29/06/2017 Repertorio n. 150466, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia il 11/07/2017 al n. 30326 e trascritto a Mantova il 27/07/2017
Azioni di piano conseguenti all'obiettivo n° 4	a. Demolizione del dismesso Palazzetto dello Sport con conseguente costipazione e pareggiamento dell'area.
OBIETTIVO N° 5	Miglioramento della viabilità auto-ciclo-pedonale del contesto insediativo
Azioni di piano conseguenti all'obiettivo n° 5	a. Messa a disposizione da parte del Soggetto Attuatore di 450.000 €; b. Adeguamento, con l'utilizzo di detto importo, della stazione autocorriere e, realizzazione, sino alla concorrenza della somma residua, di una pista ciclabile posizionata lungo viale Piave in lato Parco.
OBIETTIVO N° 6	Valorizzazione del parco archeologico
Azioni di piano conseguenti all'obiettivo n° 6	a. Connessione del Parco Archeologico al sistema ciclo-pedonale all'adiacente Parco Nuvolari; b. Recupero e traslazione della porzione di mura cittadine interessate dalla rampa di accesso ai parcheggi pertinenziali interrati del punto vendita.

6 – SCHEMA DISTRIBUTIVO DI MASSIMA

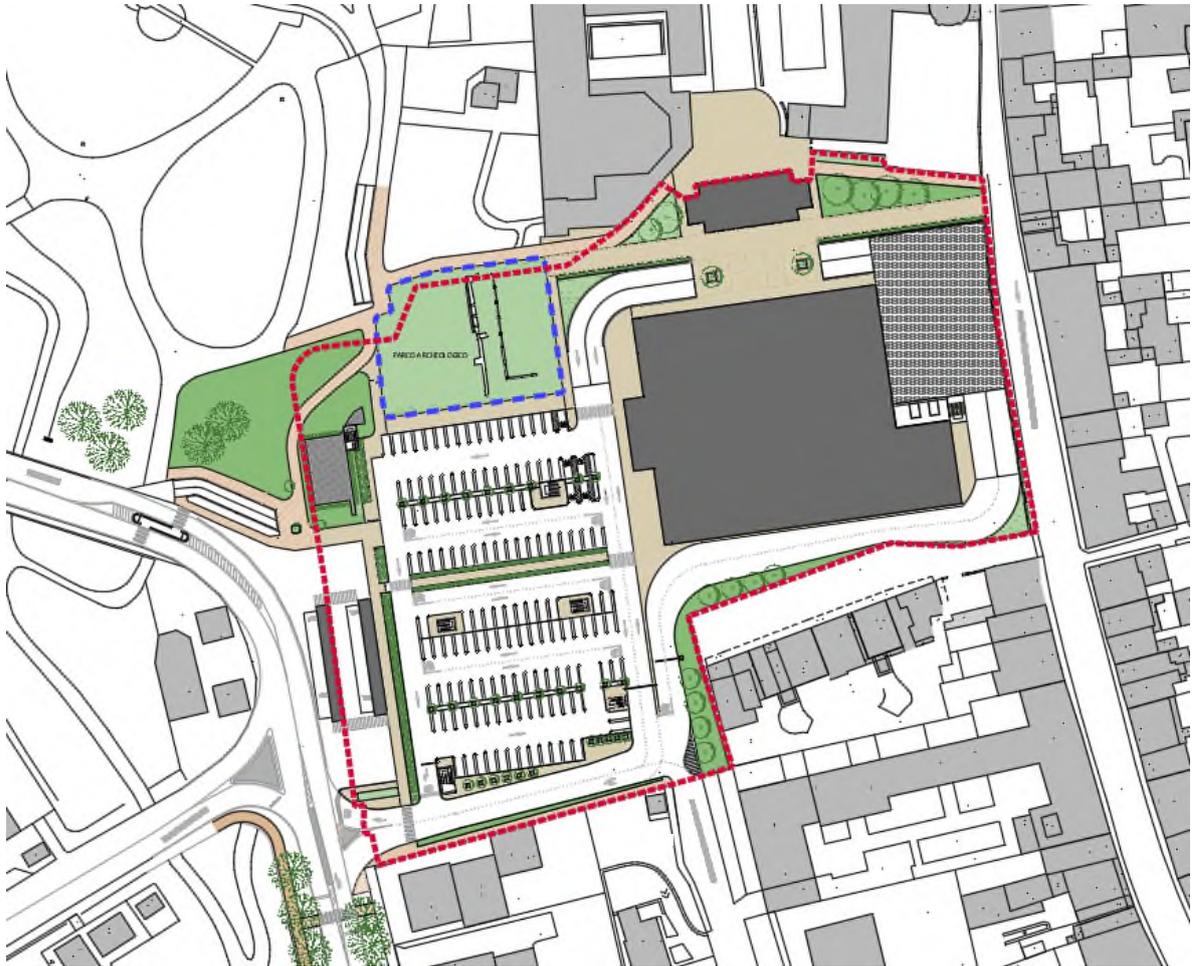


Fig. 27 – PLANIVOLUMETRICO VARIATO – schema distributivo di massima

Come più volte evidenziato, lo schema distributivo della variante sovrverte integralmente, in ragione delle nuove finalità insediative, quello del vigente P.A.

Unici elementi sostanzialmente riconfermati, ancorché interessati da modifiche, sono: il parcheggio a rotazione, l'autostazione delle corriere, il parco archeologico e l'edificio dell'ex biglietteria Apam.

L'accesso veicolare all'ambito in entrata e uscita, è previsto unicamente da viale Piave a mezzo strada privata di uso pubblico collegata, in sola uscita, con via Luca Fancelli e non con via della Conciliazione onde evitare che i flussi di traffico veicolare possano interessare quest'ultima via storicamente residenziale e con pavimentazione interamente in acciottolato.

Lo svincolo d'innesto tra la strada di accesso e viale Piave è organizzato in modo da vietare, attraverso l'introduzione di un'isola di dissuasione, posta in mezzera di viale Piave, la svolta a sinistra; i flussi veicolari vengono in tal modo costretti ad utilizzare, per l'inversione di marcia, il

sistema delle rotatorie di Largo di Porta Pradella e piazzale Gramsci.

Questa scelta, legata alla difficoltà di inserire una nuova rotatoria (spazi esigui, impatto sui giardini pubblici, convogliamento di flussi veicolari dinamici sui solai del parcheggio a rotazione) e alla rischiosità d'inserire una terza corsia (rallentamento del traffico di viale Piave, aumento dei conflitti veicolari), comporta la contrazione della stazione passante delle autocorriere onde evitare che i raggi di curvatura necessari ai mezzi pesanti in entrata e in uscita dall'ambito possano interferire con la traiettoria delle autocorriere o finiscano con l'invasione l'opposta corsia stradale.

La superficie territoriale (St) del P.A. è stata, come evidenziato in precedenza, fatta coincidere con le sole aree di proprietà Devar S.r.l. ricadenti nel piano, sicché la stessa è catastalmente scesa a circa 17.583 mq così ripartiti:

- Superficie fondiaria mq 13.449 c.a.
- Stazione autocorriere mq 562 c.a.
- Aree verdi a parco pubblico mq 1.672 c.a.
- Aree a verde privato mq 366 c.a.
- Ciclabili/ciclopedonali mq 594 c.a.
- Strada privata di uso pubblico mq 940 c.a.

Va inoltre precisato che nel sottosuolo di parte dell'area insiste il parcheggio a rotazione di uso pubblico attualmente gestito dalla soc. Quick Parking. Parcheggio che viene riconfermato, fatte salve le modifiche necessarie di cui si dirà nel prosieguo e che verrà ceduto al Comune in conto standard.

Superficie fondiaria:

La superficie fondiaria è suddivisa in due comparti A e B:

- **Comparto A:**
il comparto A ha una Sf di circa 13.154 mq. ed è interamente destinato ad accogliere il nuovo punto vendita di una grande catena del retail alimentare e le attività pertinenti ad esso correlate.

Trae accesso dalla strada privata di uso pubblico che immette direttamente ai percorsi interni finalizzati allo smistamento di: parcheggi pertinenti di superficie, accesso ai parcheggi pertinenti interrati, accesso frontale al punto vendita e area di carico e scarico merci posta sul retro del punto vendita in fregio a via della Conciliazione.

Il comparto è altresì raggiungibile dai percorsi ciclopedonali che collegano via della Conciliazione con il Parco Nuvolari e, pedonalmente, da via Mutilati e caduti del Lavoro.

Il punto vendita atto, ad accogliere una Media Struttura di Vendita (MSV) in forma singola con $SV \leq 2.500$ mq, ha una Superficie lorda (Sl) di circa 7.000 mq sviluppata su due piani fuori terra con $H_{max} = 16$ m.

È dotato di un accesso frontale rivolto verso viale Piave e di un accesso laterale rivolto verso l'ex biglietteria Apam.

I parcheggi pertinenziali interrati occupano una Sl max di 14.000 mq. (380 posti auto) distribuita su due livelli posti immediatamente al di sotto del punto vendita e traggono accesso da una rampa che li collega ai percorsi di smistamento dei parcheggi pertinenziali di superficie.

I parcheggi pertinenziali di superficie pari a circa 3.891 mq (140 posti auto) occupano parte del lastrico di copertura dell'esistente parcheggio a rotazione attualmente gestito dalla soc. Quick Parking e sono gravati dalle servitù imposte da quest'ultimo: biglietteria, locali servizi del personale, accesso pedonale, uscite di sicurezza e vani di aerazione.

- **Comparto B:**

il comparto B ha una Sf di circa 295 mq. interamente costituita dal sedime della vecchia biglietteria Apam.

L'edificio si sviluppa su due piani f.t. e dispone di una Sl di circa 522 mq; una volta recuperato, sarà destinato ad usi Direzionali e/o commerciali del tipo esercizio di vicinato (ESV).

L'immobile trae accesso da via Mutilati e caduti del lavoro e dal comparto A per il tramite di una piazzetta gettata sulla rampa di accesso ai parcheggi pertinenziali interrati del punto vendita, piazzetta che lo mette in collegamento diretto con il complesso commerciale e con l'entrata laterale dello stesso.

Stazione autocorriere:

L'area di sosta integrata degli autobus urbani-extraurbani, posta sul lato ovest del P.A. in fregio a viale Piave, insiste su parte del lastrico di copertura dell'esistente parcheggio a rotazione attualmente gestito dalla soc. Quick Parking.

La stazione autocorriere, da tempo ultimata ed in uso, è stata oggetto di collaudo tecnico parziale dell'ing. Magalini, redatto in data 06/12/2013.

Come già evidenziato in precedenza, la revisione distributiva del P.A. e soprattutto il riposizionamento del suo accesso veicolare, incidono sull'attuale assetto dimensionale dell'autostazione comportando una parziale riduzione della stessa che si sostanzia in una contrazione delle banchine di sosta e contestuale traslazione in direzione nord delle stesse al

fine di evitare che i raggi di curvatura necessari ai mezzi pesanti in entrata e in uscita dall'ambito del P.A. possano interferire con la traiettoria delle autocorriere o li spingano ad invadere l'opposta corsia stradale.

Viene infine soppressa la corsia, non ancora ultimata, originariamente prevista per gli autobus ed i taxi legati all'attività alberghiera ora derubricata. L'area della ex corsia viene utilizzata per l'inserimento di un nuovo percorso ciclo-pedonale funzionale ai collegamenti nord-sud di Vale Piave.

Gli interventi di adeguamento e rimodellamento della stazione autocorriere saranno finanziati con quota parte dei 450.000 € messa a disposizione del soggetto attuatore per il miglioramento della viabilità.

Aree verdi a parco pubblico:

Immediatamente a nord dei parcheggi pertinenziali di superficie del nuovo punto vendita è ubicata una consistente area verde collegata al complesso dei giardini di Parco Nuvolari destinata ad accogliere la quasi totalità del cosiddetto "Parco archeologico" (piccola parte dello stesso insiste su area comunale).

Quest'area, che verrà ceduta al Comune ma la cui manutenzione resterà in carico al soggetto attuatore o ai suoi aventi causa, è destinata ad accogliere i reperti delle mura cittadine intercettati dalla nuova struttura, reperti che verranno traslati nell'area del Parco Archeologico una volta recuperati e restaurati in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica.

Aree a verde privato:

Al fine di ridurre l'impatto della nuova struttura sul contesto urbano, è stata inserita, a lato della strada di servizio un'area a verde privato finalizzata alla mitigazione dell'impatto visivo e di quello acustico.

In detta aree sarà messa a dimora una cortina arboreo/arbustiva costituita da essenze autoctone da precisarsi in sede di progettazione definitiva.

Percorsi ciclabili e ciclo-pedonali:

Il nuovo impianto urbanistico del P.A. nel confermare l'obiettivo di rafforzare la connessione tra parco e città, non solo recepisce il percorso ciclopedonale di collegamento fra Parco Nuvolari e via della Conciliazione realizzato dal Comune di Mantova con l'escussione della fideiussione, ma di fatto lo rafforza attraverso il collegamento con i percorsi ciclabili del quartiere Paiolo e con il già evidenziato collegamento con l'abitato di viale Piave, collegamento che attraversa il P.A. da

nord a sud incuneandosi tra l'autostazione ed i parcheggi pertinenziali di superficie del punto vendita.

Strada privata di uso pubblico:

La strada privata di uso pubblico, di cui già si è parlato, è la strada che dà accesso al P.A. e mette in collegamento, in sola uscita, Viale Piave con Via Luca Fancelli.

La piattaforma stradale ha una sezione così ripartita:

- carreggiata stradale a due corsie di complessivi m. 7;
- aiuola a sezione variabile;
- marciapiede in solo lato destro di m. 1,50.

Attrezzature ed aree pubbliche o di interesse pubblico e generale (standard):

Gli standard dovuti dal P.A. in forza della legislazione vigente sono individuati in parte all'interno del P.A. ed in parte all'esterno dello stesso come segue:

- **Standard interni al P.A.**

Gli standard interni al P.A. sono costituiti dall'intero parcheggio a rotazione, totalmente interrato, già completato e già oggetto di Collaudo tecnico parziale da parte dell'ing. Magalini in data 06/12/2013.

Il parcheggio occupa due piani interrati ed ha una Sl complessiva di circa 11.700 mq su cui attualmente insistono 366 posti auto.

In ragione del ripensamento delle destinazioni d'uso originariamente previste sul soprastante lastrico di copertura, gli accessi pedonali, la biglietteria, i locali adibiti al personale dipendente, le uscite di sicurezza e i vani di ventilazione del parcheggio dovranno essere redistribuiti in modo radicale.

- **Standard esterni al P.A.**

Gli standard esterni al P.A. sono costituiti dall'area del dismesso Palazzetto dello Sport ubicato in zona di Porta Cerese, già contraddistinto come ambito PA6, che ha una Sf di circa 11.850 mq.

L'area, da riconvertire a parcheggi, sarà ceduta al Comune dopo che il Soggetto Attuatore avrà provveduto alla sua acquisizione in forza del preliminare di compravendita tra ESSEPIELLE S.R.L. e ARDEA REAL ESTATE S.R.L., effettuata la demolizione del Palazzetto e provveduto alla costipazione ed al pareggiamento della sola area interessata dalla demolizione.

Nel complesso gli standard di cui è prevista la cessione assommano a:

$$\text{mq } 11.700 \text{ (SI parcheggio a rotazione)} + \text{mq } 11.850 \text{ (Sf area ex palasport)} = \text{mq } \mathbf{23.550}$$

Il Piano dei Servizi (art. C3 co. 3.2) per le MSV medio-grandi organizzate in forma singola impone uno standard pari al 130% della SI, mentre per le destinazioni d'uso direzionali (AE3), e per gli esercizi di vicinato (AE5) impone uno standard corrispondente al 100% della SI. In ragione di ciò la dotazione minima di aree standard che il P.A. deve individuare e cedere in forza della presente variante è la seguente:

- Standard per medio-grandi SV:	7.000 mq (SI) x 130/100	=	9.100 mq
- Standard direzionale, attrezzature private, ricettivo ed esercizi di vicinato:	522 mq (SI) x 100/100	=	<u>522 mq</u>
	Sommano		9.622 mq

Come si può notare da questa prima verifica lo standard ceduto pari a mq 23.550 supera largamente lo standard dovuto mq 9.622 e quindi non vi è alcuna necessità di ricorso alla monetizzazione.

Per quanto riguarda la dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico, il Piano dei Servizi (art. C3 co.3.2) dispone che per il commerciale (AE5), la dotazione di aree per parcheggi non debba essere inferiore al 50% dello standard prescritto per le stesse in funzione della specifica tipologia. Nulla, per contro, il Piano dei Servizi dispone per la dotazione di parcheggi da attribuire alle attività direzionali (AE3). Si ritiene quindi che la dotazione di parcheggi per queste ultime attività sia lasciata alla pianificazione attuativa. In base alla manualistica e ai disposti dell'abrogata L.R. 1/2001 che, stabiliva sia per il commerciale che per il terziario, una dotazione minima di parcheggi > al 50% della SI, si ritiene di confermare tale indice.

In base a quanto sopra, la dotazione minima di parcheggi da individuare risulta la seguente:

- Parcheggi per medio-grandi strutture di vendita:

$$7.000 \text{ mq (SI per medio-grandi strutture di vendita)} * (130/100) / 2 = 4.550 \text{ mq}$$

- Parcheggi per esercizi di vicinato, attività direzionali:

$$520 \text{ mq (SI)} * (100/100) / 2 = \underline{260 \text{ mq}}$$

$$\text{Sommano} \qquad \qquad \qquad \mathbf{4.810 \text{ mq}}$$

Poiché la SI del parcheggio a rotazione di cui è prevista la cessione al Comune è di complessivi circa mq 11.700 > mq 4.810 (parcheggi dovuti o comunque ritenuti necessari), anche la dotazione di aree per parcheggi risulta verificata.

7 – INTERVENTI FUORI COMPARTO

L'attuazione della Variante prevede che vengano eseguite un certo numero di opere fuori comparto. Alcune di queste sono già state descritte in precedenza, e precisamente:

- a. Opere di adeguamento della viabilità lungo viale Piave in corrispondenza dell'innesto della strada privata di uso pubblico che dà accesso al P.A.;
- b. Opere di adeguamento e rimodellazione della porzione di autostazione posta su area comunale da finanziare con quota parte dei 450.000 € resi disponibili da parte del Soggetto Attuatore per il miglioramento della viabilità;
- c. Demolizione del dismesso Palazzetto dello Sport in località di porta Cerese con conseguente pareggiamento e costipazione dell'area;
- d. Realizzazione di pista o tratto di pista ciclabile posizionata lungo viale Piave in lato parco da finanziare con la somma residua dei 450.000 € messi a disposizione del soggetto attuatore opportunamente depurata dagli oneri necessari all'adeguamento della stazione autocorriere.

Altre opere fuori comparto sono le seguenti:

- e. Sistemazione della pavimentazione e pedonalizzazione dello slargo posto in fregio all'ex biglietteria Apam al termine di via Mutilati e caduti del lavoro;
- f. Sistemazione della porzione di Parco Archeologico che insiste su area comunale;
- g. Modifica e integrazione della pista ciclopedonale attualmente presente nel Parco Nuvolari immediatamente a nord del Parco Archeologico al fine di collegare la stessa al sistema delle ciclabili del quartiere Paiolo ed a quelle del P.A.

8 – INTERVENTI MITIGATIVI E COMPENSATIVI

L'ubicazione strategica del P.A. unitamente alla sua contiguità con il Centro Storico e la zona Unesco hanno condizionato, sia sotto il profilo insediativo che morfologico, tanto l'approccio quanto le scelte progettuali e distributive della variante.

Le problematiche da risolvere erano diverse e complesse, tra queste, solo per citarne alcune:

1. impatto visivo dell'area destinata ai parcheggi pertinenziali di superficie;
2. conflitto fra area di carico e scarico del punto vendita e abitato di via della Conciliazione;
3. interferenza fra nuovo edificato e reperti delle mura cittadine;
4. richiamo nella zona di più elevati flussi veicolari.

Ad ognuna delle problematiche elencate si è cercato di dare una positiva soluzione attraverso i seguenti interventi mitigativi e/o compensativi:

- Punto 1: Al fine di attenuare l'impatto visivo dell'area destinata ai parcheggi pertinenziali di superficie, la stessa è stata esternamente schermata (verso la stazione autocorriere) ed internamente disseminata (ovunque possibile) di contenitori a vaso o vasca in acciaio del tipo richiesto dagli Enti competenti; contenitori in cui è prevista la messa a dimora di arbusti e/o siepi di tipo autoctono secondo una prassi operativa largamente sperimentata in diverse parti della città;
- Punto 2: il conflitto fra l'area di carico e scarico del punto vendita e l'abitato di via della Conciliazione è stato risolto, in primo luogo, eliminando ogni possibile collegamento veicolare tra le due realtà e, in secondo luogo, introducendo fra l'area di carico e scarico e via della Conciliazione un elemento separatore costituito da una cortina muraria sagomata, mitigata dalla messa a dimora, nei tratti incassati, di inserti vegetali (*rampicanti*) posti in vasche di acciaio del tipo richiesto dagli Enti competenti;
- Punto 3: dopo vari incontri con le Soprintendenze interessate, l'interferenza fra il fabbricato del punto vendita e i reperti delle mura cittadine è stato risolto prevedendo il recupero e la traslazione delle stesse all'interno del Parco Archeologico;
- Punto 4: al fine di mitigare e comunque alleggerire l'inevitabile richiamo in zona di più elevati flussi veicolari la variante propone di realizzare, utilizzando la quota residua dei 450.000 € messi a disposizione dal Soggetto Attuatore opportunamente depurati dagli oneri necessari all'adeguamento dell'autostazione, una pista o un tratto di pista ciclopedonale lungo Viale Piave in lato parco.

Indipendentemente dalle mitigazioni/compensazioni sopra evidenziate non si può sottacere che la Variante risolve in senso positivo l'annosa diatriba insorta sulla prevista ubicazione (vedi vigente PGT) del punto vendita nell'ambito PA6 ubicato in prossimità di Palazzo Te, ed al contempo restituisce detta area alla comunità mantovana per gli usi che l'Amministrazione comunale riterrà più confacenti.