



**RELAZIONE TECNICA - VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI) NEL QUARTIERE FIERA CATENA.**

Ottobre 2018

Settore Territorio e Lavori Pubblici

Funzionario pianificatore territoriale Francesca Paini



## Sommario

|  |    |
|--|----|
| 1. Premessa.....   | 3  |
| 2. Inquadramento generale delle aree oggetto di variante.....  | 3  |
| 2.2 L'evoluzione del comparto. Cenni storici.....  | 4  |
| 2.2 L'occasione di rigenerazione della periferia Est. Sintesi dei contenuti del progetto generale Mantova Hub..... | 7  |
| 3 Lo stato attuale dei luoghi e l'assetto urbanistico nel comparto di Fiera Catena.....                            | 12 |
| 3.1 Comparto C2 .....  | 15 |
| 3.2 Ex Comparto B/PA2 .....  | 18 |
| 3.3 Ex Comparto D/ Comparto PA3 .....  | 21 |
| 4. Obiettivi della variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.....                                      | 22 |
| 5. Contenuti della proposta di variante urbanistica. ....  | 24 |
| Allegati. Estratti cartografici. Strumento vigente e proposta di variante.....                                     | 27 |

## 1. Premessa

Il Comune di Mantova è dotato di PGT approvato con D.C.C. n. 60 del 21/11/2012 e vigente dal 02/01/2013 poi aggiornato con atti successivi.

La presente variante è finalizzata a migliorare l'assetto urbanistico dell'area di Fiera Catena che in parte è già oggetto di progetto di rigenerazione urbana "Mantova Hub" finanziato dal Bando DPCM 25/05/2016, e in parte necessita di ulteriori interventi di riqualificazione complementari, a completamento delle attività di rigenerazione in essere, che in via preliminare comportano variante al Piano di Governo del Territorio nelle sue componenti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, mediante la modifica di specifiche destinazioni d'uso, la ripermimetrazione di comparti da assoggettare a pianificazione attuativa e l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

## 2. Inquadramento generale delle aree oggetto di variante

La variante in oggetto riguarda il quartiere di Fiera Catena compreso tra il Centro storico verso ovest e il Lago Inferiore verso Est. L'area è delimitata a nord da Porto Catena, mentre a sud la presenza del complesso ecclesiastico del Gradaro segna il confine con il quartiere di più recente edificazione di Valletta Valsecchi.

L'area che da decenni è oggetto di tentativi di riconversione e valorizzazione, ad oggi è caratterizzata principalmente da un disallineamento tra la forte identità storica del luogo e una totale mancanza di carattere della struttura urbana.



Fig. 1 Individuazione comparto Fiera Catena e ambito di rigenerazione della Periferia Est



L'area oggetto di attenzione si inserisce nel più ampio progetto di rigenerazione urbana della periferia est della città di Mantova in forte stato di degrado quale ambito strategico da rigenerare. Il progetto di rigenerazione "Mantova Hub" è oggetto di finanziamento derivate dal Bando della presidenza dei Ministri di cui al DPCM del 25/05/2016.

Il progetto complessivo di rigenerazione del comparto, di cui sono descritti i contenuti a seguire, punta alla ridefinizione del margine della città attraverso la valorizzazione delle vocazioni storiche, ambientali e sociali che rappresentano il potenziale urbano di questa parte di città. "Mantova Hub" è un progetto strategico per il raggiungimento dell'obiettivo di ricucitura urbanistica e socio-economica della città di Mantova, su cui l'Amministrazione sta convogliando risorse e finanziamenti per l'inserimento di funzioni di interesse pubblico fortemente caratterizzanti il territorio, concepite fondamentalmente su principi di sostenibilità.

## **2.2 L'evoluzione del comparto. Cenni storici**

Un tempo estrema periferia della città, Fiera Catena era un rione povero, parte di un quartiere detto di San Nicolò. Le case, gli edifici e i ruderi di antiche costruzioni che costellano tutt'oggi le sue vie e i suoi vicoli mostrano i segni che secoli di storia hanno lasciato in questa porzione di città a ridosso del lago di Inferiore e dell'antico polo intermodale della città, porto Catena. La presenza del porto storico di Porto Catena ha determinato la forte vocazione di insediamento di un sistema industriale produttivo dei primi anni del secolo scorso. In questi luoghi, un secolo fa, erano collocate le maggiore attività produttive e di distribuzione di merci della città: da un lato, la ceramica, una delle poche fabbriche in quello che era un territorio prevalentemente agricolo. Dall'altro, la fiera dei prodotti provenienti delle campagne, in piazza dei Mille, il macello in corso Garibaldi e porto Catena.

L'area di Fiera Catena, ha perso la sua centralità produttiva nella struttura urbana, già nel secondo dopoguerra, motivo che ha spinto le diverse amministrazioni susseguitesesi nel tempo a individuare differenti modalità di trasformazione del comparto. L'area infatti è stata oggetto di studio a partire dagli anni '70 fino agli anni '80 in cui è stato indetto un concorso nazionale per la redazione del piano particolareggiato di Fiera Catena. Il concorso ha portato ad una classifica che ha visto al primo posto il progetto di Battisti, Esposito, Malnati, Piantaniga. Progetto che in realtà non è mai stato approvato, ma solo nel 2000 il Consiglio Comunale ha approvato il piano particolareggiato redatto invece successivamente dal Politecnico di Milano. Il Piano Particolareggiato (PP) "Fiera Catena" approvato con deliberazione del Consiglio comunale n°38 del 18.2.2000 (BURL 12.4.2000) oltre a interventi di iniziativa pubblica, prevedeva diversi comparti in cui i soggetti privati avrebbero dovuto attuare la trasformazione per specifici sub comparti.

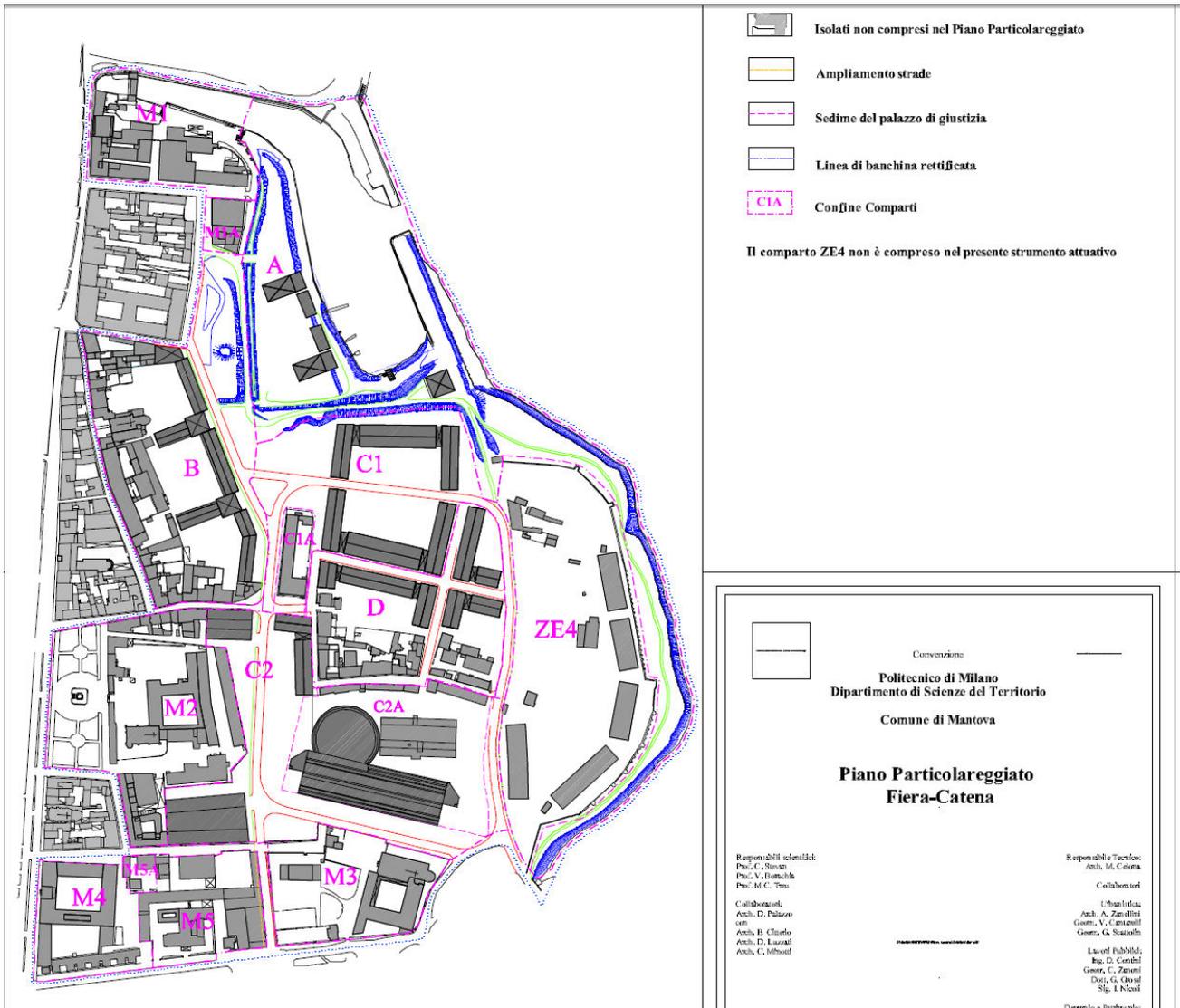


Fig. 2 Piano Particolareggiato di Fiera Catena 2000 – Individuazione dei Comparti

A partire da tale scelta strategica di inizio secolo, i tentativi di riconversione dell'area nel susseguirsi degli anni si sono concretizzati solo parzialmente, così la previsione dell'insediamento di un nuovo tribunale quale volano per lo sviluppo del comparto è andata scemando nel tempo e anche parte degli interventi di iniziativa privata sono rimasti incompiuti portando ad una realizzazione parziale delle previsioni iniziali.

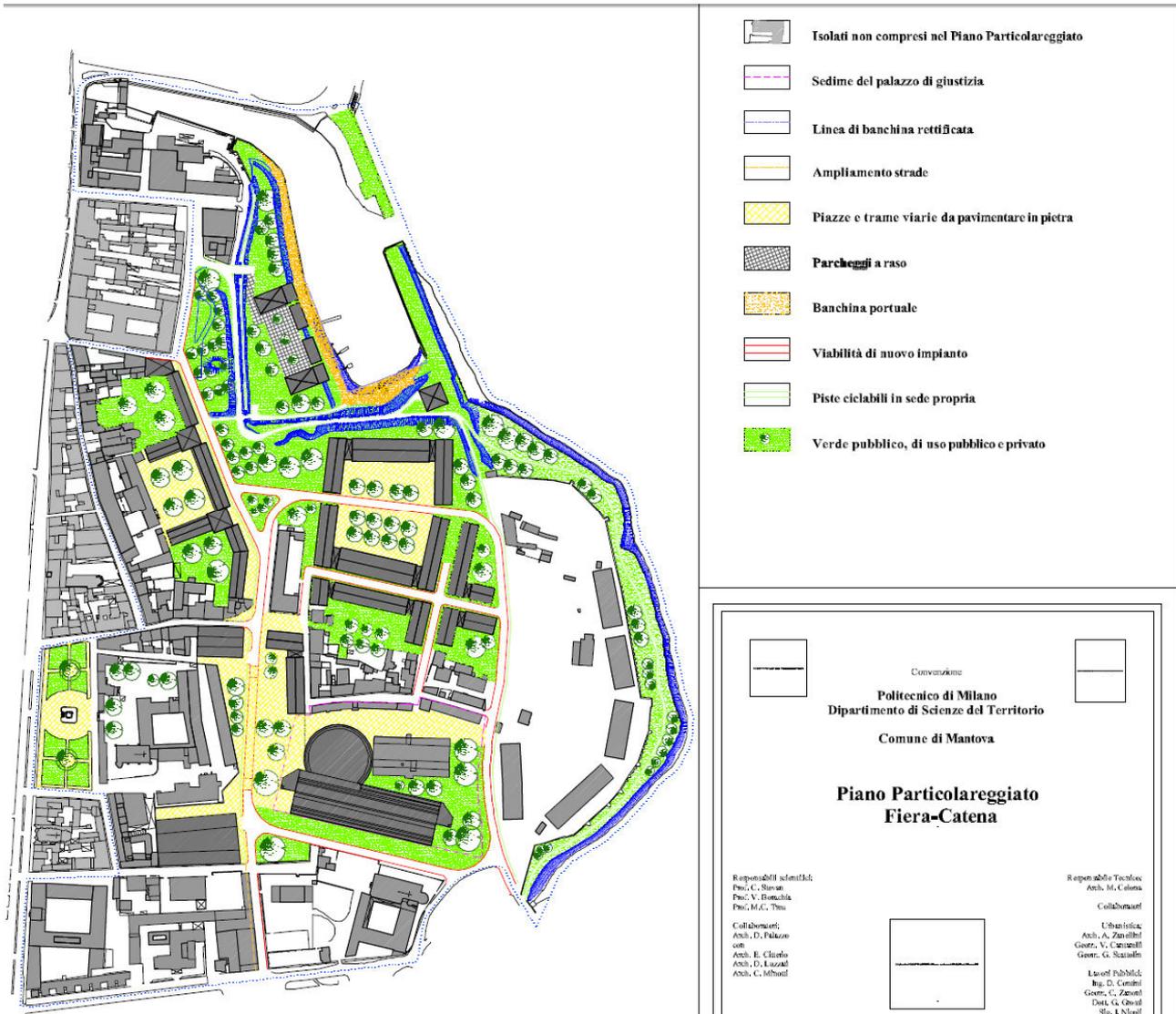


Fig. 3 Piano Particolareggiato di Fiera Catena 2000 - Estratto Carta di Progetto

Tale situazione oltre alla recente crisi economica ha portato ad un grave stato di abbandono degli interventi realizzati parzialmente, nonché ad una situazione di degrado sia dal punto di vista edilizio che di un degrado complessivo dell'area, inducendo una percezione diffusa di insicurezza data dallo stato di incuria e abbandono che si è protratto da circa un trentennio, costringendo la città storica a convivere con situazioni di fragilità urbana e problematiche legate anche al welfare.

La riqualificazione del comparto, rappresenta per il Comune di Mantova una delle principali sfide in termini di politiche integrate di riqualificazione ambientale ed urbana.



## 2.2 L'occasione di rigenerazione della periferia Est. Sintesi dei contenuti del progetto generale Mantova Hub

Il progetto complessivo di valorizzazione del comparto, è stato concepito come un progetto integrato ed è la sperimentazione di un modello di recupero e rigenerazione della città che vede la riqualificazione del patrimonio pubblico mediante processi di condivisione con soggetti rappresentativi degli interessi e delle vocazioni del territorio.

L'amministrazione tramite un apposito bando pubblico ha attivato un processo di coinvolgimento della cittadinanza e dei vari stakeholder individuando dei filoni progettuali d'interesse prioritario quali:

Sostenibilità: rigenerazione del contesto ambientale e paesaggistico: progetti finalizzati alla riqualificazione ambientale; progetti innovativi di creazione e sviluppo di nuova impresa e nuova occupazione in campo ambientale; progetti volti alla promozione della mobilità sostenibile del comparto

Welfare innovativo: progetti finalizzati allo sviluppo di pratiche di inclusione culturale, sociale e lavorativa rivolte a categorie fragili e relativi servizi

economia collaborativa: innesco di processi innovativi di economia collaborativa progetti di nuova impresa sociale e di inserimento lavorativo nell'ambito della valorizzazione e riuso di risorse e asset locali legati alla filiera agricola, zootecnica e agroalimentare rigenerazione del costruito: progetti di recupero e rifunzionalizzazione di edifici dismessi finalizzati a funzioni e servizi culturali, educativi e aggregativi; progetti di recupero e rifunzionalizzazione di edifici dismessi finalizzati a edilizia residenziale destinati a categorie bisognose.

Hanno presentato proposte progettuali circa 36 soggetti, a cui sono seguiti 20 accordi di cofinanziamento, su specifici progetti ritenuti idonei al raggiungimento dell'obiettivo di rigenerazione della periferia est della città.

Il progetto vede inoltre la partecipazione di attori istituzionali con cui sono stati siglati protocolli d'intesa o che hanno sostenuto il progetto (Agenzia del Demanio, Parco del Mincio, la società ASPEF Mantova, Consorzio di Bonifica Territori del Mincio, Fondazione Università di Mantova, Camera di Commercio Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Mantova, Associazione Industriali di Mantova, Regione Lombardia, Aipo Agenzia Interregionale per Il Fiume Po, Provincia di Mantova).

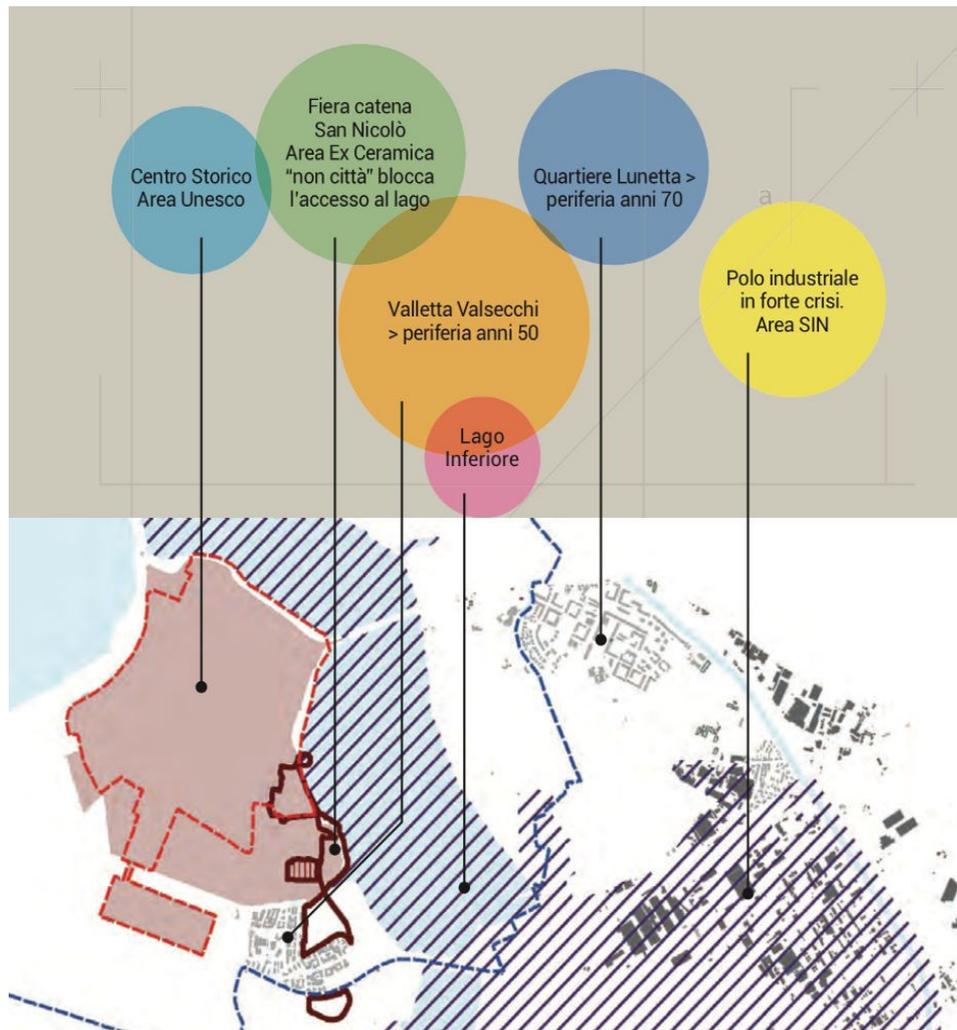


Fig. 4 – Schema progetto Integrato Mantova Hub

“Mantova Hub” è quindi composto da un insieme di filoni d’azione, ciascuno dei quali include interventi multidisciplinari tra loro strettamente correlati, che prendono in considerazione nuovi spazi, funzioni, modelli gestionali e correlati interventi di animazione socio-culturale e socioeconomica, nonché progetti e attività; tali filoni strategici vengono realizzati grazie all’intreccio sinergico dell’azione pubblica e privata.

Il progetto si articola in differenti “piazze”, il cui obiettivo è la riconversione del costruito mediante la valorizzazione delle vocazioni del territorio, restituendo alla collettività la possibilità di fruizione degli spazi.

Piazza della Terra.



Figg. 5 e 6 – Stato di Modifica e stato attuale dei Capannoni di San Nicolò

Il progetto identifica la Piazza della Terra nell'area di San Nicolò, un'area della memoria storica mantovana oggi degradata ed in passato utilizzata come area militare. All'interno dei cinque capannoni presenti sono state previste una serie di funzioni prevalentemente legate ai temi della sostenibilità, del mercato a km0, del lavoro e dell'innovazione (Mercato Coperto, Ostello, Hub Lavoro, Centro disabili, Centro di ricerca su neurobiologia delle piante).

Il concept progettuale si è sviluppato a partire dal mantenimento dei volumi esistenti lavorando sull'idea di poter inserire all'interno degli edifici delle scatole abitate in grado di utilizzare al meglio gli spazi interni.

Gli edifici sono stati messi a sistema attraverso una pensilina a protezione dei percorsi di accesso mentre al centro dell'area è stata prevista la realizzazione di una serra bioclimatica che potrà essere utilizzata come estensione del centro di ricerca sulla sostenibilità.

La Casa della Memoria ricavata nell'edificio dell'ex Polveriera sarà l'elemento che testimonierà la storia dell'area e i caratteri peculiari in essa contenuti.

Il progetto immagina la piazza di Terra come un grande attrattore urbano dove il mix di funzioni ed usi consentiranno di restituire alla città un importante fulcro legato alla cultura, alla memoria, alla ricerca e all'innovazione.

La piazza di terra si estende anche a parte dell'area dell'ex ceramica che partecipa al progetto attraverso l'edificio più simbolico dell'area dove ad inizio '900 si producevano ceramiche di varia natura. L'edificio abbandonato da anni diventerà la sede di una scuola tecnica di formazione e di avvio al lavoro.

Piazza del Pensiero.



Figg. 6 e 7 – Stato di Modifica e stato attuale Immobile Ex Ceramica

La Piazza del Pensiero è stata identificata dal progetto nell'area dell'ex Ceramica e nello specifico punta al recupero del manufatto centrale di maggiore valore identitario per la realizzazione di una scuola tecnica di grado superiore per una capienza di circa 800 studenti.

Piazza del Paesaggio.





Figg. 7 e 8 – Area verde valletta Valsecchi

Il progetto identifica la piazza del paesaggio, la Radura nell'area della Valletta di Mantova, a sud dell'area di San Nicolò. L'idea progettuale è di delocalizzare gli attuali campi sportivi e realizzare un intervento di forestazione urbana in grado di coesistere con la funzione di vasca di laminazione del Mincio. Piazza della radura oltre che essere uno spazio è anche un percorso didattico dove conoscere le peculiarità naturali di Mantova attraverso la costruzione di un ecosistema urbano-ambientale che abbia una funzione ludica ed informativa fruibile da parte di tutti.

L'elemento che lega le aree è rappresentato da un percorso ciclabile che si estende in direzione Nord – sud che raccorda il sistema già esistente delle piste ciclopedonali, la funzione del percorso è quella di avere un *fil rouge* tra il nuovo sistema di spazi pubblici da mettere in relazione con la rete urbana della città.

### 3 Lo stato attuale dei luoghi e l'assetto urbanistico nel comparto di Fiera Catena.



Fig. 9 – Comparto Fiera Catena dall'Alto

L'area oggetto di variante ricade nell'ambito A3 con caratteristiche di continuità con il perimetro UNESCO, (art. D16 NTA del Piano delle Regole) che presenta un tessuto con isolati densi e compatti che definiscono una cortina edilizia continua sul fronte strada costituiti in prevalenza da lotti gotici su cui insiste il tipo edilizio della casa a schiera mantovana, e in parte composto dalla tipologia edilizia del villino ottocentesco e novecentesco, ovvero da corpi isolati in spazio aperto di propria pertinenza posti prevalentemente a ridosso della Fossa magistrale. Il tessuto storico si sgrana e perde di compattezza e leggibilità avvicinandosi a viale Risorgimento e al quartiere di Fiera Catena.

Allo stato attuale il quartiere di Fiera Catena si presenta come un'area in cui le previsioni urbanistiche derivanti dal Piano Particolareggiato di Fiera Catena (in seguito PP) sono state attuate in minima parte nei termini temporali di validità del piano particolareggiato stesso. Sono identificabili i seguenti comparti riconducibili in parte alle originarie previsioni del PP:



- comparto C1 "piano particolareggiato fiera-catena - comparto C1". La relativa convenzione è stata approvata con DGC 208 del 1.8.2001 e sottoscritta il 17.10.2001 (notaio Nicolini in mantova rep. 63802 racc. 28061 del 17.10.2001);
- comparto C2 "piano particolareggiato fiera-catena - comparto C2". La relativa convenzione" è stata approvata con deliberazione della Giunta comunale n° 208 del 1.8.2001 (notaio Nicolini in mantova rep. 63802 racc. 28061 del 17.10.2001);
- Parte dell'Ex Comparto D / oggi soggetto a titolo edilizio convenzionato "via Schivenoglia - Fiera Catena" approvato con determina dirigenziale n. 1706 del 17.08.11 (la cui convenzione è stata stipulata il 3/01/2012) in forza dell'allora vigente PRG;
- Ex Comparto B / oggi Comparto PA2. Per quanto riguarda il PA 2 è stata presentata richiesta di adozione e approvazione di Piano attuativo in variante al PGT in data 23.03.2017 (pratica 14552 del 23.03.2017)
- Parte dell'Ex Comparto D/ oggi Comparto PA3. E' previsto l'assoggettamento a pianificazione attuativa ai sensi dell'art. D24 del Piano delle Regole ma ad oggi non è stata presentata nessuna proposta dai proprietari.
- Parte dell'ex Comparto C2A / oggi Comparto PA5 assoggettato al piano attuativo "PA 5 ex Ceramica Mantovana" approvato con DGC n.135 del 10.06.2017 (stipulata il 28.06.2017 notaio Bertolucci in Mantova repertorio 79401/30917);

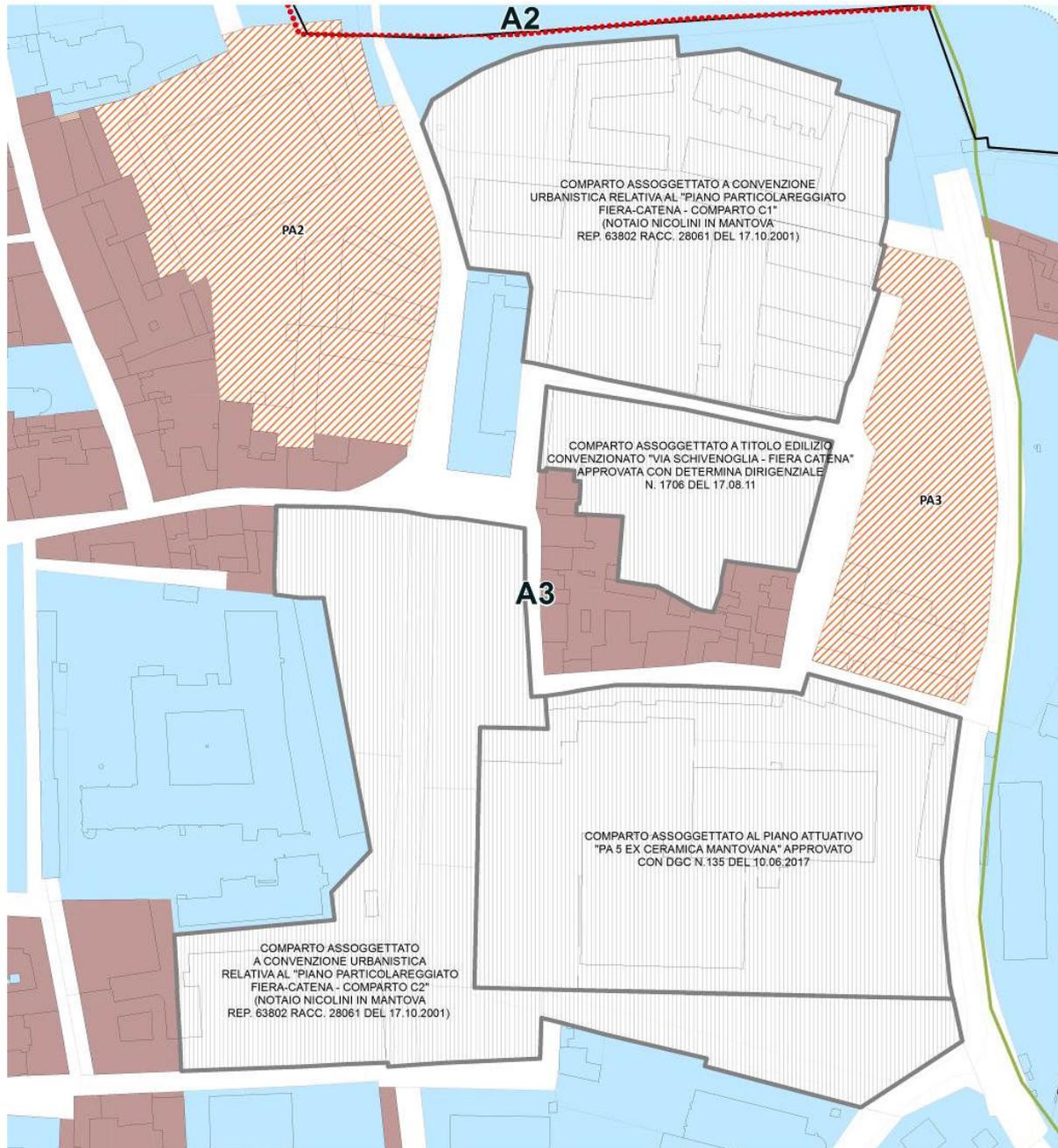


Fig. 10 – Estratto PGT. Piano delle Regole PR1 Modalità di intervento per destinazioni d'uso

In sintesi ad oggi, è possibile verificare come, rispetto alle previsioni iniziali risultino realizzati parte del comparto C1 del PP per la parte di edilizia privata, che ricomprende un tessuto residenziale/direzionale con una percentuale di edifici utilizzati pari al 30% del potenziale realizzato e parte del comparto C2 per quanto riguarda l'immobile prevalentemente residenziale posto tra via Grayson e via Gradaro, le cui previsioni urbanistiche, ai sensi dell'art. D23 delle norme del piano delle regole sono state recepite dal Piano di Governo del Territorio congiuntamente al titolo edilizio convenzionato di via Schivenoglia di cui non sono ancora stati

avviati i lavori. I rimanenti comparti per i quali non è stata avanzata nessuna proposta nei termini di attuazione del PP, sono stati oggetto di nuove perimetrazioni nell'ambito del vigente Piano di Governo del Territorio, con l'obbligo di assoggettare tali aree a nuova pianificazione ai sensi dell'art. D24 del Piano delle Regole, secondo gli specifici parametri indicati nell'allegato 4 alle NTA del Piano delle Regole. In particolare sono ricompresi in Fiera Catena i PA2, PA3 e PA5, e solo per quest'ultimo è stato approvato specifico piano attuativo del quale ad oggi sono già state realizzate le demolizioni degli immobili oggetto di degrado del comparto specifico, così come concordato con la soprintendenza.

Di seguito si procede a verificare lo stato dei luoghi e l'assetto urbanistico dei diversi comparti oggetto della presente variante:

### 3.1 Comparto C2



Fig. 11 – Ex Comparto C2 visto dall'alto

Il comparto è oggetto di specifica convenzione urbanistica relativa al "piano particolareggiato fiera-catena - comparto C2" approvata con deliberazione della Giunta comunale n° 208 del 1.8.2001. (notaio nicolini in mantova rep. 63802 racc. 28061 del 17.10.2001).



Nel comparto C2 era prevista la realizzazione dei quanto riportato nella tabella (5b) allegata alla convenzione stessa, secondo le quantità sotto indicate:

**TABELLA (5b) APPROVATA**

|                          | SLP<br>mq    | STANDARD<br>a VERDE<br>mq | STANDARD<br>a<br>PARCHEGGI<br>mq | STANDARD<br>EDIFICI<br>PUBBLICI da<br>MONETIZZARE<br>mq |
|--------------------------|--------------|---------------------------|----------------------------------|---|
| Terziario                | 4300         | 1372                      | 2150                             | 778   |
| Commerciale              | 4600         | 1467                      | 2300                             | 833   |
| Dest. speciale           | 4600         | ---                       | ---                              | ---   |
| Parcheggio<br>multipiano | 9300         | ---                       | ---                              | ---   |
| Tot.                     | <b>22800</b> | 2839                      | 4450                             | 1611  |

Rispetto a tali destinazioni, recepite e confermate dal vigente Piano di Governo del Territorio ai sensi dell'art. D23 delle Norme tecniche del Piano delle Regole e visto il progetto edilizio presentato, oggi risultano realizzati: comparto C2/1. Il lotto è stato totalmente trasformato e ultimato:

- destinazione commerciale Slp pari a 2.457,52 mq (edificio via Gradaro/via Graison). Per tale destinazione sono già stati corrisposti gli standard dovuti con la cessione delle aree a parcheggio di via Grayson. Per tale destinazione sono già stati corrisposti gli standard dovuti con la cessione delle aree a parcheggio di via Grayson. Le aree oggetto di opere di urbanizzazione e opere a parcheggio, sono state cedute gratuitamente al Comune di Mantova (con atto Notaio Bertolucci in data 26.01.2018 Rep. 80291 Racc. 31370);
- destinazione speciale (Gf VI) Slp pari a 4.565 mq (edificio via Gradaro/via Graison).

comparto C2/2. Non è stato realizzato il parcheggio multipiano di superficie prevista dal PP pari a Slp pari a 9.300 mq.. Tale intervento non genera lo standard.

comparto C2/3 Il lotto risulta totalmente trasformato, non completato e in forte stato di degrado e abbandono:

- destinazione commerciale Slp pari a 1.406 mq (edificio non ultimato p.zza Polveriera/via Graison),
- destinazione terziaria Slp pari a 3.443 mq (edificio non ultimato p.zza Polveriera/via Graison).

Le Slp realizzate in questo sub comparto hanno generato uno standard da cedere al Comune di Mantova pari a mq 4.849 (100% della Slp, secondo quanto dovuto dalle norme allora vigenti). Tali aree sono state individuate dall'attuatore sul fg. 55 mapp. 682 così come confermato nei progetti edilizi presentati dall'attuatore

relativi alla realizzazione delle “Opere di urbanizzazione” che prevedono su tale area la sistemazione a “Verde e parcheggi”, ad oggi non realizzati e non ceduti al Comune.



Fig. 12– Ex Comparto C2 visto da sud



Fig. 13 – Ex Comparto C2 immobile parzialmente realizzato e mai terminato

### 3.2 Ex Comparto B/PA2



Fig. 15 – Ex Comparto B oggi PA2 visto dall'alto



Fig. 17 Piano di Governo del Territorio 2012 – Estratto Piano delle Regole, Norme tecniche di attuazione, Allegato 4: Schede normative per i comparti di pianificazione attuativa

Per quanto riguarda il PA 2 è stata presentata richiesta di adozione e approvazione di Piano attuativo in variante al PGT in data 23.03.2017 (pratica 14552 del 23.03.2017) dalla soc. Immobiliare Porto Catena srl. L'elemento di variante consiste nell'esclusione dalla perimetrazione del comparto delle aree già edificate mediante la riduzione del perimetro del comparto.

Tale procedura ha visto l'esclusione dell'assoggettamento a VAS della variante di cui al decreto di esclusione del 23/05/2017 (prot. 25861 in pratica 14552/2017) ed è sospesa in attesa delle integrazioni chieste nell'ambito della suddetta procedura ambientale prima dell'avvio dell'istruttoria urbanistica.

La proposta di piano prevede 5.000 mq. di superficie lorda massima realizzabile con destinazione principale residenziale.

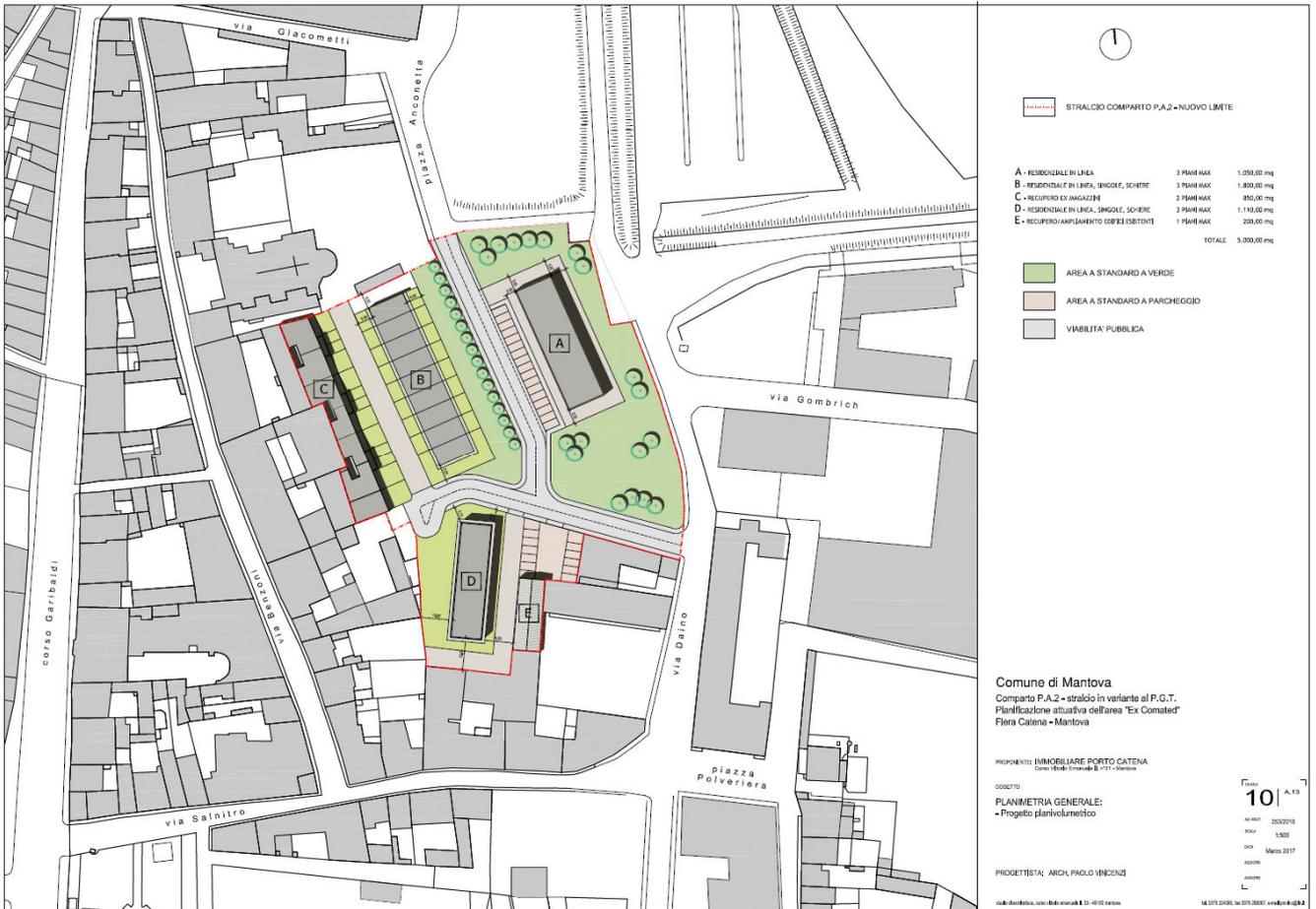


Fig. 18 Estratto Planivolumetrico Comparto PA2 – in attesa di integrazioni a seguito della conclusione della procedura di esclusione di VAS

### 3.3 Ex Comparto D/ Comparto PA3



Fig. 16 – Ex Comparto D oggi PA3 visto dall'alto

Per quanto riguarda invece il PA 3, ad oggi non è pervenuta nessuna proposta di pianificazione attuativa.

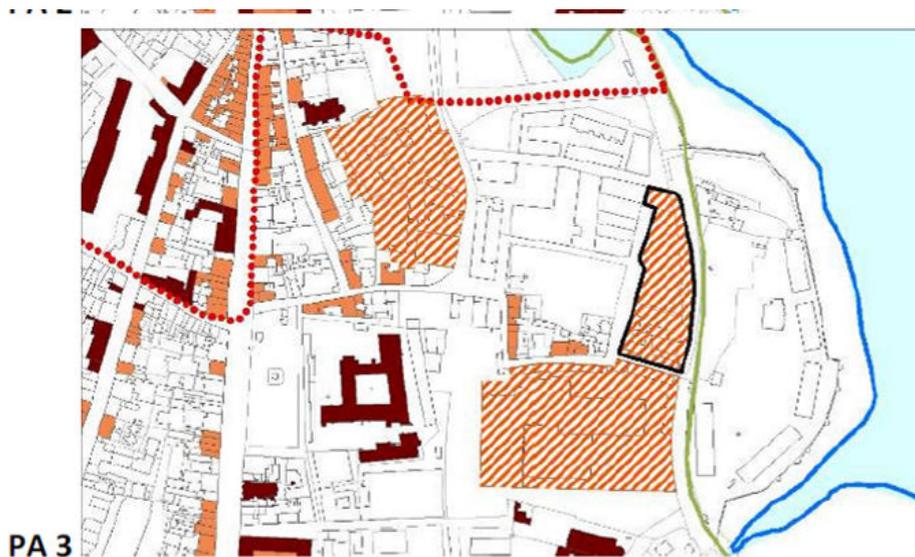


Fig. 17 Piano di Governo del Territorio 2012 – Estratto Piano delle Regole, Norme tecniche di attuazione, Allegato 4: Schede normative per i comparti di pianificazione attuativa



L'allegato Allegato 4 alle Norme del Piano delle Regole (Schede normative per i comparti di pianificazione attuativa) impone la nuova pianificazione secondo i seguenti indici:

Interventi ammessi e relative modalità: sono ammessi tutti gli interventi compresa la nuova costruzione previa predisposizione di piano attuativo esteso all'intero singolo comparto perimetrato. Per il PA3 è ammessa la possibilità di procedere per stralci funzionali eventualmente attuabili tramite titolo edilizio convenzionato. In assenza di pianificazione attuativa o titolo edilizio convenzionato sono ammessi unicamente, sugli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: destinazione principale è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva, industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente gli esercizi di vicinato; attività agricole (AG). Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

Parametri edilizi:  $I_f = 1,00$  mq/mq

H max = 3 piani abitativi fuori terra

Rc max = 50%

Ro max = 100%

Prescrizioni particolari: i piani attuativi dovranno prevedere, in accordo con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, l'assetto planivolumetrico dei singoli comparti comprensivo delle aree scoperte e dell'eventuale nuova soluzione viabilistica indotta dall'intervento, oltre alla definizione dei principali materiali di finitura.

#### **4. Obiettivi della variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.**

Il progetto di Mantova Hub nel suo complesso, inserisce una serie di funzioni di interesse pubblico che fungono da volano per la ricucitura e la rigenerazione complessiva dell'ambito di intervento. In questo contesto, ulteriore intervento di ricucitura è la realizzazione di interventi complementari con il progetto Mantova Hub con l'obiettivo di riqualificare gli ambiti degradati limitrofi all'area. In particolare la presente variante è finalizzata:

1- alla riqualificazione delle aree centrali del quartiere di Fiera Catena, con la finalità di ridefinire i contorni degli spazi che si affacciano su piazza Polveriera, quale nodo cruciale di connessione tra il tessuto edificato del centro storico e l'area di rigenerazione dell'Ex Ceramica e San Nicolò. La realizzazione della nuova piazza invece, consentirà di creare un ampio spazio aggregativo in posizione centrale al quartiere, costituendo di fatto un allargamento di "piazza polveriera" oggi ridotta a piccolo slargo stradale, conferendogli l'identità di "piazza pubblica". Tutta l'area, inoltre, potrà godere di circa 50 nuovi posti auto, ubicati al di sotto della piazza, colmando la necessità di spazi per la sosta minimi indotti dalle strutture pubbliche. La realizzazione della



nuova piazza che verrà realizzata attraverso la demolizione della struttura in cemento armato che vi insiste sopra, permetterà, soprattutto, di restituire alla città questo spazio, eliminando l'annosa situazione di degrado legata alla presenza di tale immobile che, rimasto incompiuto, nel tempo è divenuto elemento di forte criticità;

2- all'inserimento di funzioni pubbliche destinate ai servizi sportivi complementari alle funzioni già previste. L'inserimento della struttura sportiva della palestra qui proposta, direttamente collegata allo sviluppo della "piazza del Pensiero" del progetto Mantova Hub, in quanto consente di vivere questa parte di città oggi abbandonata. Da un lato la palestra sarà funzionale alla scuola di grado superiore che sarà realizzata nell'edificio limitrofo oggetto di ristrutturazione, su cui l'amministrazione ha già dato copertura economica e per cui è previsto l'inizio lavori nel prossimo autunno; dall'altro la realizzazione della palestra, colmerà la necessità di disporre a servizio della cittadinanza e del mondo delle associazioni sportive, di una struttura tecnologicamente avanzata e omologata per basket, pallacanestro e calcetto, raggiungibile facilmente sia dal centro storico che dal sistema periferico, di cui oggi sono attrezzati solo i quartieri più lontani dal centro. L'inserimento della funzione sportiva in un contesto di così elevato degrado, consente di ipotizzare che nell'arco di 3 anni, sarà cambiato il volto del quartiere, sia in termini di vivibilità che in termini di riqualificazione del costruito e del tessuto connettivo del comparto in cui è inserito;

3- al miglioramento dell'accessibilità al comparto mediante la realizzazione di connessioni tra Fiera Catena e Corso Garibaldi e all'implementazione delle aree da destinare alla mobilità poste lungo via Argine Maestro già di proprietà del Comune, quali aree utili ai fini della mobilità sostenibile del comparto (ad esempio parcheggi temporanei, rastrelliere per le biciclette, punti di ricarica elettrica etc.);

4- al miglioramento della coerenza di identificazione dei tessuti da sottoporre a pianificazione attuativa, ovvero nel dettaglio stralciare dagli ambiti di pianificazione attuativa parte delle aree già edificate riconducibili al tessuto urbano consolidato nel caso specifico del comparto PA2.

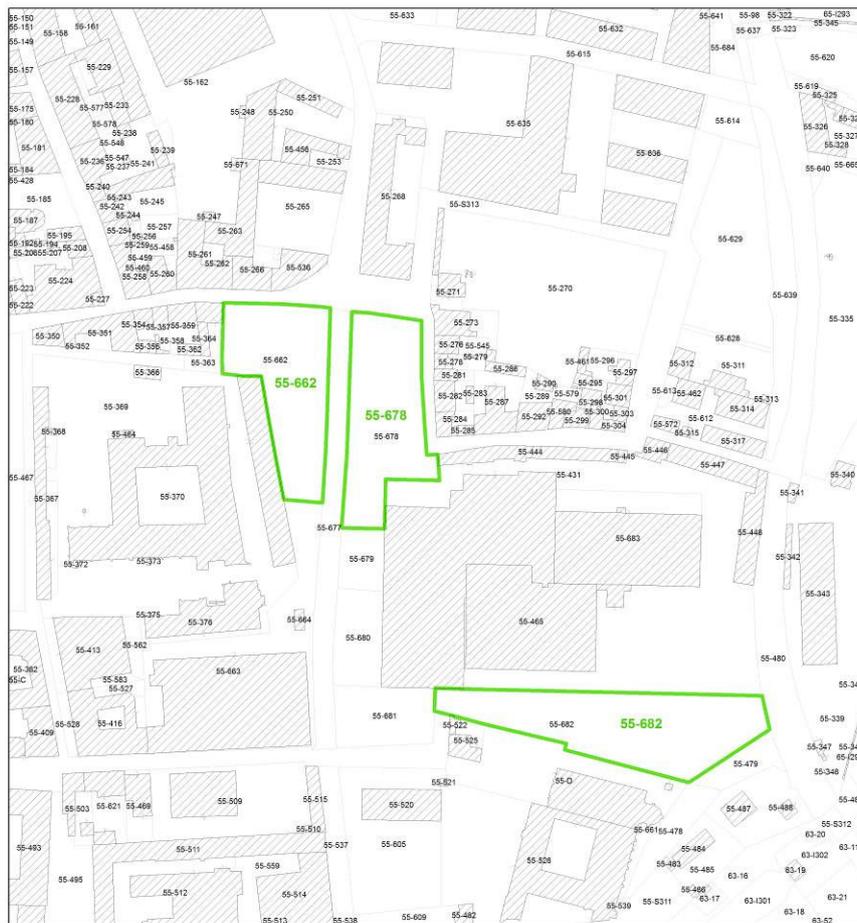
## 5. Contenuti della proposta di variante urbanistica.



Fig. 19 Aree oggetto di variante urbanistica

La variante in oggetto al fine di raggiungere gli obiettivi descritti al precedente paragrafo, propone le seguenti modifiche al Piano di Governo del Territorio (Piano delle Regole e Piano dei Servizi):

1. Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree identificate al catasto terreni del comune di Mantova Fg. 55 mappali 662, 678, 682 e conseguente modifica del Piano delle Regole assoggettando le aree a norma dell'art. C8 "Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio (F1)" del Piano dei Servizi. (Obiettivi 1, 2 e 3).



**BASE CATASTALE COMUNALE**

- Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio
- edifici (foglio-mappale)
- terreni (foglio-mappale)

| FOGLIO | MAPPALE | INTESTATO                             | PARTITA IVA | QUOTA |
|--------|---------|---------------------------------------|-------------|-------|
| 55     | 662     | C. & P. S.R.L. con sede in CARPI (MO) | 2956730366  | 100%  |
|        | 678     |                                       |             |       |
|        | 682     |                                       |             |       |

Per tali aree si propone, coerentemente con il Piano dei Servizi vigente la seguente tipologia ai sensi dell'art.

C7 delle NTA del Piano servizi:

- fg. 55 mappale 662 tipologia "attrezzature sportive"
- fg. 55 mappale 678 tipologia "piazza"
- fg. 55 mappale 682 "Parcheggi e aree di sosta".

2. Eliminazione della perimetrazione del Comparto C2 dallo strumento urbanistico dato che a seguito dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree di cui al punto precedente e visto che il monitoraggio della convenzione urbanistica ha evidenziato che il piano assunto dallo strumento urbanistico ha visto il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione dei relativi standard indotti dalla parte di comparto realizzato (comparto C2/1) e ad oggi saturo (obiettivo 4).

3. L'assoggettamento delle aree edificate e sature identificate al Catasto fabbricati del Comune di Mantova Fg.

55 mappali 663 e 664 ai "tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione" a norma degli articoli delle NTA del Piano delle Regole D13 "Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione" e Art. D16 – "A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco" (obiettivo 4).

4. Assoggettamento delle aree identificate al Fg. 55 mappale 677 corrispondente al tratto di via Grayson già ceduto al Comune di Mantova ad “Aree per la viabilità” a norma dagli art. C6 e D9 delle norme di Piano di Governo del Territorio (obiettivo 3).
5. Assoggettamento delle aree identificate al Fg. 55 mappale 679, 680, 681 corrispondente al parcheggio su via Grayson già ceduto al Comune di Mantova ad art. C8 “Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo preordinato all’esproprio (F1)” del Piano dei Servizi, con tipologia a “Parcheggi e aree di sosta” (obiettivo 3).
6. Esclusione dalla perimetrazione del comparto assoggettato a pianificazione attuativa PA2 dell’area di proprietà comunale individuata al Fg. 55 mappale 639 e assoggettamento di tale area a norma dell’art. C8 del Piano dei Servizi, con tipologia “Parcheggi e aree di sosta” (obiettivo 3).
7. Variazione di una parte dell’area posta in vicolo Solitario, identificata al Fg. 55 mappale 363 per circa 130 mq. con apposizione del vincolo preordinato all’esproprio e assoggettamento di tale area a “Aree per la viabilità” a norma dagli art. C6 e D9 delle norme di Piano di Governo del Territorio (obiettivo 3).

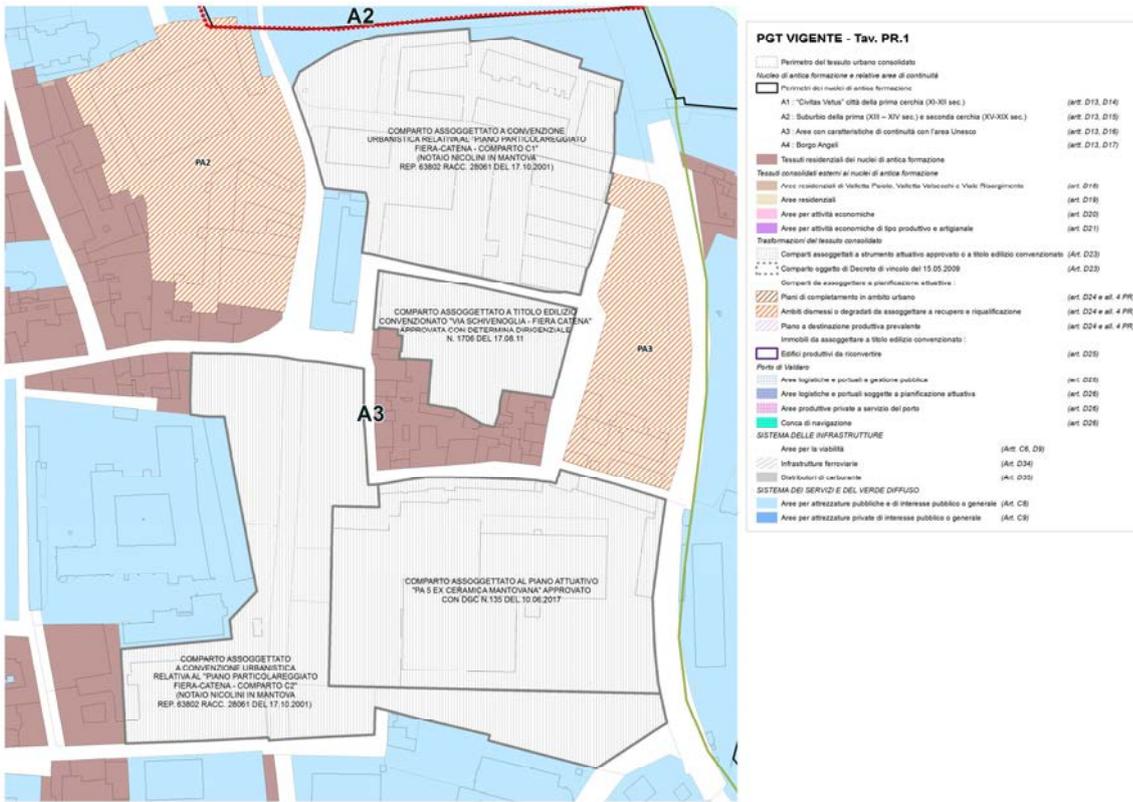


| FOGLIO | MAPPALE   | INTESTATO          | P.I. / C.F.      | QUOTA |
|--------|-----------|--------------------|------------------|-------|
| 55     | 363 parte | CANTONI ALESSANDRA | CNTLSN36T65I005G | 50%   |
|        |           | CANTONI MARA       | CNTMRA50L50I005T | 50%   |

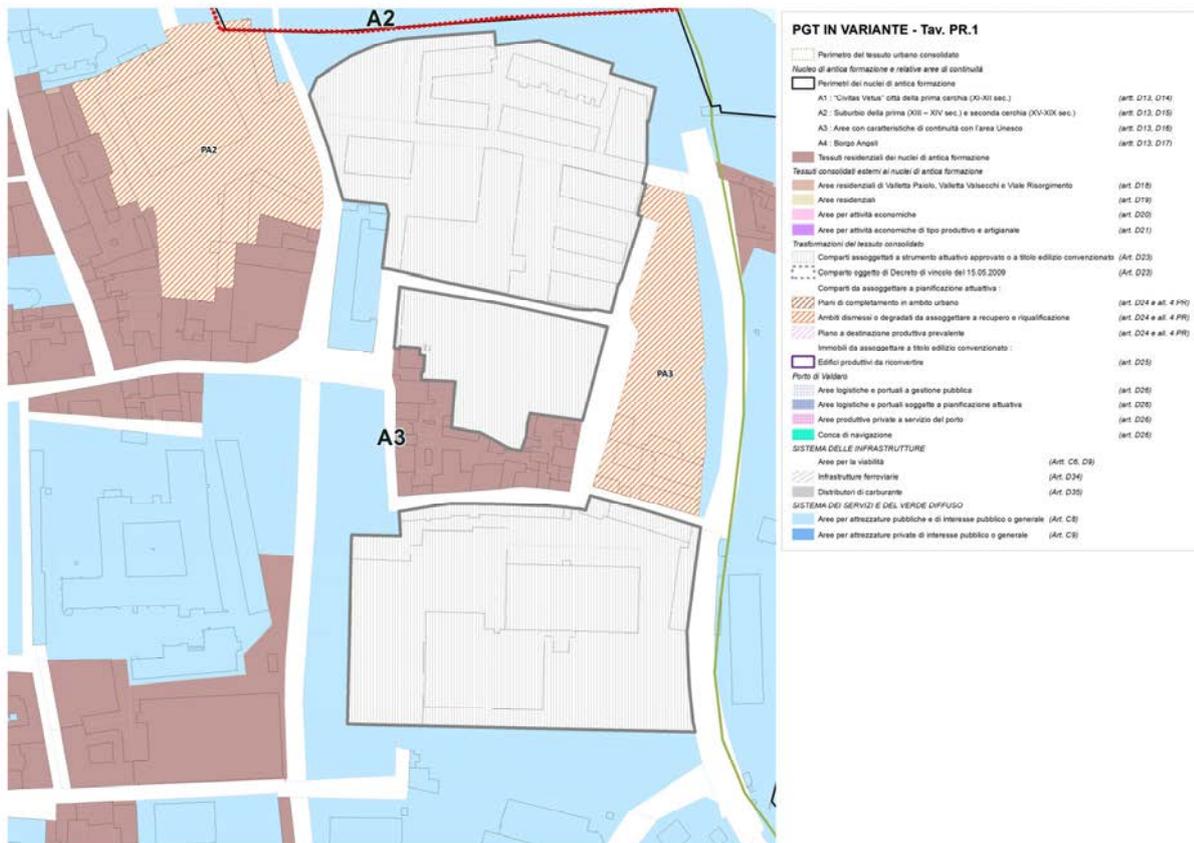
8. Riduzione del perimetro relativo al comparto PA3 con esclusione dall’obbligo di pianificazione attuativa per le aree già edificate identificate al catasto Fabbricati del Comune di Mantova al Fg. 55 mappali 263, 265, 253 e 456 e assoggettamento delle stesse a “tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione” a norma degli articoli delle NTA del Piano delle Regole. D13 “Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione” e Art. D16 – “A3 Aree con caratteristiche di continuità con l’area Unesco” (obiettivo 4).



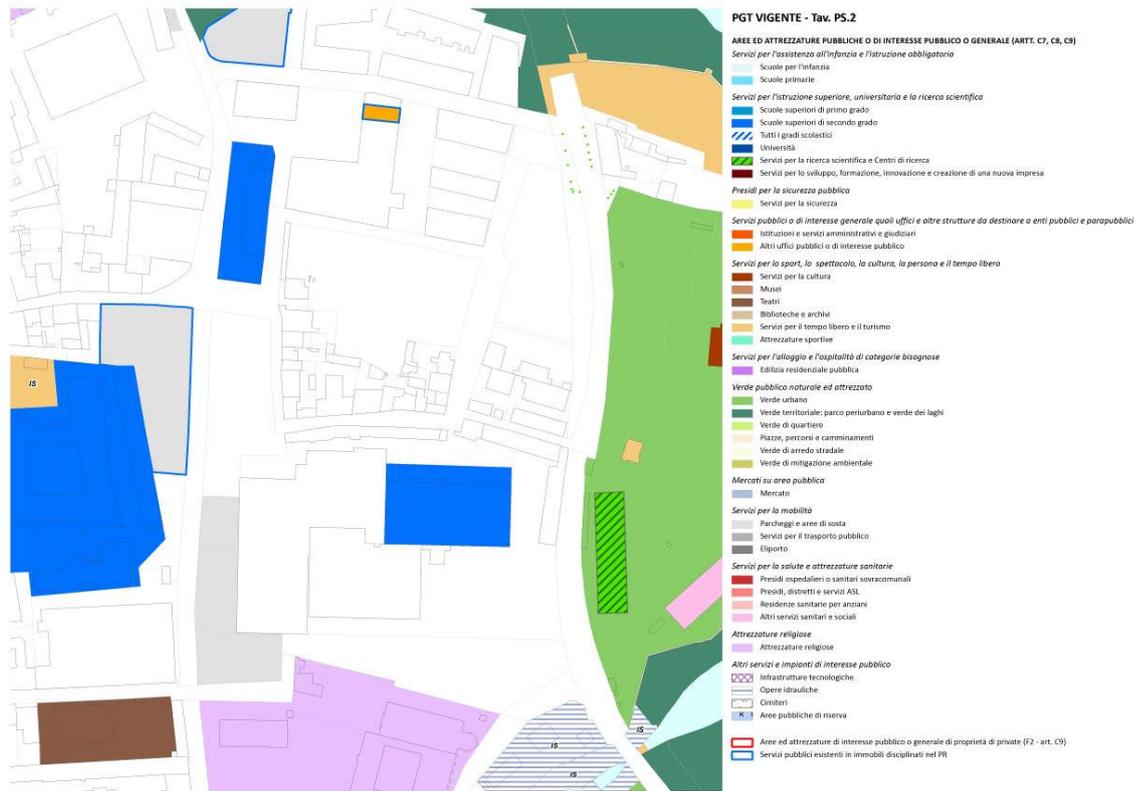
**Allegati. Estratti cartografici. Strumento vigente e proposta di variante**



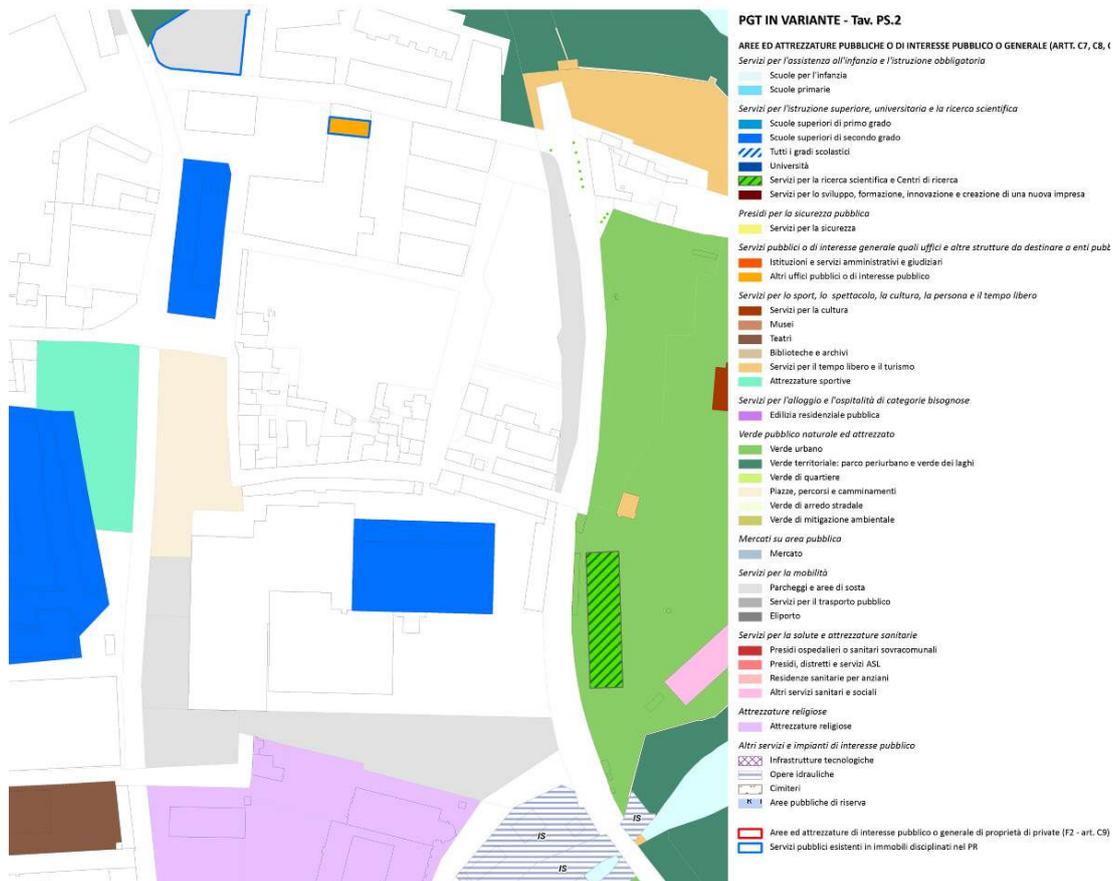
Piano di Governo del Territorio 2012 – Estratto Piano delle Regole vigente, Tavola PR1 “Modalità di intervento e destinazioni d’uso”



Piano di Governo del Territorio 2012 – Estratto Piano delle Regole variante, Tavola PR1 “Modalità di intervento e destinazioni d’uso”



Piano di Governo del Territorio 2012 – Estratto Piano dei Servizi vigente, Tavola PS2 “Sistema dei Servizi



Piano di Governo del Territorio 2012 – Estratto Piano dei Servizi variante, Tavola PS2 “Sistema dei Servizi