

PROGETTO

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO
"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**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
TABELLA DELLE PROPRIETA'**

INDIRIZZO
Piazzale Arnoldo Mondadori

COMUNE PROVINCIA
Mantova Mantova

DATA EDIZIONE
19/02/2018

DATA ULT. AGG.
15/06/2018

**ELABORATO
B.1-B.2**

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	3
2 – INQUADRAMENTO DELL’AREA E DEL CONTESTO	6
2.1 – CARATTERI GENERALI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	6
2.2 - VINCOLI GRAVANTI SULL’AREA	8
2.3 – INQUADRAMENTO URBANISTICO	10
2.4 – STATO DI FATTO DELL’AREA	13
2.5 – STATO DI ATTUAZIONE DEL P.A. MONDADORI	19
3 – ATTUALE ASSETTO PROPRIETARIO	27
4 – CONTENUTI DI VARIANTE	29
4.1 –CONTENUTI DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO	29
4.2 – CONTENUTI DI VARIANTE AL P.G.T.	31
4.3 – MODIFICA DELL’ASSETTO PROPRIETARIO	36
5 – OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL P.A.	37
6 – DESCRIZIONE DEL NUOVO ASSETTO URBANISTICO	39
7 – OPERE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE	45
7.1 – OPERE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A SCOMPUTO ONERI	46
7.2 – OPERE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITA’ E DELLA QUALITA’ AMBIENTALE DEL CONTESTO INSEDIATIVO	47
7.3 – ULTERIORI OPERE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE	48
8 – VINCOLI DI USO PUBBLICO	50
9 - FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI	51
9.1 - DOTAZIONE DI AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO O GENERALE	51
9.2 - CALCOLO E VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE E ATTREZZATURE PER IL PARCHEGGIO	52

10 - OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE	53
10.1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	53
10.2 – VERIFICA DELL’ASSOLVIMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SEGUITO DELLA DIRETTA ESECUZIONE DELLE OPERE	53
10.3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	53
10.4 – VERIFICA DELL’ASSOLVIMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA A SEGUITO DELLA DIRETTA ESECUZIONE DELLE OPERE	54
11 – INTERVENTI MITIGATIVI E COMPENSATIVI	55
12 – PRESCRIZIONI	56
13 – TEMPI DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE	59

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 ciclopeditone 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 ricomprendente 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'Agenzia 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 proprietà 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.

In data 27 ottobre 2017 il *“Collegio di Vigilanza per l'attuazione del piano attuativo di interesse sovracomunale Mondadori”* si riuniva presso gli uffici della Provincia di Mantova decidendo per la chiusura dell'accordo di programma.

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)

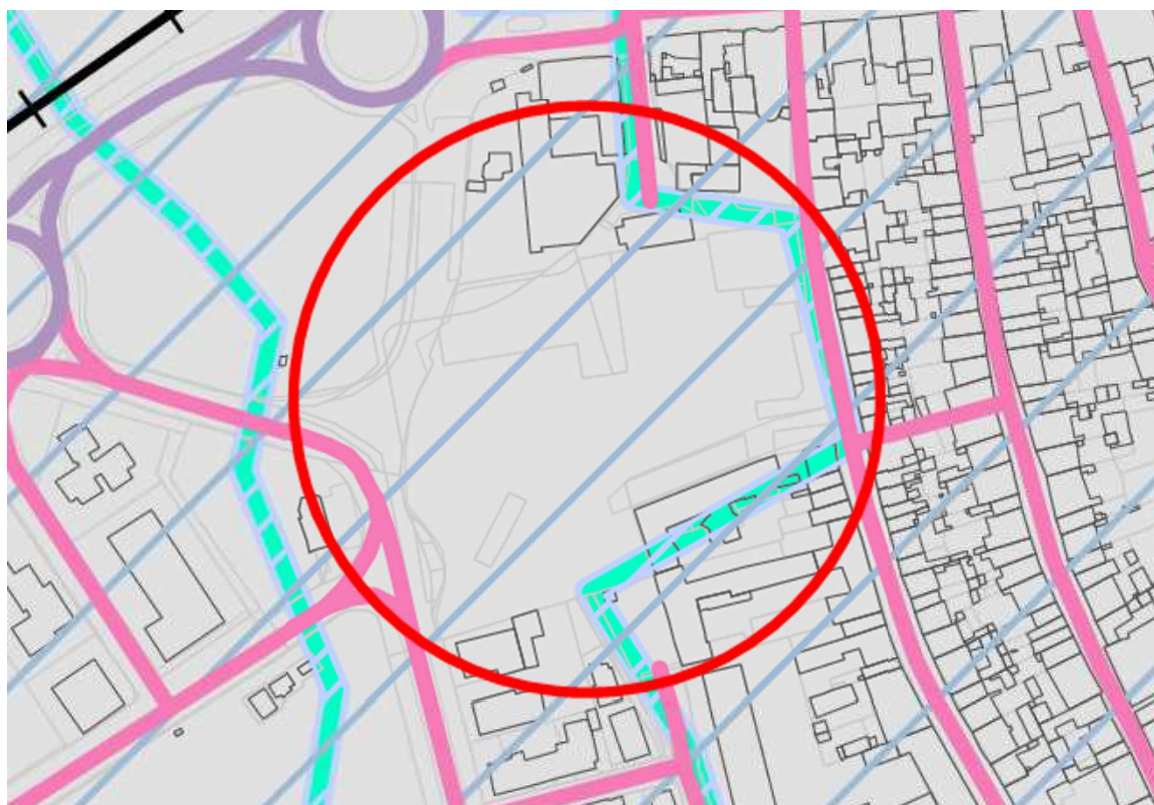
Fig. 13 – Estratto dalla Tav. DP 3a – Vincoli paesaggistici

(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:

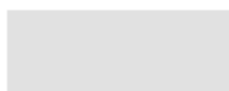
- Lambita da fascia di salvaguardia del reticolo idrico;
- rientrante nella Fascia C del PAI;
- appartenente, dal punto di vista delle infrastrutture per la mobilità al Centro abitato;



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

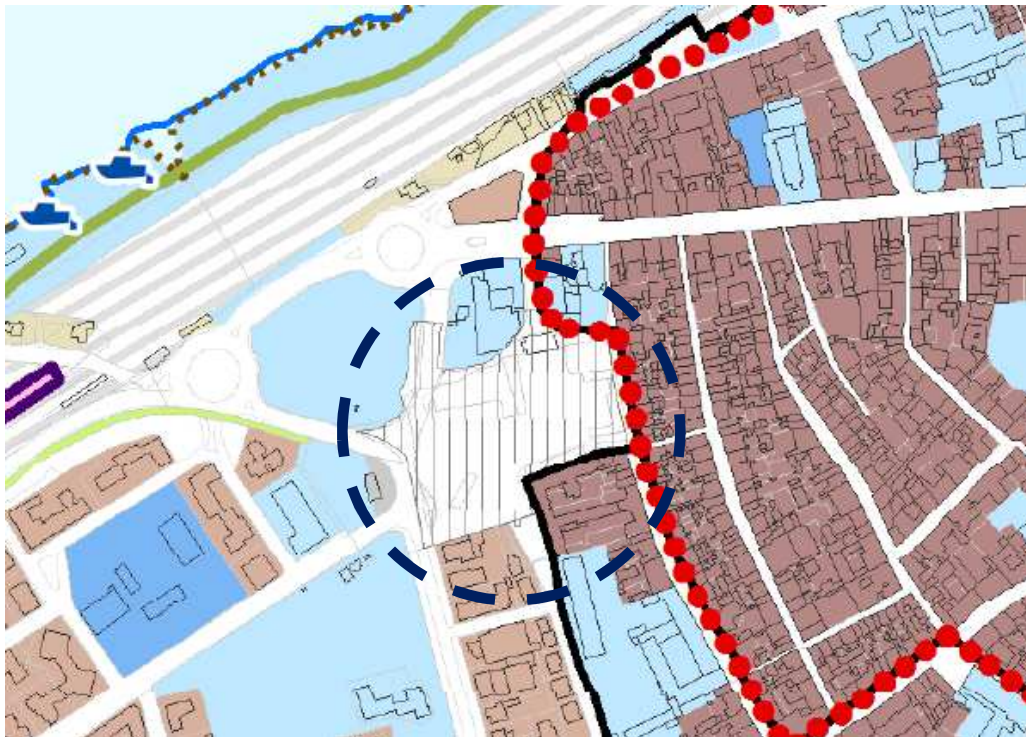
(fonte "PGT del comune di Mantova")

2.3 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Piano del Governo del Territorio (PGT) approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 - B.U.R.L. n. 01 del 02.01.2013 e successive varianti e aggiornamenti, classifica l'area come *"Comparto assoggettato a strumento attuativo approvato"* rinviando all'art. D23 del Piano delle Regole (PdR) che così recita:

Art. D23 - Comparti assoggettati a strumenti attuativi approvati o a titoli edilizi convenzionati

23.1 Sono fatte salve le previsioni contenute nei piani attuativi approvati e/o vigenti, unitamente alle prescrizioni per le infrastrutture e per i servizi, nonché nei titoli edilizi convenzionati già rilasciati alla data di entrata in vigore del P.G.T.



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

Fig. 3 – Estratto dalla Tav. PR1 – Modalità di intervento per destinazioni d'uso

(fonte "PGT del comune di Mantova")

Il piano attuativo approvato è, nella fattispecie, il "Piano Attuativo di interesse sovracomunale MONDADORI" approvato con D.C.C. n. 83 del 13.09.2004, come modificato dal "Collegio di Vigilanza per l'attuazione del piano attuativo di interesse sovracomunale Mondadori" riunitosi il 27.11.2008 con successivo inserimento grafico del perimetro "Area archeologica".

Il P.A. è stato convenzionato, con atto Notaio Molinari di Mantova Rep. N. 65764 in data

14.11.2005 registrato a Mantova il 24.11.2005 al N. 874.

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.

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 viale 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.

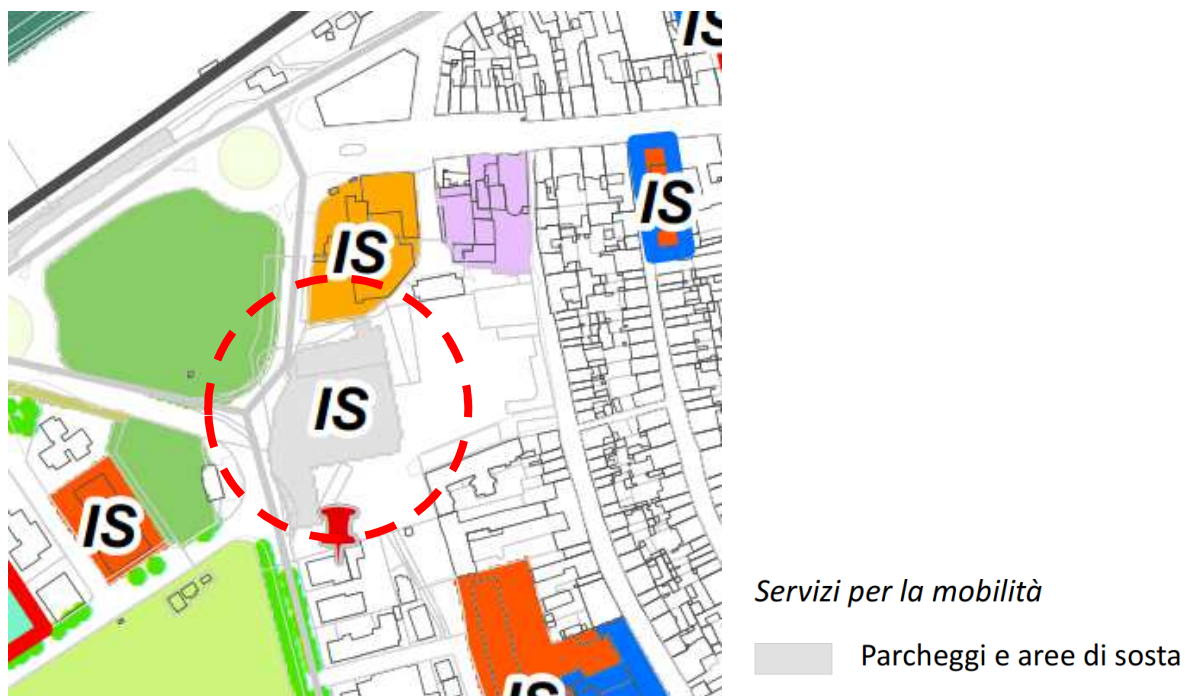


Fig. 4 – Estratto dalla Tav. PS2 – Sistema dei servizi (fonte “PGT del comune di Mantova”)

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 interrate 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. 5 – n.d.r.), riportanti le seguenti aree d'intervento.



Fig. 5 – Estratto dalla Tav. N. 101 – Planimetria Piano Attuativo (fonte “ comune di Mantova”)

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 ciclopeditone 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 ciclopeditone 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 ciclopeditoni e rampa di accesso all'autorimessa interrata: i lavori in quest'area risultano incompleti, è stata realizzata una porzione di pista ciclopeditona, 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 ciclopeditona 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 ciclopeditone 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 pubblica, 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 scomputo 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	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
---	--

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 ciclopeditoni, piazza, pavimentazioni e spazi connettivi e opere a					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 ciclopeditoni 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

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 al Mantova

Foglio 35:

mapp.li n.: 1047, 1048.

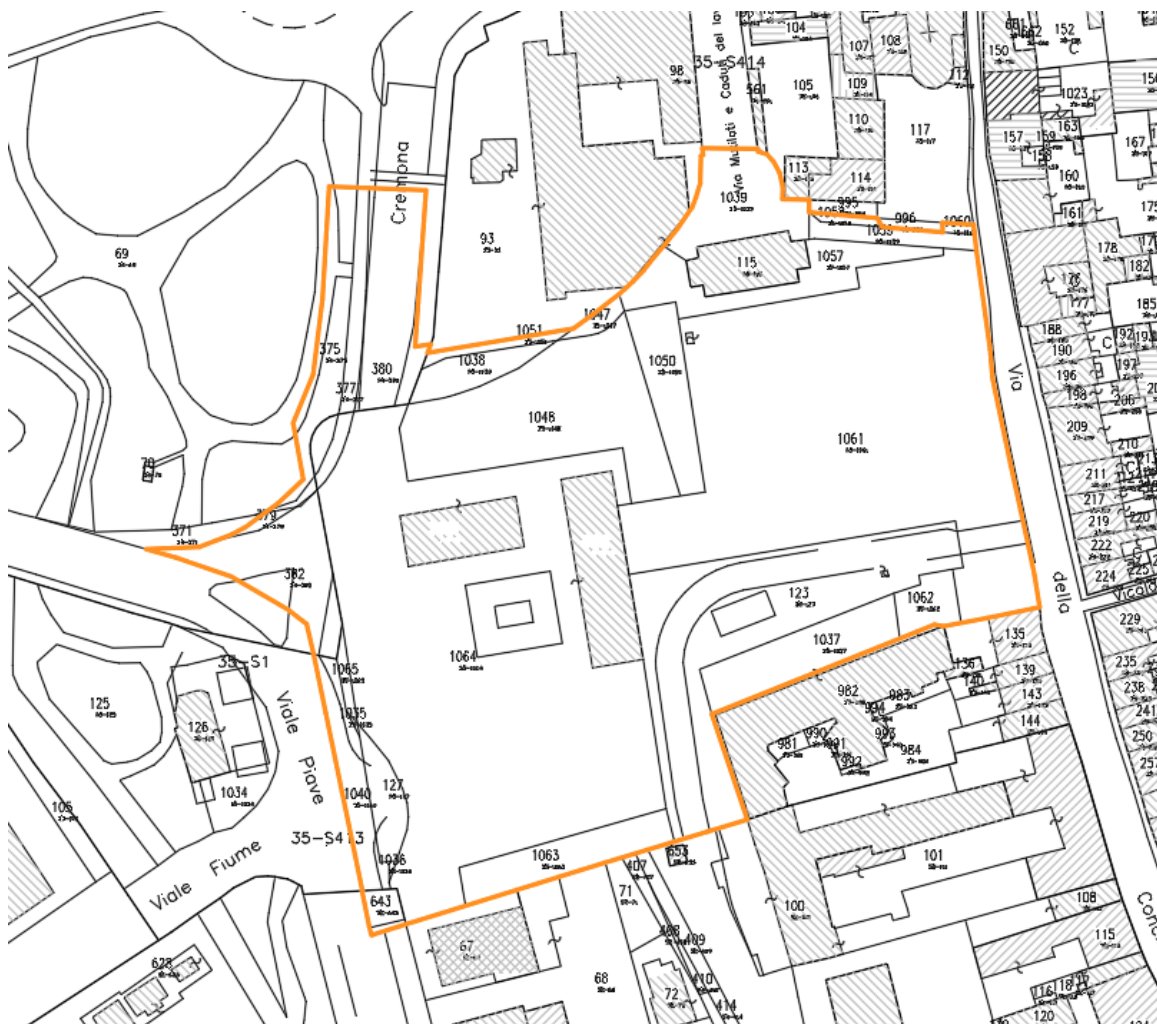


Fig. 20 – Estratto catastale del Fig. 35 con indicato il perimetro del P.A. vigente
(fonte “Catasto del comune di Mantova”)

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 strada		13			
35	1039		512			
	1035		3			
	1036		5			
	1040		403			
52	643				74	
Somma la superficie catastale del Comune di Mantova					2.890	
35	1037	Ente Urbano (*)	538			
Somma la superficie catastale della Provincia di Mantova				538		
SOMMANO COMPLESSIVAMENTE				21.338		

(*) Area già di proprietà della Provincia di Mantova attualmente in uso al Condominio "C.E.D.I.P. – Casa Nostra – Dante"

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 falcidiando 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 e capaci di coniugare, al contempo, 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 l'impianto, gli obiettivi e l'azzoneamento del vigente P.A. MONDADORI, richiede di variare 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.

È opportuno evidenziare che la scelta di posizionare il punto vendita della grande catena del retail alimentare all'interno dell'ex Piazzale 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 dell'ambito, una scelta totalizzante.

In ragione di ciò è prevista la rinuncia da parte del soggetto attuatore alla realizzazione all'interno del Piano Attuativo 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.

Per quanto riguarda la realizzazione della prevista cortina edilizia lungo via della Conciliazione, la stessa viene sostituita da un elemento separatore, interposto fra l'area di scarico del punto vendita e la via stessa, costituito da un muro sagomato arricchito da inserti vegetali (rampicanti) posti in vasche del tipo da definire, in sede di progettazione, con gli Enti competenti.

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

1. La cessione dell'area di sua proprietà del Parco Archeologico;
2. La cessione gratuita dell'area del dismesso Palazzetto dello Sport insistente nell'ambito dell'ex comparto PA6.
3. La cessione gratuita al Comune del già realizzato e collaudato parcheggio a rotazione nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento della effettiva cessione ed eventuale al Comune, sempre a titolo gratuito e dietro semplice richiesta di quest'ultimo, dell'area interrata destinata alla soppressa struttura alberghiera. Resta fermo che l'area soprastante il parcheggio interrato sarà in uso esclusivo al 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.

In aggiunta alla cessione delle aree standard è inoltre previsto che il Soggetto Attuatore contribuisca, al fine di massimizzare la sostenibilità dell'intervento, con la messa a disposizione di una somma non inferiore a 450.000 € in opere da destinare al miglioramento della viabilità e della qualità ambientale del contesto insediativo; miglioramento che la variante individua in:

1. Realizzazione della ciclopeditonale che collega Parco Nuvolari con viale Piave ad est dell'autostazione e rifacimento del percorso ciclopeditonale posto a nord del Parco Archeologico in sostituzione dell'esistente al fine di rendere lo stesso idoneo all'accoglimento delle mura cittadine traslate;
2. Allestimento del Parco Archeologico per il riposizionamento e la visitabilità di porzione di mura cittadine;
3. Ripavimentazione di via Mutilati e Caduti del Lavoro.

L'ampiezza dei contenuti di variante sopra evidenziati è tale da suggerire l'aggiornamento e la rimodulazione dell'intero assetto del vigente Piano Attuativo ed in particolare della sua perimetrazione al fine di emendarli dalle previsioni già attuate e da quelle non più coerenti ed incorporare nello stesso l'area del dismesso palazzetto dello sport di Porta Ceresè.

In ragione di ciò il perimetro del Piano Attuativo viene fatto coincidere con le aree di proprietà del soggetto attuatore strettamente coinvolte nello scenario del nuovo punto vendita.

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 dell'attuale Piano Attuativo 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:
Nuova destinazione d'uso *“Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale – Attrezzature Religiose”*.

Detta area di 18 mq ca., ancorché non ancora ceduta alla Chiesa di Ognissanti, risulta di fatto già aggregata alla stessa e separata fisicamente dal P.A. da un muro di recinzione. La sua assegnazione alle *“Aree per attrezzature pubbliche e d’interesse pubblico e generale – Attrezzature Religiose”* è quindi coerente con quella già assegnata alla Chiesa cui verrà aggregata.

b. Fg. 35 mapp. 1061 parte e mapp.1062 parte:

Nuova destinazione d’uso *“Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione”*.

Le porzioni d’area di 187 mq ca. del mapp. 1061 e di 140 mq ca. del mapp. 1062 che vengono escluse dal P.A., concorrevano, la prima, a completare la cortina edilizia lungo via della Conciliazione e la seconda a dare, al Condominio “C.E.D.I.P. – Casa Nostra – Dante” intercluso dalla cortina, un accesso alternativo dalla nuova strada di collegamento fra via della Conciliazione e via Luca Fancelli. La soppressione della cortina edilizia lungo via della Conciliazione e della strada di collegamento fra la stessa e via Luca Fancelli fanno venir meno l’esigenza di assicurare al condominio un ingresso alternativo mentre depongono per la conferma di quello attualmente in uso. La soluzione impone, ovviamente, la cessione al condominio delle due aree estromesse dal P.A., col risultato che, per ragioni di coerenza, alle stesse viene necessariamente assegnata la stessa destinazione d’uso già attribuita al condominio di riferimento che è, per l’appunto, quella dei *“Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione”*.

c. Fg. 35 mapp. 1037:

Nuova destinazione d’uso *“Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione”*.

Detta area di 538 mq, ancorché ricompresa nel vigente P.A. per ragioni di servitù di passaggio legate al Condominio “C.E.D.I.P. – Casa Nostra – Dante”, non è mai stata interessata da alcun tipo di intervento. Ne deriva che le modifiche evidenziate nel precedente punto “b” rendono del tutto inutile la permanenza dello stesso nel piano. All’area esclusa viene pertanto, e per ragioni di coerenza, assegnata la stessa destinazione d’uso già attribuita al condominio di riferimento che è, per l’appunto, quella dei *“Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione”*.

d. Fg. 35 mapp. 1039:

Nuova destinazione d’uso *“Aree per la viabilità”*.

Detta area di 512 mq, di proprietà del Comune di Mantova, viene azionata come *“Area per la viabilità”* in quanto parte di via Caduti e Mutilati del Lavoro.

- e. Fig. 35: mapp. 375 (parte), 377 (parte), 379 (parte), 380, 382 (parte), 1035, 1036 (parte), 1040 (parte), 643:

Nuova destinazione d'uso *"Aree per la viabilità"* per i mapp. 643, 1036 (parte) e per porzione del 1040 (parte);

Nuova destinazione d'uso *"Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale"* per i mapp. 375 (parte), 377 (parte), 379 (parte), 380, 382 (parte), 1035 e per porzione del 1040 (parte).

A dette aree, tutte di proprietà del Comune di Mantova, viene assegnata la destinazione d'uso conforme all'attuale utilizzo. Esse appartengono, infatti, in parte, al sistema viabilistico in essere che ne giustifica l'assegnazione alle *"Aree per la viabilità"* e, in parte: alla stazione delle autocorriere di viale Piave, al parcheggio di uso pubblico Quick Parking e ai giardini di parco Nuvolari, tutte destinazioni che il Piano delle Regole assegna alle *"Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale"* e che il Piano dei Servizi individua, in ragione dello specifico utilizzo, come: *"Parcheggi e aree di sosta"*, *"Servizi per il trasporto pubblico"* e *"Verde urbano"* (vedi Tav. A2).

A detta variante consegue: La modifica della Tav. PR1 – Modalità di intervento per destinazioni d'uso del PdR e la modifica della Tav. PS2 – Sistema dei servizi del PdS;

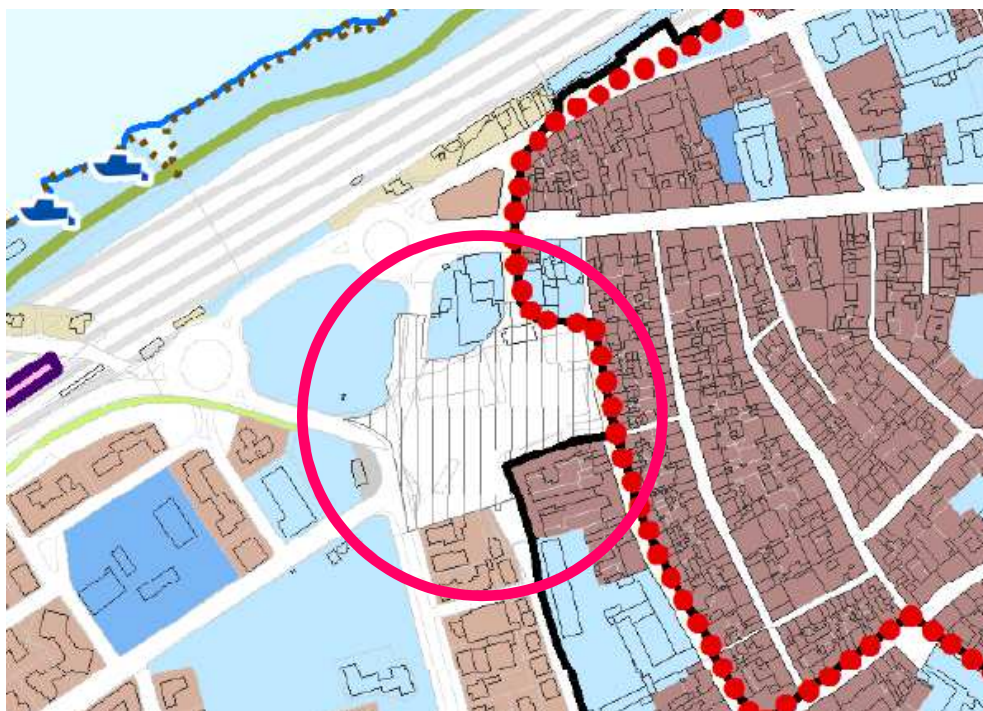


Fig. 21– STATO VIGENTE - Estratto dalla Tav. PR1 del PGT

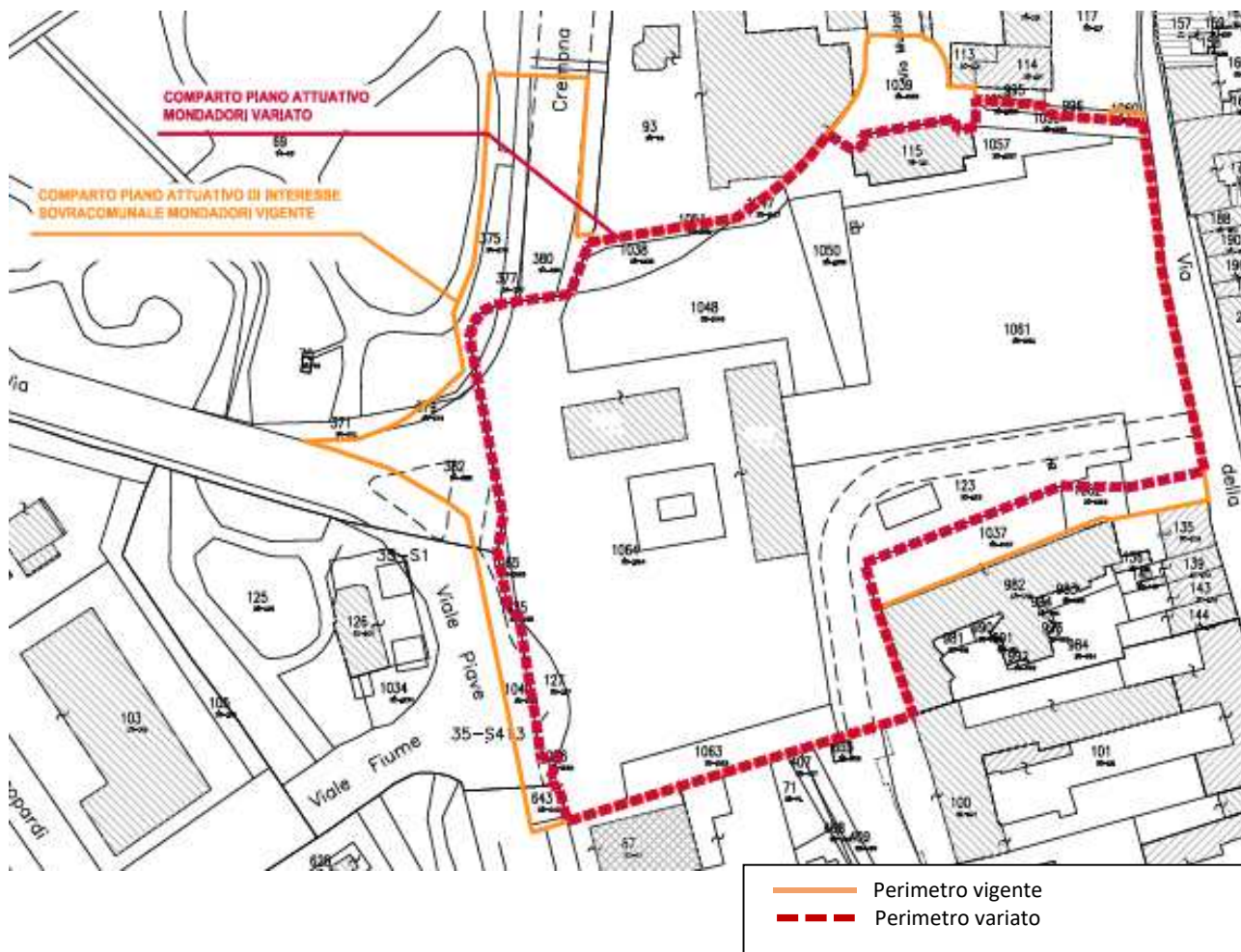


Fig. 22 – Focus comparativo fra i perimetri vigente e variato del P.A.

2. Riazzonamento di piccola porzione (mq 350 circa) del map. 638/Fg52 da “Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale” ((vedi Tav. PR1 del PGT) e specificatamente “verde di quartiere” (vedi Tav. PS2 del PGT) ad “Aree per la viabilità”, operazione questa che si rende necessaria per l’inserimento dell’incrocio a rotatoria.
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;
3. 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., al comparto PA6;
4. Riazzonamento del comparto 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* (vedi figg. 23 e 24);
- La modifica della Tav. PS2 – *Sistema dei servizi del PdS*;
- La cancellazione del comparto 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

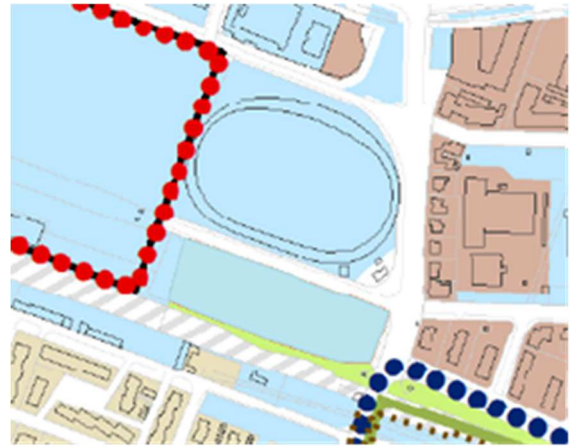


Fig. 24 – STATO VARIATO

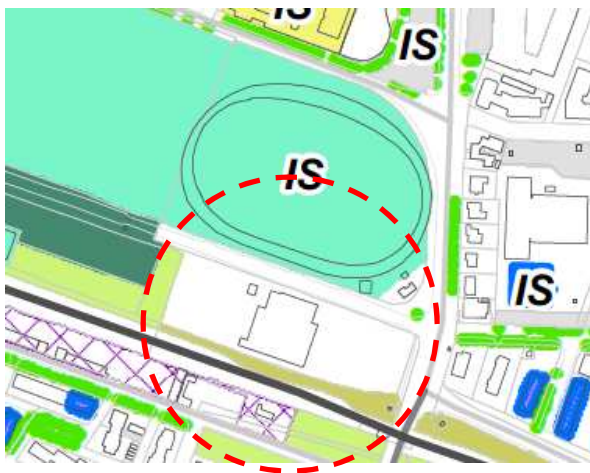


Fig. 25 – STATO VIGENTE

- Estratto dalla Tav. PS2 del PGT



Fig. 26 – STATO VARIATO

4.3 – MODIFICA DELL'ASSETTO PROPRIETARIO

La rimodulazione del perimetro del P.A. MONDADORI (vedi Fig. 22 di raffronto) e l'inglobamento nello stesso dell'area ricadente nell'ex comparto PA6 (vedi Fig. 24), 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					
ubicazione	Fg.	mappale	proprietà	superficie catastale	somme
	n°	n°		mq.	mq.
nel comparto	35	115	Devar S.r.l.	295	17.565
		123		1.972	
		127		217	
		1038		245	
		1050		410	
		1051		93	
		1057		553	
		1058		38	
		1059		113	
		1061 parte (*)		4.779	
		1062 parte (*)		50	
		1063		364	
		1064		6.823	
		1065		43	
		1066		Parcheggio sotterraneo	
		1047		60	
		1048		1.510	
aree da cedere fuori comparto	60	300	Essepielle S.r.l.	11.850	11.850

(*) 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 abbandono e degrado, attraverso il trasferimento nella stessa del punto vendita di una grande catena del retail alimentare già previsto nel comparto 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	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 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	a. Assoggettamento a riconversione dell'esistente corpo di fabbrica; b. Potenziamento del collegamento fra via Mutilati e caduti del lavoro, ex biglietteria Apam ed accesso laterale al 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, del parcheggio interrato a rotazione già realizzato e funzionante. Altrettanto gratuitamente sarà ceduta al Comune, dietro espressa richiesta di quest'ultimo da esercitare entro i termini previsti in convenzione, l'area interrata originariamente destinata alla soppressa struttura alberghiera.
Azioni di piano conseguenti all'obiettivo n° 3	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 nel comparto PA6
Azioni di piano conseguenti all'obiettivo n° 4	a. Cancellazione del comparto PA6; b. Trasferimento della MSV già prevista nel comparto PA6 al P.A. Mondadori; c. Demolizione del dismesso Palazzetto dello Sport con conseguente costipazione e pareggiamento dell'area.
OBIETTIVO N° 5	Miglioramento della viabilità e della qualità ambientale del contesto insediativo
Azioni di piano conseguenti all'obiettivo n° 5	a. Messa a disposizione da parte del Soggetto Attuatore di una somma non inferiore a 450.000 € per la realizzazione di: - ciclopeditonale che collega Parco Nuvolari con viale Piave ad est dell'autostazione e rifacimento del percorso ciclopeditonale posto a nord del Parco Archeologico in sostituzione dell'esistente al fine di rendere lo stesso idoneo all'accoglimento delle mura cittadine traslate; - allestimento del Parco Archeologico per il riposizionamento e la visitabilità di porzione di mura cittadine; - ripavimentazione di via Mutilati e Caduti del Lavoro; - eventuale altra opera nel caso in cui la somma necessaria alla realizzazione delle precedenti risulti inferiore all'importo stanziato.

6 – DESCRIZIONE DEL NUOVO ASSETTO URBANISTICO



Fig. 25 – PLANIVOLUMETRICO VARIATO – schema distributivo di massima

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

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

L'accesso veicolare 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.

L'innesto tra la strada di accesso e viale Piave è assicurato, in ragione dei flussi presenti e indotti, dall'inserimento di un nuovo svincolo a rotatoria lungo Viale Piave, soluzione questa che impone l'adeguamento dell'adiacente autostazione passante al fine di assicurare alla stessa la massima efficienza e funzionalità di servizio.

La nuova Superficie territoriale (St) del P.A. MONDADORI 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 17.565,00 mq così ripartiti:

- Superficie fondiaria	mq 7.094,61 c.a.
- Area a parcheggi privati	mq 4.676,57 c.a.
- Area a verde privato	mq 366,00 c.a.
- Strada privata di uso pubblico	mq 684,68 c.a.
- Piazza e percorsi ciclopeditoni privati di uso pubblico	mq 1.537,68 c.a.
- Stazione autocorriere	mq 583,59 c.a.
- Rotatoria	mq 214,55 c.a.
- Percorsi ciclopeditoni e slarghi pubblici	mq 699,17 c.a.
- Aree verdi a parco pubblico	mq 1.646,89 c.a.
- biglietteria parcheggio a rotazione	mq 61,30 c.a.

Alle aree del P.A. si aggiunge l'area esterna di Porta Cerese, già appartenente all'ex Comparto PA6, di cui è prevista la cessione al Comune come standard fuori comparto da destinare a:

- Parcheggio pubblico	mq 11.850 c.a.
-----------------------	----------------

Va inoltre precisato che nel sottosuolo di parte dell'area insiste il parcheggio a rotazione già completato e oggetto di Collaudo tecnico parziale da parte dell'ing. Magalini in data 06/12/2013. Detto parcheggio viene riconfermato e ceduto, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento della effettiva cessione, al Comune. Altrettanto gratuitamente sarà ceduta al Comune, dietro espressa richiesta di quest'ultimo da esercitare entro i termini previsti in convenzione, l'area interrata originariamente destinata alla soppressa struttura alberghiera.

L'intero parcheggio a rotazione occupa due piani interrati ed ha una SI complessiva di circa 11.700 mq su cui attualmente insistono 366 posti auto. Poiché la biglietteria ed i locali di servizio del personale addetto alla infrastruttura sono attualmente ubicati in edifici di cui è prevista la demolizione, gli stessi verranno riposizionati in un nuovo locale avente superficie non inferiore a mq 60. Analogamente, a seguito dell'utilizzo del lastrico di copertura dell'infrastruttura per i parcheggi pertinenziali del nuovo punto vendita, verrà ristudiato il suo sistema di ventilazione e l'ubicazione delle sue uscite di sicurezza.

Superficie fondiaria:

La superficie fondiaria del P.A. MONDADORI è suddivisa in due comparti A e B:

- **Comparto A:**

il comparto A ha una Sf di circa 6.799,61 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 ciclopeditoni 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.

I parcheggi pertinenti 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 pertinenti di superficie.

I parcheggi pertinenti di superficie pari a circa 4.136 mq (138 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 max n 1).

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 pertinenti interrati del punto vendita, piazzetta che lo mette in collegamento diretto con il complesso commerciale.

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 dell'autostazione che si sostanzia in una rimodulazione 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 dal 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 ciclopedonale funzionale ai collegamenti nord-sud di Vale Piave.

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 come area per servizi (standard) con manutenzione a carico del soggetto attuatore o suoi aventi causa, è destinata ad accogliere i reperti delle mura cittadine intercettati dalla nuova struttura, reperti che verranno traslati, una volta recuperati e restaurati in accordo con le competenti Soprintendenze, nell'area del Parco Archeologico e resi fruibili al pubblico.

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 area 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 ciclopedonali 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 e spazi privati 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.

Gli spazi privati di uso pubblico coincidono con larga parte degli spazi circostanti l'ex biglietteria Apam. In tali spazi sono ricompresi anche i percorsi ciclopedonali finalizzati a collegare via della Conciliazione con via Mutilati e caduti del Lavoro e quest'ultima con la ciclopedonale già presente nel Parco Nuvolari.

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

Gli standard dovuti dal P.A. in forza della legislazione vigente, sono individuati come segue:

- Standard interni al P.A.

Gli standard interni al P.A. sono costituiti dalle seguenti aree e infrastrutture sopra descritte:

- a. parcheggio a rotazione, già completato e oggetto di Collaudo tecnico parziale da parte dell'ing. Magalini in data 06/12/2013. Il parcheggio occupa due piani interrati ed ha una SI complessiva di circa 11.700 mq su cui attualmente insistono 366 posti auto;
- b. aree verdi a parco pubblico della superficie di circa mq. 1.646,89 in larga parte destinate ad accogliere il Parco archeologico.

- Standard esterni al P.A.

- c. Gli standard esterni al P.A. sono costituiti dall'area del dismesso Palazzetto dello Sport ubicato in zona di Porta Cerese, già contraddistinto come comparto PA6,

che ha una Sf di circa 11.850 mq.

La superficie complessiva delle “Attrezzature ed aree pubbliche o di interesse pubblico e generale (standard)” è di complessivi mq. 25.196,89 circa.

7 – OPERE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Negli obiettivi di variante e nella precedente descrizione sono state indicate e descritte, a più riprese, le numerose opere che il soggetto attuatore deve realizzare o ha già realizzato al fine di dare completa attuazione al piano attuativo. In questo capitolo le stesse opere vengono suddivise, solo per ragioni ricognitive, in tre distinti gruppi e precisamente:

- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo oneri;
- Opere per il miglioramento della viabilità e della qualità ambientale del contesto insediativo;
- Ulteriori opere a carico del soggetto attuatore;

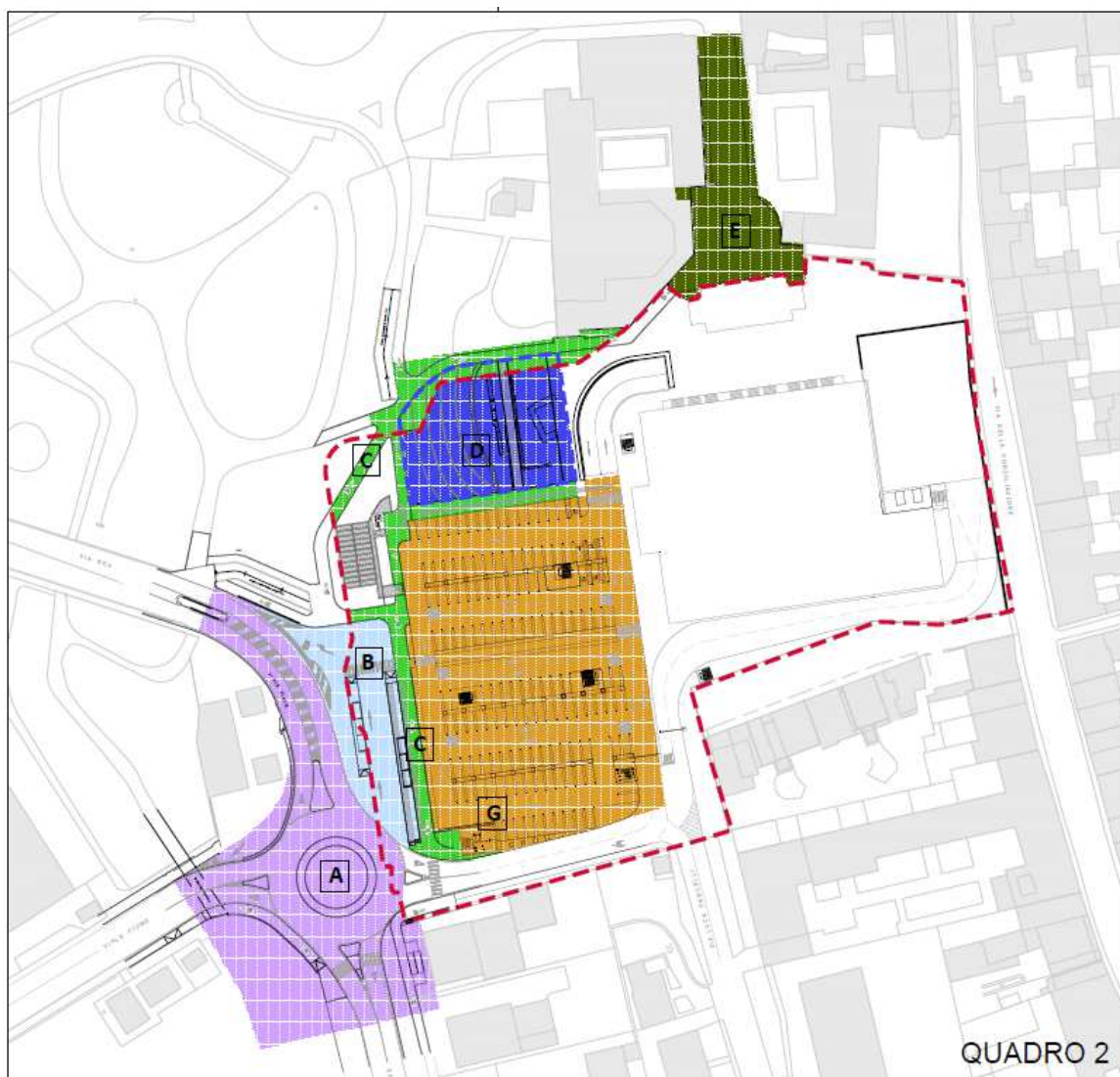


Fig. 25 – estratto dalla Tav. A.10.a – Planimetria delle opere di urbanizzazione - Quadro 2

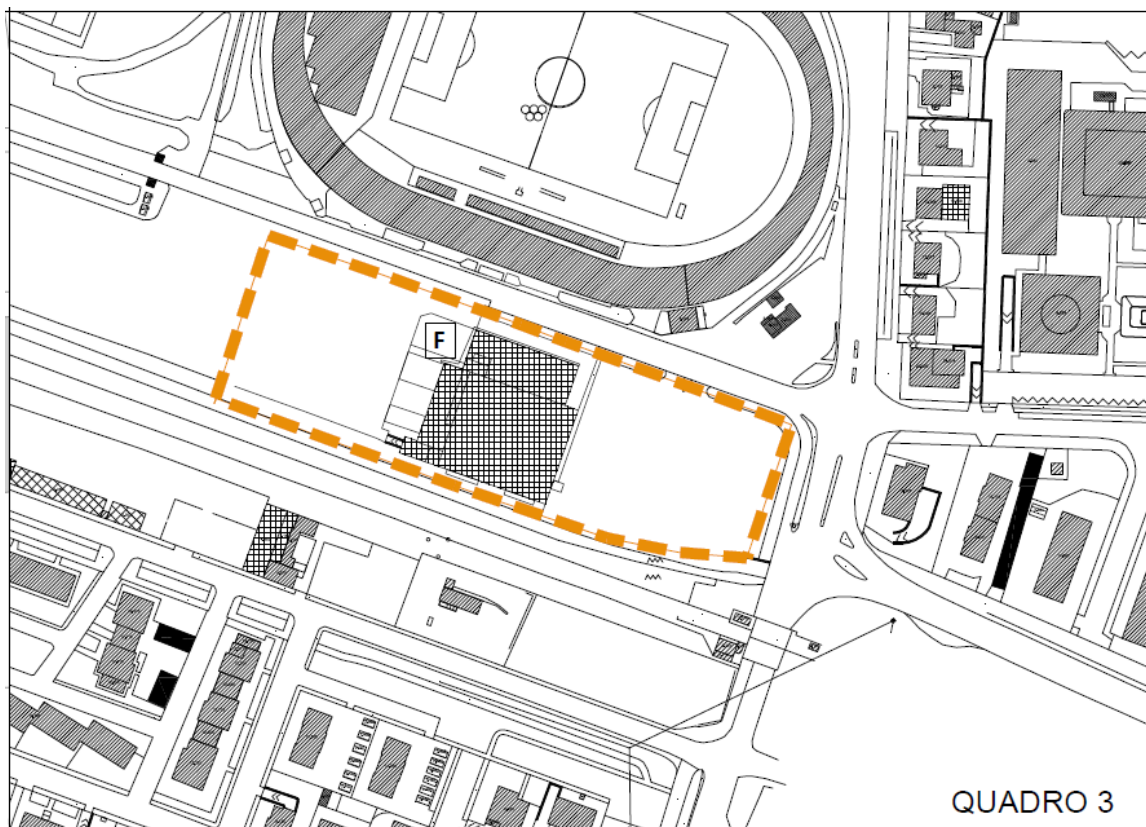


Fig. 26 – estratto dalla Tav. A.10.a – Planimetria delle opere di urbanizzazione - Quadro 3

7.1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A SCOMPUTO ONERI

Opere a scomputo oneri di urbanizzazione primaria (vedi estratto di Fig. 25 della Tav. A.10.a)

Rientrano fra le opere a scomputo oneri di urbanizzazione primaria i seguenti interventi esterni al comparto in quanto direttamente funzionali allo stesso:

- a. innesto a rotatoria [vedi Tav. A.10.a, quadro 2, lettera “A” e Art. 4.2 lettera a) della Convenzione] posto in corrispondenza dell’incrocio tra Viale Piave, Viale Fiume e la strada di uso pubblico di accesso al piano attuativo; comprensivo di tutte le necessarie opere annesse e connesse, a titolo esemplificativo e non esaustivo: rimozione degli impianti e dei sottoservizi esistenti non più utilizzabili, demolizioni delle pavimentazioni esistenti nei tratti da modificare, taglio alberi e rimozioni ceppaie, formazione di muri di contenimento e raccordi scarpate; formazione del cassonetto stradale; ripristino dei sottoservizi; posa dei cordoli in materiale lapideo delle isole, formazione della piattaforma stradale comprensiva di strato di base, binder e usura, formazione e pavimentazione della corona sormontabile e delle isole di innesto mediante cubetti e binderi di porfido, posa di corpi illuminanti, fornitura e posa della segnaletica orizzontale e verticale, allestimento a verde dell’isola centrale mediante: strato di terreno vegetale debitamente concimato, formazione di impianto irriguo, aratura e semina del prato; messa a dimora di arbusti e

- dei necessari tutori;
- b. adeguamento dell'esistente stazione autocorriere [vedi Tav. A.10.a, quadro 2, lettera "B" e Art. 4.2 lettera b) della Convenzione], al fine di renderla compatibile con il nuovo innesto a rotatoria, mediante: modifica degli accessi alle corsie di marcia, modifica delle banchine d'attesa, soppressione dell'area di sosta taxi al fine di ampliare l'area di manovra degli autobus.

Opere a scomputo oneri di urbanizzazione secondaria

Rientrano fra le opere a scomputo oneri di urbanizzazione secondaria, le seguenti opere già realizzate, collaudate e cedute al Comune:

- a. demolizione dell'infrastruttura stradale, delle aree pavimentate e delle aree a verde attrezzato esistenti in via Camerlenghi e in Piazzale Mondadori;
- b. realizzazione di aree a verde e a verde attrezzato per integrazione del giardino "Tazio Nuvolari" esistenti.

7.2 – OPERE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITA' E DELLA QUALITA' AMBIENTALE DEL CONTESTO INSEDIATIVO

Rientrano in questo gruppo le opere che concorrono al miglioramento della viabilità e della qualità ambientale del contesto insediativo:

- a. realizzazione del collegamento ciclopedonale tra Parco Nuvolari e Viale Piave della Convenzione] necessario per dare continuità ai percorsi esistenti; il percorso di collegamento, interamente ubicato ad ovest del piano attuativo ma ad est dell'autostazione, con direttrice nord-sud per linea spezzata, si compone di quattro tratti che, allo stato, insistono su area del Comune di Mantova e su area del piano attuativo da cedere al Comune. Tutto il tracciato avrà le stesse caratteristiche morfologiche delle ciclopedonali esistenti (binderi e cubetti di porfido posati su massetto in cls armato), nonché rifacimento, al fine di consentire l'ampliamento del parco archeologico, della ciclopedonale posta a nord del parco su area comunale previa demolizione di quella esistente e provvedere alla sistemazione/sostituzione del verde eventualmente danneggiato a seguito dei lavori [vedi Tav. A.10.a, quadro 2, lettera "C" e Art. 7.2 lettera a) della Convenzione];
- b. valorizzazione, a seguito di presentazione di idoneo progetto e ottenimento del relativo titolo edilizio, il cosiddetto Parco Archeologico [vedi Tav. A.10.a, quadro 2, lettera "D" e Art. 7.2 lettera a) della Convenzione], connettendo lo stesso al sistema ciclopedonale dell'adiacente Parco Nuvolari, ricollocando nello stesso la porzione di mura cittadine

interessate dalla rampa di accesso ai parcheggi pertinenziali interrati del punto vendita e sistemando a verde l'area di contesto. L'area del Parco Archeologico non ancora di proprietà del Comune di Mantova dovrà essere ceduta a titolo gratuito, una volta sistemata, a quest'ultimo con frazionamento a cura e spese del soggetto attuatore. Il soggetto attuatore si obbliga altresì, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere irrevocabilmente, accollandosi le spese, la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area del Parco Archeologico ancorché ceduta al Comune di Mantova. Detto obbligo cesserà solo in presenza della chiusura della MSV;

- c. Rifacimento della pavimentazione di via Mutilati e Caduti del Lavoro [vedi Tav. A.10.a, quadro 2, lettera "E" e Art. 7.2 lettera c) della Convenzione]. Detta pavimentazione avrà carattere di tipo urbano e sarà realizzata con pavimentazione in porfido da concordare con la Soprintendenza. I chiusini e/o caditoie saranno in ghisa.

Qualora gli oneri necessari alla realizzazione delle opere elencate al comma precedente, comprensivi di spese tecniche, risultanti dai computi metrici estimativi allegati ai progetti definitivi delle stesse debitamente avallati dagli uffici comunali competenti, risultassero inferiori alla somma stanziata di € 450.000,00, il soggetto attuatore si obbliga sin d'ora a realizzare sino alla concorrenza di tale importo, le ulteriori opere che l'Amministrazione del Comune di Mantova riterrà di realizzare per migliorare la viabilità e la qualità ambientale del contesto insediativo.

7.3 – ULTERIORI OPERE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Rientrano in questo gruppo le seguenti opere:

- a. demolizione e smaltimento delle macerie del dismesso Palazzetto dello Sport attualmente insistente sull'Area dell'ex comparto PA6 in località di piazzale di Porta Cerese [vedi Tav. A.10.a, quadro 3, lettera "F" e Art. 7.4 della Convenzione], nonché costipazione e pareggiamento dell'avvallamento conseguente alla demolizione con impiego di materiale inerte, formazione di rete per la raccolta delle acque meteoriche in corrispondenza dell'area sgomberata e successiva pavimentare dell'area costipata e pareggiata mediante stesura di manto in conglomerato bituminoso.
- b. Adeguamento del parcheggio a rotazione, come meglio individuato nella Tav. A.10.a, quadro 2, lettera "G" e nell'Art. 7.4 della Convenzione, al fine di consentire la realizzazione dei sovrastanti parcheggi pertinenziali del nuovo punto vendita, mediante:
 - riposizionamento dei servizi accessori e della biglietteria del parcheggio a rotazione, attualmente ubicati in un corpo edilizio di cui è prevista la demolizione. A tal fine, dovrà essere realizzato apposito corpo di fabbrica da ubicare in posizione idonea sul

lastrico del parcheggio, la cui superficie minima non dovrà essere inferiore a mq. 60 e comunque tale da contenere: corpo scala e ascensore idonei a dare accesso al parcheggio a rotazione, locale biglietteria, guardiola, spogliatoio e servizi igienici per il personale.

- revisione dei percorsi e delle uscite di sicurezza nonché dei sistemi di areazione.

8 – VINCOLI DI USO PUBBLICO

La variante prevede che il soggetto attuatore assoggetti, ai sensi dell'articolo 2645 quater del Codice Civile, a VINCOLO DI USO PUBBLICO le seguenti aree meglio individuate con il colore viola e numero 3 nella Tav. A.11:

- a) strada privata d'uso pubblico che collega la nuova rotatoria posta su viale Piave con via Luca Fancelli;
- b) area circostante l'ex biglietteria Apam comprensiva dei percorsi ciclopedonali da ricavare sulla stessa con la finalità di collegare via della Conciliazione con via Mutilati e caduti del Lavoro e quest'ultima con la ciclopedonale presente nel Parco Nuvolari.

Tutte le spese per le opere manutentive ordinarie e straordinarie di dette aree restano permanentemente in capo alla privata proprietà.

9 - FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI

9.1 - DOTAZIONE DI AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO O GENERALE

La presente variante riduce notevolmente l'originaria Superficie lorda realizzabile che scende dagli originari 21.138 mq a 7.522 mq di cui: 7.000 mq da destinare alla realizzazione di una medio-grande Struttura di Vendita (MSV) in forma singola e 522 mq da destinare in parte a n. 1 Esercizio di vicinato (ESV) e in parte ad attività direzionali.

Il Piano dei Servizi (art. C3 co. 3.2) impone, per le MSV medio-grandi organizzate in forma singola, 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

La variante individua la seguente dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale (standard) da cedere al Comune:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq
<u>P.A. MONDADORI:</u> Parcheggio a rotazione ³ Aree verdi a parco pubblico	11.700,00 1.646,89
<u>EX COMPARTO PA6:</u> Parcheggi pubblici	11.850,00
Sommano	25.196,89

Come si può notare lo standard ceduto, pari a mq 25.196,89, supera largamente lo standard dovuto mq 9.622 e quindi, la dotazione di aree per servizi risulta ASSOLTA.

³ Come previsto dalla convenzione in essere, la superficie del parcheggio a rotazione è riferita alla sua SI

9.2 - CALCOLO E VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE E ATTREZZATURE PER IL PARCHEGGIO

Il Piano dei Servizi (art. C3 co.3.2) dispone che la dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico per la destinazione d'uso commerciale (AE5) non debba essere inferiore al 50% dello standard prescritto per le diverse tipologie assentibili in tale destinazione. 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 ragione di 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:

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

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

La presente variante individua aree da adibire a parcheggio tanto all'interno del P.A. che all'esterno dello stesso; queste ultime tuttavia non vengono conteggiate in quanto non direttamente funzionali alle attività insediate.

Le aree a parcheggio conteggiate ai fini della verifica sono, pertanto, solo quelle individuate nel comparto del P.A. e, specificatamente, quelle del parcheggio a rotazione la cui SI assomma a complessivi mq 11.700 circa, valore questo che, superando largamente i parcheggi dovuti (mq 4.810), consente di affermare che la dotazione di aree per parcheggi risulta ASSOLTA.

10 - OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE

10.1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il piano attuativo, in quanto inserito in un contesto urbano già servito dalla viabilità e dalle reti dei pubblici servizi non prevede al suo interno nuove opere da realizzare. Per dotare gli edifici previsti dalla presente convenzione si prevede di realizzare unicamente gli allacciamenti funzionali alle reti di fognatura, acqua e gas, linee elettrica e telefonica

Indipendentemente da ciò il piano prevede la realizzazione lungo viale Piave di opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali al comparto ancorché esterne allo stesso:

- a. Realizzazione dell'innesto a rotatoria posto su viale Piave;
- b. Adeguamento autostazione di viale Piave;

10.2 – VERIFICA DELL'ASSOLVIMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SEGUITO DELLA DIRETTA ESECUZIONE DELLE OPERE

Gli oneri di urbanizzazione primaria attualmente in vigore nel Comune di Mantova (d.g.c. n. 165 dell'11/09/2012), applicabili alle destinazioni d'uso Commerciale e Direzionale sono coincidenti e ammontano, per la nuova costruzione, ad €. 38,30 al mq.

Poiché la SI massima realizzabile nel P.A. assomma a 7.522 mq, interamente destinati all'uso Commerciale e/o Direzionale, si ricava che gli oneri di urbanizzazione primaria da versare al Comune risultano:

$$\text{mq } 7.522 \times \text{€ } 38,30 = \text{€ } 288.096,60$$

Considerando che il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto ma strettamente funzionali allo stesso, di cui al precedente paragrafo, è stato valutato (vedi computo metrico estimativo allegato alla variante) in € 368.354,00 e che detto valore supera gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti (€ 288.096,60), gli stessi risultano **ASSOLTI**.

10.3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria a carico del P.A. sono quelle individuate dal piano attuativo vigente (vedi pag. 63 della Relazione generale) non ancora adeguato al verbale del Collegio di Vigilanza del 27 nov. 2008.

A soli fini ricognitivi esse sono:

1. Interventi di demolizione dell'infrastruttura stradale, delle aree pavimentate e delle aree a verde attrezzato esistenti in via Camerlenghi e in Piazzale Mondadori;

2. Interventi di realizzazione di aree a verde e a verde attrezzato per integrazione del giardino "Tazio Nuvolari" esistenti;
3. Interventi di realizzazione di piazze, arredo urbano, spazi urbani attrezzati.

Dette opere risultano collaudate, con collaudo tecnico parziale in data 06/12/2013, dal Collaudatore ing. Magalini Carlo che dà atto dell'ultimazione delle stesse con la sola esclusione: delle opere di realizzazione del Parco archeologico (questo comunque non rientrante nelle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo) e delle opere di sistemazione dell'area adiacente all'ex biglietteria Apam, opere queste successivamente realizzate dal Comune attraverso l'escussione di quota parte della fideiussione rilasciata dal Soggetto Attuatore a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.

Si ritiene tuttavia di stralciare da tali opere, ancorché eseguite e/o collaudate:

- le *"opere di sistemazione dell'area adiacente all'ex biglietteria Apam, realizzate dal Comune attraverso l'escussione di quota parte della fideiussione"*, in quanto interamente da rimaneggiare ai fini del migliore inserimento della media struttura di vendita nel contesto ambientale;
- gli *"Interventi di realizzazione di piazze, arredo urbano, spazi urbani attrezzati"* (precedente punto 3) in quanto relative alla piazza che sovrasta il parcheggio a rotazione di cui è prevista la retrocessione al privato.

10.4 – VERIFICA DELL'ASSOLVIMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA A SEGUITO DELLA DIRETTA ESECUZIONE DELLE OPERE

In ragione di quanto evidenziato nel precedente paragrafo, le sole opere di urbanizzazione secondaria realizzate e collaudate che vengono portate a scomputo oneri sono quelle che il Collaudatore ing. Magalini Carlo ha stimato in € 262.016,60 (*vedi Collaudo Tecnico Parziale - allegato N1: voci di computo dal n° 125 al n° 169 relative alla zona B*).

Poiché la SI massima realizzabile nel P.A. assomma a 7.522 mq. interamente destinati all'uso Commerciale e/o Direzionale, si ricava che gli oneri di urbanizzazione secondaria da versare al Comune risultano:

$$\text{mq } 7.522 \times \text{€ } 25,50 = \text{€ } 191.811,00$$

Come si può notare il costo delle opere di urbanizzazione secondaria, già realizzate e collaudate (€ 262.016,60), supera gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti (€ 191.811,00), ne deriva che gli stessi debbono ritenersi **ASSOLTI**.

11 – INTERVENTI MITIGATIVI E COMPENSATIVI

L'ubicazione strategica del Piano, 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 da concordare in sede di progettazione definitiva con gli 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;

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 nel comparto 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.

12 – PRESCRIZIONI

A seguito della Verifica di Assoggettabilità alla VAS della Variante al P.L. MONDADORI, l'autorità competente ha Decretato di esprimere Parere Positivo circa la compatibilità ambientale del Piano Attuativo Mondadori subordinando la fase pianificatoria e progettuale ad una serie di prescrizioni. In recepimento delle prescrizioni di tipo pianificatorio si è pertanto proceduto all'adeguamento e/o integrazione degli elaborati di piano mentre le prescrizioni attinenti alla fase progettuale sono state recepite tanto nella convenzione urbanistica che nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.L. Queste ultime possono così riassumersi:

1. tenere conto nella pianificazione ed applicare nelle successive fasi progettuali i contenuti del Regolamento Regionale 7/2017 "Criteri e metodi per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica";
2. ricomporre le relazioni con la naturalità del paesaggio lacuale, grazie anche alla presenza dei giardini di Parco Nuvolari, che creano un collegamento visivo tra l'area oggetto e le sponde. A questo proposito, considerando che l'inserimento di una nuova realtà commerciale comporta la necessità di realizzare nuovi spazi di sosta di pertinenza, si chiede che l'area destinata a parcheggio venga adeguatamente mitigata dall'inserimento di vegetazione.
3. potenziare la mitigazione a verde dell'intera trasformazione, con particolare attenzione al contesto territoriale ed alle aree verdi toccate dal Piano e garantendo una mitigazione a verde lungo il margine ovest verso la stazione delle autocorriere;
4. progettare una sistemazione a verde delle aree di parcheggio che consenta di ombreggiare e ridurre la potenziale creazione, nel periodo estivo, di fenomeni di calore eccessivo, così come indicato anche dalla Commissione per il paesaggio.
5. delocalizzare le piantumazioni arboree previste in rispondenza al Piano delle Regole, art. D.37.11, in area da concordare con l'Amministrazione Comunale al fine di potenziare il verde diffuso nella città;
6. incrementare il benessere termico negli spazi esterni sia posta attenzione alla scelta dei materiali (es. copertura dell'edificio commerciale e pavimentazioni), nel rispetto delle sensibilità paesaggistiche ed ambientali del contesto;
7. garantire la riduzione del conflitto tra l'area di carico e scarico del punto vendita e l'ambito di via della Conciliazione evitando accessi diretti su tale via. Sia prevista inoltre la realizzazione di un elemento separatore, così come descritto nell'ambito della verifica di assoggettabilità alla VIA, costituito da una cortina muraria sagomata, mitigata dalla messa

- a dimora di inserti vegetali, per migliorarne l'inserimento percettivo e paesaggistico, da concordarsi con gli Enti preposti;
8. pianificare le attività di cantiere con particolare attenzione anche alla corretta gestione di materiali e rifiuti;
 9. utilizzare un manto stradale con componenti bituminosi ad alta capacità di abbattimento degli inquinanti (asfalto fotochimico), nell'area di sosta in progetto e sulla viabilità;
 10. realizzare un sistema di illuminazione che utilizzi impianti con altezza contenuta, utilizzando sistemi a consumi ed emissioni contenute, al fine di ridurre la propagazione dell'inquinamento luminoso dell'area, escludendo pertanto torri faro o illuminazioni a grandi altezze;
 11. captare e convogliare gli inquinanti provenienti dai posti auto interrati in un camino per una emissione degli stessi in altezza e, nel caso la concentrazione degli inquinanti dovesse risultare significativa, progettare il sistema in modo da consentire l'installazione di un impianto di abbattimento fumi/PM10;
 12. porre particolare attenzione, in fase attuativa, alla regolamentazione dell'utilizzo dei posti auto pubblici mediante installazione di un sistema luminoso che conteggi il numero di posti auto liberi al fine di disincentivare/vietare (a posti auto esauriti) l'ingresso di auto in zona per la ricerca di un parcheggio non più disponibile. Consentendo, altresì, l'uso del parcheggio pubblico a cittadini che devono utilizzare, per brevi/medi periodi, i servizi posti nel centro città;
 13. sviluppare con attenzione, in fase di progetto definitivo/esecutivo, la qualità architettonica del fabbricato destinato alla vendita e del relativo contesto secondo criteri di bellezza e sostenibilità, in linea con gli obiettivi individuati dal PTR, ed in stretto rapporto con la presenza del fabbricato storico della Ex biglietteria della linea tranviaria Mantova- Asola e Mantova-Viadana limitrofo ad esso e con le visuali del sistema dei laghi e dei valori naturalistici a questo connessi.
 14. recuperare e rifunzionalizzare il fabbricato dell'ex biglietteria nel rispetto e recupero dei caratteri storico - architettonici di cui esso è portatore, mentre il futuro utilizzo dell'area del dimesso palazzetto dello Sport, posta nell'ambito dell'ex comparto PA6, in cessione all'amministrazione comunale, dovrà essere concordato con gli uffici Mibact competenti;
 15. assicurare, per quanto attiene la tutela del patrimonio archeologico, che tutte le attività di scavo necessarie alla realizzazione della nuova viabilità eccedenti i 30 cm di profondità siano effettuate con l'assistenza di una ditta archeologica, che operi con formale incarico

e a onere del Committente, ai sensi dell'art. 28, comma 4 del D.lgs 42 del 22 gennaio 2004, sotto la direzione scientifica della Soprintendenza ed in coordinamento con Essa;

16. procedere, considerato l'interesse per la stratificazione storica dell'area, che comprende valori testimoniali legati al tessuto urbano ed emergenze culturali quali i resti delle antiche mura gonzaghesche, con il percorso intrapreso con gli uffici della Soprintendenza per la valorizzazione delle stesse. Tale attività dovrà essere dettagliata attraverso un adeguato progetto di restauro, smontaggio e ricomposizione, subordinati alla valutazione e autorizzazione della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia.

13 – TEMPI DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE

Considerando che, tutti i soggetti interessati a dare attuazione al Piano hanno manifestano l'intenzione di procedere, compatibilmente con la complessità delle opere di urbanizzazione e di quelle immobiliari previste, con assoluta celerità nel dare attuazione alla Variante, si è avanzata l'ipotesi di dare completa attuazione alla stessa nell'arco di 36 mesi, decorrenti dalla data di approvazione definitiva della variante stessa.

L'attuazione dovrà avvenire nel rispetto delle tempistiche sintetizzate nel seguente cronoprogramma.

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO "MONDADORI"				
CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE				
AZIONI	ANNI (*)	1	2	3
INTERVENTI DI EDILIZIA PRIVATA:				
OPERE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE:				
A Realizzazione dell'innesto a rotatoria posto su viale Piave				
B Adeguamento autostazione di viale Piave				
C Realizzazione ciclabile Parco Nuolari - viale Piave, rifacimento ciclabile a nord Parco Archeologico				
D Allestimento del Parco archeologico				
E Ripavimentazione di via Mutilati e Caduti del Lavoro				
F Demolizione del dismesso palazzetto dello sport e pavimentazione della relativa area di sedime				
G Adeguamento del parcheggio a rotazione				

(*) decorrenti dal rilascio del PdC della MSV

Le lettere che contraddistinguono i singoli interventi fanno riferimento alla Tav. A.10.a, quadri 2 e 3