

PROGETTO

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

COMMITTENTE

ARDEA REAL ESTATE srl

Via Stretta, 181 - Brescia



REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI MANTOVA
COMUNE DI MANTOVA



OGGETTO

**VARIANTE AL PGT E RELATIVA
VAS**

ELABORATI

SINTESI NON TECNICA

INDIRIZZO

Piazzale Arnoldo Mondadori

COMUNE

Mantova

PROVINCIA

Mantova

DATA EDIZIONE

13/02/2018

DATA ULT. AGG.

ELABORATO

C2



VALUTAZIONE

Dott. Pianificatore DAMIANO SOLATI

Via Gioberti, 28 - 30030 Spinea -Ve

Geom. STEFANO PISTOLATO

Via Danubio, 12 30027 San Donà di Piave -Ve

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

Sommario

1	Premessa	3
2	Procedimento di VAS.....	4
3	Inquadramento territoriale	6
4	Quadro ambientale di riferimento.....	7
4.1	Atmosfera	7
4.2	Acque superficiali	9
4.3	Acque sotterranee	10
4.4	Suolo e sottosuolo	11
4.5	Biodiversità, rete ecologica.....	13
4.6	Paesaggio	14
4.7	Beni storico testimoniale, archeologia	16
4.8	Rumore	16
4.9	Sistema insediativo.....	18
4.10	Mobilità.....	18
5	Il quadro pianificatorio vigente.....	20
5.1	Piano Territoriale Regionale.....	20
5.2	Piano Paesaggistico Regionale	20
5.3	Piano Territoriale di Coordinamento Parco del Mincio	20
5.4	Rete Natura 2000	21
5.5	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Mantova	22
5.6	PGT del Comune di Mantova	23
5.7	Piano Attuativo Vigente.....	26
5.8	Stato attuale dei luoghi.....	27
6	Proposta di variante	29
6.1	Variante al Piano Attuativo	29
6.2	Variante al PGT	42
6.3	Opere infrastrutturali connesse	43
7	Valutazione degli effetti	44
8	Misure di compensazione e mitigazione.....	50
9	Conclusioni	51

1 Premessa

Il presente documento è redatto in riferimento alla procedura di valutazione delle sostenibilità delle scelte di governo e trasformazione del territorio, in riferimento ai contenuti dell'art.4 della LR 12/2005. La Regione Lombardia ha provveduto quindi, tramite DGR n.9/761 del 10.11.2010, in coerenza con il quadro normativo nazionale, ad aggiornare e definire le procedure e i contenuti del processo di valutazione.

La variante al PGT è conseguente alla modifica delle previsioni contenute all'interno del Piano Attuativo di Interesse Sovracomunale denominato "Mondadori", in attuazione di quanto predisposto dell'Accordo di Programma stipulato in data 24.01.2005 tra Provincia di Mantova, Comune di Mantova e Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Mantova, con la modifica delle funzioni qui insediabili e degli aspetti edilizi, con l'insediamento di una nuova realtà commerciale, come sarà meglio dettagliato di seguito. Il Piano attuativo, in parte realizzato, ricomprendeva più funzioni: spazi residenziali, edifici ad uso commerciale, strutture alberghiere e elementi di interesse collettivo, quali parcheggi e sistemazione dell'autostazione. La proposta d'intervento si conforma quindi come variante al vigente Piano Attuativo e PGT.

La DGR n.9/761 del 2010 indica gli iter procedurali e contenuti della documentazione degli atti relativi ai procedimenti inerenti la Valutazione Ambientale Strategica.

Il presente documento, è stato redatto in riferimento agli aspetti metodologici previsti dalla Direttiva Comunitaria 2001/42/CE, sulla base di quanto emerso dalla prima fase analitica condotta in sede di scoping VAS.

In considerazione della proposta progettuale necessaria per dare attuazione a quanto previsto dalla variante, saranno realizzate opere soggette a procedura di verifica di assoggettabilità VIA, in riferimento alla normativa vigente (parcheggio con più di 500 posti auto), pertanto si considera la necessità di avviare un procedimento coordinato VIA-VAS, come definito dal quadro normativo regionale.

2 Procedimento di VAS

Come precedentemente indicato la VAS si sviluppa come un processo che accompagna e si integra con le fasi di formazione dei piani.

Il primo momento di verifica preliminare delle caratteristiche dello stato dell'ambiente è stata sviluppata all'interno della fase di Scoping. Questo passaggio si conforma come fase preliminare di avvio del processo valutativo in coerenza con il primo momento di proposizione della variante al PGT (nel caso specifico). Questa prima fase ha avuto la funzione di orientare le scelte e le analisi in modo da sviluppare, nelle fasi successive, la costruzione di uno strumento che tiene conto delle specificità del territorio e quali siano i temi sensibili rispetto ai quali porre maggiore attenzione per la definizione di uno strumento.

I documenti prodotti sono stati messi a disposizione degli enti e soggetti coinvolti, al fine di recepire indicazioni e possibili elementi che permettano lo sviluppo di uno strumento maggiormente coerente rispetto alle necessità locali e criticità ambientali.

A seguito di una prima conferenza sono stati definiti i contenuti delle successive fasi di sviluppo della procedura VAS e i soggetti coinvolti in funzione del livello di influenza dei potenziali effetti.

L'attuale fase, secondo quanto previsto dal quadro normativo vigente, prevede la redazione del Rapporto Ambientale, contenente le informazioni necessarie per definire il quadro ambientale e programmatico in essere, e l'analisi dei contenuti progettuali e propositivi della variante, al fine di poter esprimere un giudizio circa la sostenibilità dell'assetto previsto in relazione al quadro locale e territoriale.

Dal punto di vista metodologico si fa riferimento a quanto previsto dalla DGR 27 dicembre 2007, n. VIII/6420, all'allegato 1, dal momento che oggetto della valutazione è la variante al PGT e allo strumento attuativo del piano stesso.

I contenuti del Rapporto Ambientale, del quale il presente documento rappresenta una sintesi dei principali elementi analizzati, sono definiti, come indicato dalla normativa regionale indicata, all'interno della Direttiva Comunitaria 2001/42/CE

Si ricorda come la variante in oggetto sia finalizzata alla realizzazione di una struttura commerciale, e relative opere connesse e adeguamenti infrastrutturali. L'assetto conseguente all'intervento prevede, in particolare, la collocazione di elementi che saranno assoggettati a verifica di assoggettabilità VIA (realizzazione di un parcheggio con più di 500 posti auto), pertanto è stata avviato un procedimento coordinato VAS-VIA.

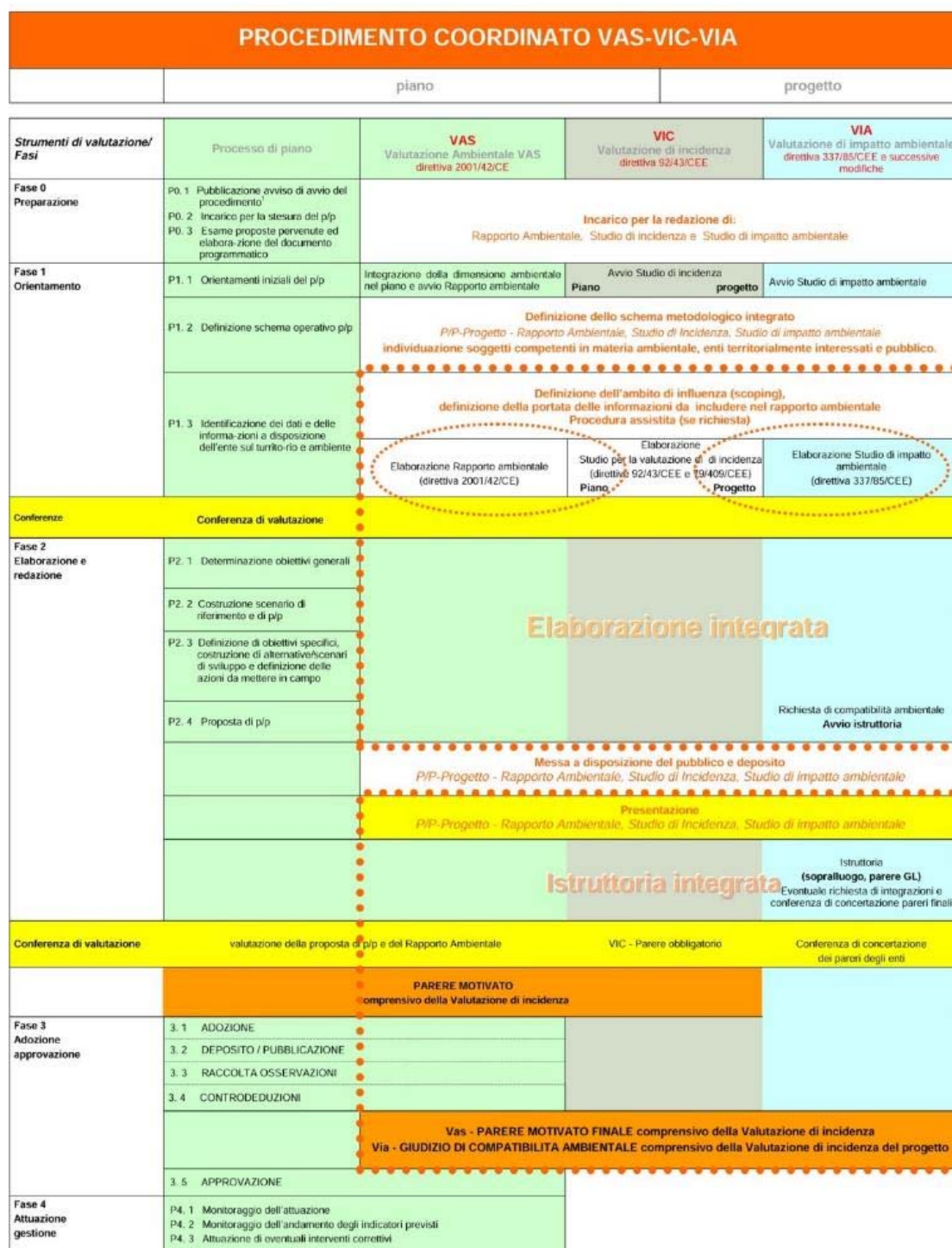


Figura 1 Schema della procedura coordinata VAS-VIA (fonte Regione Lombardia)

3 Inquadramento territoriale

L'area oggetto di variante si compone di due ambiti collocati entrambi all'interno del tessuto urbano di Mantova, e in prossimità del centro storico.



Figura 2 Individuazione ambiti di variante

Il principale riguarda uno spazio situato in prossimità del centro storico di Mantova, all'interno quindi del tessuto urbano che segna il passaggio tra le aree centrali, e ad elevata valenza storica, e la realtà urbana che si è creata come espansione del nucleo centrale. Sono qui coinvolte le aree collocate tra viale Piave e via Conciliazione, in corrispondenza della porzione più settentrionale degli assi. L'area interessa gli spazi posti in adiacenza dell'area verde di via Piave, e dell'area di sosta del servizio pubblico di autobus. È qui ricompreso quindi l'ambito di Piazzale Mondadori, e parcheggio interrato qui presente.

Lo spazio interessato dalla variante ricomprende spazi pienamente ineriti nel tessuto urbano di Mantova, direttamente connessi con la viabilità urbana principale e spazi di interesse collettivo, in riferimento alle aree verdi situate nell'area nord di Piave e via Nuvolari.

Connessa all'elemento principale di variante, per la successiva attuazione dell'intervento di sviluppo della realtà commerciale si provvederà ad una trasposizione delle superfici di vendita da un'area situata in prossimità di Piazzale Porta Cerese, al sito oggetto d'intervento.

Questa seconda area, in particolare, risulta di maggiore sensibilità paesaggistica e storico-culturale, collocandosi in prossimità di Palazzo Te. La struttura connessa alla variante proposta per l'area, si colloca all'interno della fascia di spazi verdi, servizi e elementi di valore storico-testimoniale che si sviluppa tra via Monte Grappa e la linea ferroviaria, in prossimità dell'asse di accesso urbano della SR62 – via Garibaldi.

4 Quadro ambientale di riferimento

L'analisi dello stato dell'ambiente approfondisce le analisi delle componenti ed elementi di maggiore interesse e significatività ambientale del contesto locale, approfondendo i temi che possono essere interessanti in modo più significativo dalla realizzazione ed entrata a servizio dell'attività. Lo scopo dell'analisi, all'interno del presente documento, è quella di fornire un quadro di riferimento e una prima individuazione delle criticità ambientali in essere o potenziali.

I dati utilizzati per la definizione dello stato dell'ambiente e individuazione dei possibili fattori di rischio o criticità derivano dai dati messi a disposizione dalla Regione Lombardia, nonché dalle informazioni contenute all'interno degli strumenti di pianificazione vigenti.

4.1 Atmosfera

Sulla base del contesto all'interno del quale si opera è possibile affermare come siano attualmente presenti fonti emissive di carattere antropico che caratterizzano la qualità dell'aria in modo rilevante.

Le sostanze maggiormente emesse dal sistema antropico presente nel territorio comunale sono principalmente CO e CO₂, e secondariamente i COV.

Le fonti emissive che riguardano le attività strettamente connesse al sistema urbano risultano quindi ridotte. La combustione civile contribuisce per poco più del 2%, mentre il traffico veicolare ha un peso di poco superiore al 12%. Tuttavia quest'ultimo rappresenta la fonte più significativa della produzione di PM₁₀ e PM_{2,5}, mentre la combustione non industriale è connessa principalmente alle concentrazioni di CO e CO₂.

Le analisi evidenziano come all'interno del tessuto residenziale il traffico veicolare rappresenti un fattore di primario peso.

Codice macrosettore	Descrizione macrosettore	Emissioni totali	%
1	Produzione energia e trasformazione combustibili	6062,40	37,41
2	Combustione non industriale	375,01	2,31
3	Combustione nell'industria	1928,39	11,90
4	Processi produttivi	3054,07	18,85
5	Estrazione e distribuzione combustibili	1064,51	6,57
6	Uso di solventi	774,04	4,78
7	Trasporto su strada	1963,79	12,12
8	Altre sorgenti mobili e macchinari	65,60	0,40
9	Trattamento e smaltimento rifiuti	218,82	1,35
10	Agricoltura	612,06	3,78
11	Altre sorgenti e assorbimenti	85,82	0,53
TOTALE		16204,50	100,00

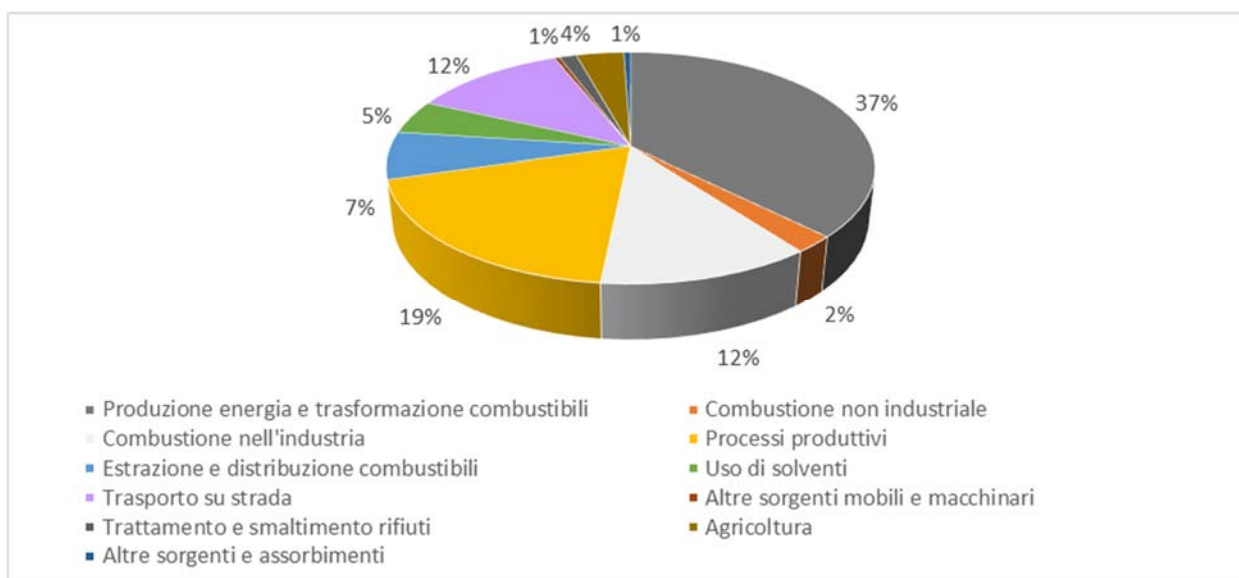


Figura 3 Contributo dei macrosettori

Su scala ampia risulta come le concentrazioni di polveri sottili, in particolare PM10, assumano maggiore significatività in corrispondenza del sistema urbano di Mantova rispetto al contesto territoriale.

Tuttavia analizzando le fonti emissive locali emerge come le produzioni di polveri sia una parte residuale rispetto al quadro complessivo. le concentrazioni di PM 10 sono infatti dovute a fattori di scala più ampia, dovuti a fonti e compresenza di fattori a livello locale e territoriale.

Al fine di avere un quadro di maggior dettaglio sono stati analizzati i dati delle centraline del monitoraggio della qualità dell'area situate in prossimità dell'area d'intervento.

Su scala ampia risulta come le concentrazioni di polveri sottili, in particolare PM10, assumano maggiore significatività in corrispondenza del sistema urbano di Mantova rispetto al contesto territoriale.

Sulla base dei dati dei rilevamenti condotti da ARPA in prossimità dell'area d'intervento risultano come durante i mesi invernali le concentrazioni di PM10 assumono valori rilevanti, con sforamenti della soglia di legge prolungati.

In tal senso il presente documento è accompagnato da un apposito studio che ha verificato lo stato locale, e sulla base di questo ha valutato i possibili effetti conseguenti all'intervento.

Nella tabella di seguito sono riportate le stime emissive (tonn/anno) per gli inquinanti considerati, suddivise per Macrosettore, disponibili per il comune di Mantova. Esaminando i dati si evince che per le componenti PM10, PM 2,5, NOx e CO, i macrosettori più impattanti sono la "Combustione non industriale" e il "Trasporto su strade", mentre per quanto riguarda il COV, il macrosettore più critico è l'Agricoltura.

Descrizione macrosettore	COV		PM10		NOx		CO		PM2.5	
	t/a	%	t/a	%	t/a	%	t/a	%	t/a	%
Agricoltura	118,1	5,1	0,4	0,5	0,9	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1
Altre sorgenti e assorbimenti	0,9	0,0	3,4	3,9	0,2	0,0	3,2	0,2	3,4	3,9
Altre sorgenti mobili e macchinari	2,3	0,1	1,0	1,2	19,6	1,6	7,0	0,4	1,0	1,2
Combustione nell'industria	54,1	2,4	12,6	14,4	298,1	25,0	335,6	18,9	11,9	13,6
Combustione non industriale	15,1	0,7	7,7	8,9	37,4	3,1	82,6	4,6	7,4	8,5
Estrazione e distribuzione combustibili	82,0	3,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Processi produttivi	1520,0	66,1	2,2	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,5
Produzione energia e trasformazione combustibili	70,3	3,1	9,7	11,1	506,9	42,6	1001,8	56,3	9,7	11,1
Trasporto su strada	70,8	3,1	23,6	27,1	316,8	26,6	332,4	18,7	17,4	19,9
Trattamento e smaltimento rifiuti	34,8	1,5	0,3	0,4	10,9	0,9	17,1	1,0	0,3	0,4
Uso di solventi	329,4	14,3	26,2	30,0	0,0	0,0	0,0	0,0	24,6	28,2
Totale	2297,8	100,0	87,2	100,0	1190,8	100,0	1779,9	100,0	87,2	100,0

In sintesi la qualità dell'area all'interno del contesto urbano di Mantova, e in particolare dell'area oggetto d'intervento, è caratterizzata da una situazione critica per quanto riguarda le concentrazioni di PM10. Si tratta di uno stato ambientale ben noto, che si registra da anni, imputabile alle fonti emissive già presenti nel contesto legate alle attività urbane qui localizzate, ed in modo più significativo la combustione civile. Si tratta di fenomeni connessi alle condizioni climatiche e attività antropiche, con variazioni significative, come evidenziato dal grafico seguente.

4.2 Acque superficiali

La qualità delle acque è definita in relazione alla presenza di sostanze che possono limitare la presenza e lo sviluppo delle dinamiche naturali all'interno dei corsi d'acqua. Si considerano in tal senso le concentrazioni di prodotti organici e inorganici, e gli indicatori di sintesi che esprimono la qualità complessiva del corpo idrico, in particolare le valutazioni sono condotte in relazione allo Stato Chimico, Stato Ecologico e LIMeco e livello trofico, così come previsto dalla vigente normativa.

Si analizza in prima istanza lo stato chimico dei corsi d'acqua, quale descrittore che considera la presenza delle sostanze definite prioritarie, oltre alle quelle pericolose prioritarie e altre capaci di compromettere lo stato fisico e chimico della risorsa idrica, secondo le indicazioni contenute nel D.Lgs 152/2006. La classificazione di tale indicatore è "buono" o "non buono", in relazione al livello di concentrazione di sostanze che alterano i caratteri chimico-fisici del sistema. ARPA indica per il 2016 una qualità "buona" per la tratta del Mincio che scorre all'interno del territorio comunale.

Per quanto riguarda il LIMeco i parametri considerati risultano più vari, l'indice che descrive lo stato trofico del fiume sulla base di quattro parametri base: nutrienti per la componente biotica (azoto ammoniacale, azoto nitrico e fosforo) e la percentuale di ossigeno disciolto rispetto al grado di saturazione. Per quanto riguarda il Mincio per il livello dell'ultimo triennio è sufficiente, si tratta pertanto di una situazione di non evidente valore ambientale, dove tuttavia i diversi parametri considerati non identificano situazioni di rischio o di deterioramento della funzionalità ecologica del corso d'acqua.

Per quanto riguarda i laghi il sistema di monitoraggio di ARPA ha rilevato i parametri utili per definire la qualità dell'indice LTLecco (Livello Trofico per lo stato ecologico), quale indicatore introdotto dal D.M. 260/2010. L'analisi è stata condotta per i tre bacini che strutturano il sistema locale, fornendo così un'immagine complessiva del sistema locale.

Sulla base dei rilevamenti dell'ultimo triennio (arco temporale di riferimento per la stima della qualità) tutti e tre i bacini presentano un livello sufficiente. Questo significa che all'interno dei bacini sono presenti situazioni che limitano lo sviluppo della componente naturale.

L'area d'intervento si colloca in prossimità della sponda sud del lago superiore. Tuttavia dal momento che le opere sono realizzate all'interno del tessuto insediativo, pesantemente urbanizzato, non si hanno relazioni dirette con il sistema idrografico di superficie, rifacendosi alla rete dei servizi idrici locale.

Gli elaborati degli strumenti urbanistici comunali riportano le perimetrazioni e indicazioni derivati dagli strumenti sovraordinati, indicando in particolare quali siano gli ambiti soggetti a pericolosità idraulica e idrogeologica.

Entrambe le aree oggetto di variante ricadono all'interno della fascia C del vigente PAI, redatto dall'Autorità di Bacino del fiume Po. Tale classe (grado di pericolosità minimo) ricomprende gli spazi che possono essere coinvolti da piene eccezionali o eventi catastrofici, all'interno di queste aree i piani e programmi locali devono determinare modalità che garantiscano la sicurezza della popolazione, individuando nel caso anche limitazioni e attenzioni alle trasformazioni territoriali per garantire la sicurezza.

4.3 Acque sotterranee

Sulla base delle analisi condotte in sede di redazione del PGT del Comune di Mantova l'area urbana centrale, all'interno della quale ricadono gli spazi di analisi, non sono soggetti a particolari condizioni che determinano vulnerabilità della falda, essendo classificate con grado di vulnerabilità bassissima.

Analizzando la carta idrogeologica del PGT di Mantova si riporta come l'area di piazzale Mondadori si collochi all'interno di spazi con altezza media di falda prossimi ai -15 m e -16 m, mentre gli spazi di Porta Cerese si inseriscono all'interno della fascia con presenza di falda tra i -14 e -15 m. Si tratta in entrambi i casi di un acquifero che si trova all'interno di un sistema sabbioso, e che presenta condizioni di comunicazione con gli acquiferi più profondi, definendo così un sistema semiconfinato.

In corrispondenza del sistema urbano i suoli presentano una maggiore presenza di argilla, che limita le dinamiche delle acque sotterranee.

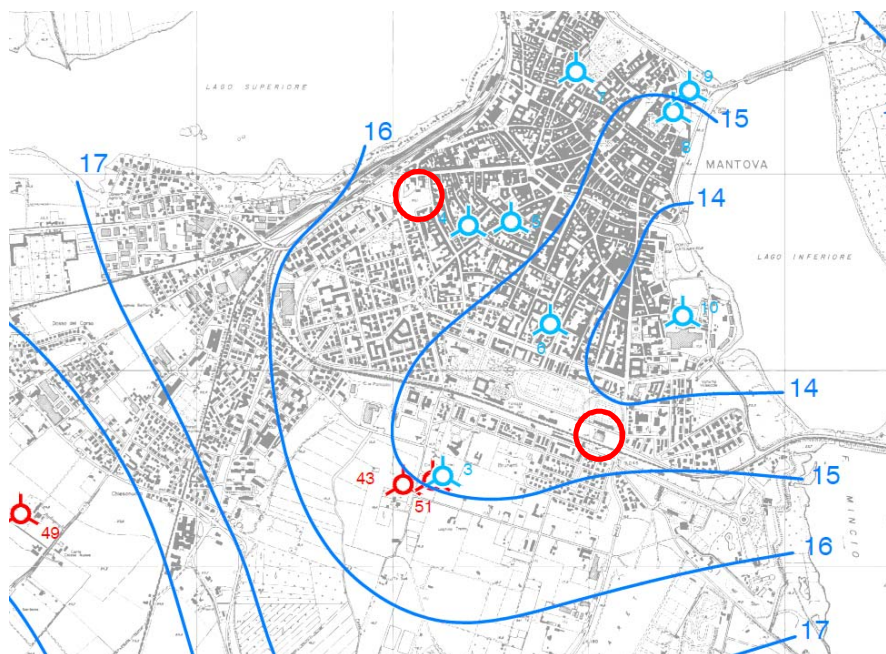


Figura 4 Estratto della carta idrogeologica del PGT.

Per quanto riguarda gli aspetti qualitativi si fa riferimento ai campionamenti effettuati da ARPA all'interno del territorio comunale. I dati considerati sono riferiti al 2016, dove sono stati analizzate le concentrazioni delle sostanze che possono avere effetto sulla qualità dell'ambiente e salute umana. Tra le sostanze indagate si considerano in particolare i metalli (mercurio, nichel e piombo) e composti derivanti dalle attività umane, urbane e agricole (nitrati, solfati, fluoruri) e sostanze che possono incidere sulla salute umana (arsenico, cromo).

Tutti i valori registrati nel 2016 risultano abbondantemente al di sotto delle soglie di attenzione o limiti di legge. L'unico elemento che presenta valori rilevanti è l'ammonio, con concentrazioni pari quasi al doppio del limite di soglia. Si tratta di un elemento di origine organica che può essere prodotto in modo naturale nel sottosuolo o può derivare da carichi antropici. Si tratta di una sostanza che non è identificata come tossica, nonostante la legislazione italiana la consideri come "indesiderabile" all'interno delle acque potabili. Non si tratta quindi di una situazione di particolare criticità ambientale, essendo collegata principalmente all'uso potabile o irriguo.

L'attuale stato dei luoghi dell'area di piazzale Mondadori, dove sono già stati effettuati gli scavi relativi al parcheggio interrato non ancora realizzato, rileva la permanenza di acqua nel fondo dello scavo. Si evidenzia quindi una condizione di limitato drenaggio delle acque. In sede realizzativa sarà necessario porre attenzione per la presenza di acque, assicurando quindi di non immettere in ambiente sostanze inquinanti.

4.4 Suolo e sottosuolo

Il territorio comunale di Mantova si inserisce all'interno di un sistema pianeggiante con pendenze estremamente ridotte, con quote mediamente di poco inferiori ai 30 m s.l.m. Si riscontrano alcune depressioni localizzate e circoscritte in prossimità della riva del lago di Mezzo e nell'area meridionale del territorio comunale.

Il principale elemento di interesse morfologico è rappresentato dalla valle del Mincio, entro cui si riscontrano quote minime prossime ai 14 m s.l.m., e dal sistema di terrazzi fluviali che la delimitano.

Le dinamiche antiche del sistema idrografico principale, in particolare del Mincio e del Po, hanno definito la struttura morfologica principale che contraddistingue il sistema locale.

L'assetto attuale risente di modifiche avvenute nel tempo anche a seguito di interventi attuati dall'uomo. Nei secoli, infatti, sono state operate una serie di azioni finalizzate alla bonifica del territorio e alla crescita del tessuto urbano. Gli interventi hanno interessato tanto il territorio agricolo, quanto il sistema idrografico, per garantire la sicurezza dell'abitato e la funzionalità della rete idrica, anche come elemento di comunicazione.

Relativamente ai caratteri specifici dei suoli interni e prossimi all'abitato non si riscontrano situazioni di particolare criticità. Lo studio condotto per conto dell'amministrazione comunale nel 2012 ha rilevato come gli ambiti con caratteristiche geotecniche scadenti siano localizzati a nord-ovest del lago Superiore e in corrispondenza di una fascia posta a sud dell'abitato.



Figura 5 Aree con caratteristiche geotecniche scadenti.

Lo sviluppo urbano dello stesso polo centrale di Mantova evidenzia come si tratti di uno spazio con caratteristiche morfologiche e geotecniche compatibili con la presenza di attività umana e di strutture edilizie.

La variante in oggetto è funzionale all'attuazione di un intervento che si pone in linea con tali principi, definendo le condizioni che assicurano la fattibilità di un intervento all'interno di spazi degradati. L'attenzione per il consumo suolo è pertanto già inclusa all'interno della proposta di variante, e del conseguente intervento.

L'area, inoltre, è attualmente individuata come ad uso produttivo-commerciale. Non si interviene pertanto all'interno di spazi di valenza ambientale.

Gli spazi direttamente coinvolti dalla variante per l'area di piazzale Mondadori sono indicati come ad uso insediativo, e in particolare con funzioni di carattere commerciale-direzionale. Tale definizione deriva dall'interpretazione dell'attuale stato dei luoghi e quadro pianificatori vigente.

Il sito si colloca all'interno di un'area urbana, con evidente uso di carattere insediativo, dove esiste anche una significativa porzione di spazi verdi. Gli spazi verdi indicati sono riferiti agli spazi alberati dei parchi urbani che si trovano lungo viale Piave; in tal senso non si tratta di aree di particolare valore ambientale, ma piuttosto di spazi che riducono il carico antropico del sistema, e hanno un'evidente interesse per la qualità urbana. La loro valenza e potenzialità ambientale sarà analizzata in dettaglio all'interno dei paragrafi seguenti.

Per quanto riguarda l'ambito di Porta Cerese si rileva come l'area di variante si collochi all'interno degli spazi indicati che ospitano servizi e attività di interesse collettivo, ricomprendendo le aree che ospitano strutture destinate allo sport e tempo libero. Gli spazi limitrofi sono a prevalente uso residenziale, con la presenza di spazi verdi connessi al sistema di Palazzo Te. Gli spazi indicati a verde prossimi al sito hanno comunque una funzione urbana, trattandosi di aree disgiunte rispetto ad elementi di valore ecorelazionale, e attualmente già soggette a pressioni antropiche.



Figura 6 Uso del Suolo area Piazzale Mondadori



Figura 7 Uso del suolo area Porta Cerese

Con DGR 2129 del 11.07.1014 la regione Lombardia ha provveduto a riclassificare alcuni territori comunali in riferimento al rischio sismico. Rispetto alla classificazione sismica così definita il territorio comunale di Mantova rientra in classe 3. Si tratta pertanto di un ambito dove il rischio riferito a fenomeni sismici non assume particolari significatività.

4.5 Biodiversità, rete ecologica

A partire dall'analisi degli strumenti di pianificazione è emerso come l'elemento di maggiore significatività per la componente naturalistica è data dal sistema fluviale e dei laghi, considerando gli spazi limitrofi e connessi ad esso. Questi spazi sono soggetti a tutele e atti di indirizzo volti ad aumentare la stabilità degli elementi strutturanti (habitat) integrando spazi naturali con ambiti interessati dalla presenza dell'uomo.

L'area oggetto di variante riferita a piazzale Mondadori non interessa spazi di primario interesse naturalistico, collocandosi all'interno del sistema urbano. Si rileva come non siano presenti vettori che mettano in diretta relazione l'area d'intervento con i siti indicati come SIC e ZPS, al contrario sono presenti strutture ed elementi che rafforzano la separazione e producono, già attualmente, pressioni che limitano la relazione indiretta (viabilità, linea ferroviaria, abitazioni). L'area di Porta Cerese si trova a una distanza significativa rispetto ai siti della Rete Natura 2000.

Analizzando anche i contenuti della documentazione relativa alla Rete Ecologica Regionale (RER), prevista dal PTR, si rileva come entrambe le aree che compongono la variante si collochino esternamente rispetto alle aree che concorrono allo sviluppo del disegno territoriale.



Figura 8 Elementi di primo (verde scuro) e secondo (verde chiaro) livello della Rete Ecologica Regionale

In prossimità dell'area di piazzale Mondadori sono presenti spazi verdi alberati. Si tratta di parchi urbani, pienamente inseriti nel tessuto insediativo, che hanno pertanto una valenza ecorelazionale estremamente limitata. Possono essere presenti specie, in particolare avifauna, tipica delle aree urbane e ampiamente diffusa, che non presenta particolari vulnerabilità rispetto alle pressioni causate dall'attività antropica delle aree residenziali (rumore, inquinanti aerei, presenza umana).

4.6 Paesaggio

Il contesto locale, come visto, è caratterizzato da una serie di valenze che fanno riferimento a sistemi ampi, dove il valore percettivo in se assume lo stesso peso della componente testimoniale, in questo quadro quindi assume significatività l'aspetto identitario del contesto.

Sono presenti più realtà soggette a vincolo paesaggistico, il contesto urbano è infatti soggetto a tutela in riferimento alla presenza di spazi soggetti a vincolo in riferimento alla presenza del sistema lacustre, in attuazione dell'art. 142 lett. b) del D.Lgs. 42/2004. L'area di variante ricade all'interno di questa fascia per la porzione più settentrionale, che ricomprende l'ex biglietteria e



Figura 9 Aree soggette a vincolo paesaggistico art. 142 lett b) (fonte SITAP)



Figura 10 Aree soggette a vincolo paesaggistico art. 142 lett b) (fonte SITAP)

Il centro storico di Mantova, e le rive a monte e valle dello stesso, ricadono all'interno degli spazi soggetti a tutela paesaggistica quali aree di notevole interesse pubblico, secondo quanto previsto dal DM 13.10.77. L'area in oggetto rientra tra gli spazi tutelati non per il valore degli spazi, ma per la sua localizzazione, situandosi in corrispondenza del "margine storico" di via Piave.



Figura 11 Aree sottoposte a vincolo DM 13.10.77 (fonte SITAP)

4.7 Beni storico testimoniale, archeologia

Il tessuto centrale della realtà urbana è caratterizzato dalla presenza di numerose testimonianze ed elementi che identificano la storia e la ricchezza culturale della città di Mantova. L'evidente valore ha fatto sì che Mantova, unitamente a Sabbioneta, sia stata ricompresa all'interno della lista del patrimonio mondiale dell'Unesco, quale esempio della concezione rinascimentale di città e della cultura stessa del periodo storico.

La perimetrazione effettuata ricomprende le aree centrali, fino a via Conciliazione; l'area oggetto di variante si colloca quindi all'esterno del sito, ma a ridosso dello stesso. Questo significa che ogni intervento qui realizzato deve comunque confrontarsi con la realtà storica e il valore espresso dal tessuto storico. L'ambito si trova così all'interno dell'area di protezione (buffer). All'interno del dossier relativo alla candidatura del sito, base del piano di gestione, si evidenzia come i maggiori rischi per la qualità del tessuto storico sia la presenza, nell'area buffer, di realtà e attività a rischio ambientale o caratterizzate da degrado urbano e ambientale.

Già in fase di predisposizione del Piano Attuativo vigente è stato proposto di valorizzare gli elementi di interesse archeologico presenti in corrispondenza del margine nord-ovest dell'area, a ridosso dell'area verde di via Nuvolari. È stata proposta la creazione di un "parco archeologico" che ricomprende spazi dove sono visibili ritrovamenti archeologici.

La variante mantiene tale proposizione, individuando la porzione che deve essere mantenuta e valorizzata.

L'area è elemento integrante della proposta, che in questo senso viene gestita in modo integrato con gli altri ambiti. La possibilità di fruizione del contesto diviene così centrale per far sì che gli spazi e gli elementi di valore siano fatti propri dalla popolazione.

Data la sensibilità del tema e la capacità di dare identità all'intervento, la progettazione di dettaglio dovrà essere sviluppata attraverso un confronto con la sovrintendenza competente, in continuità con quanto già avviato nella fase propositiva preliminare.

4.8 Rumore

Il Comune di Mantova ha approvato con DCC n. 58 del 12.11.2010 il proprio Piano di Zonizzazione Acustica.

Nelle tabelle di seguito si riportano i valori limite di emissione e di immissione acustica. Tali valori costituiscono il riferimento per la determinazione dell'impatto e del rispetto dei limiti delle sorgenti sonore, sia esse fisse e mobili.

La variante, per entrambi gli ambiti che la compongono, interessa aree classificate dal piano classe IV - Aree ad intensa attività umana.

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.”, pertanto, l’area di pertinenza del progetto in parola possa essere assoggettata ai valori limite assoluti d’immissione evidenziati nella precedenti Tabelle del D.P.C.M. 14/11/97, che per la zona III sono pari a:

- 65 dB(A) nel periodo diurno (6:00-22:00)
- 55 dB(A) nel periodo notturno (22:00-06:00)

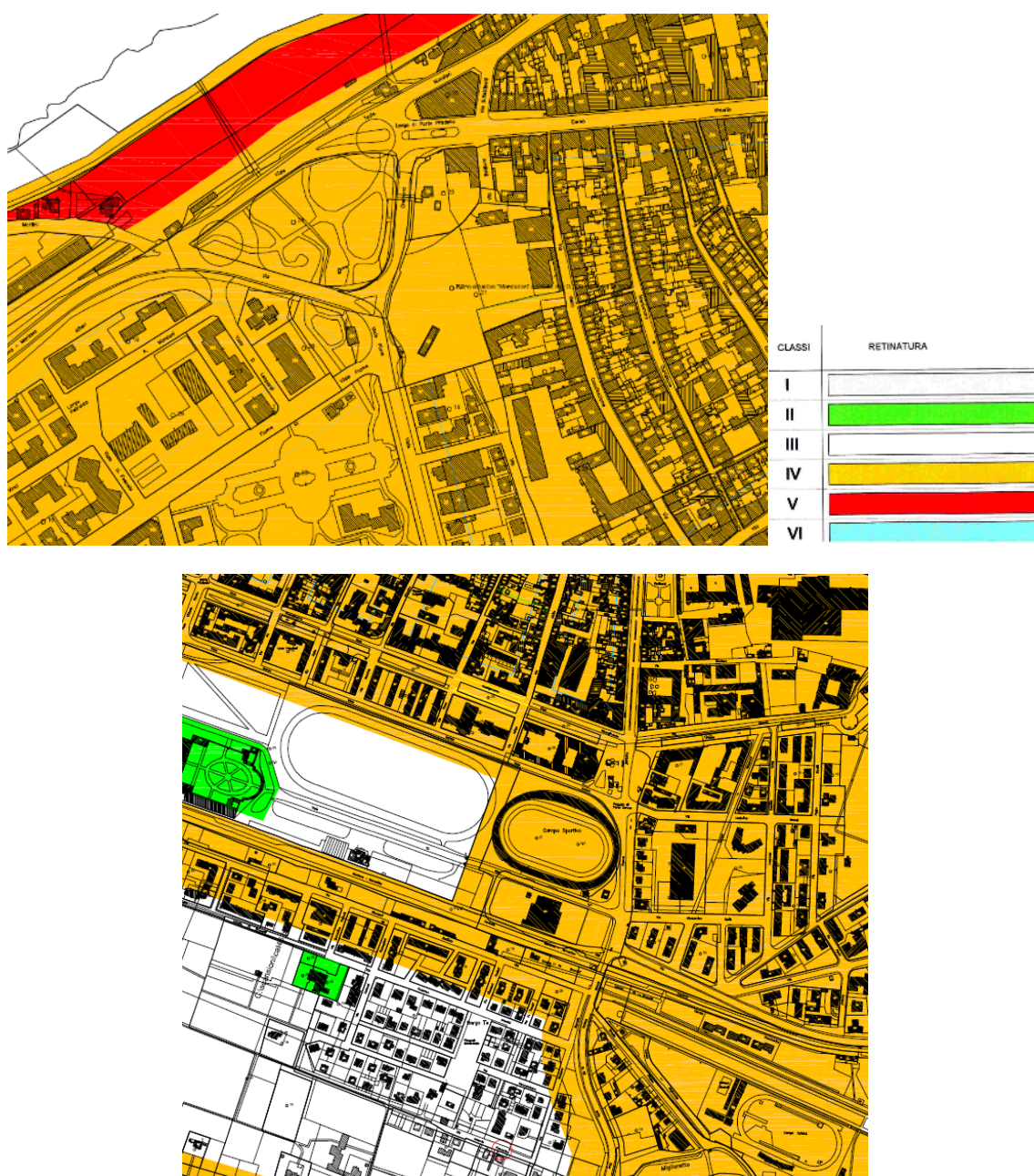


Figura 12 Estratto della tavola della Zonizzazione acustica comunale

4.9 Sistema insediativo

Il contesto all'interno del quale si colloca l'area di piazzale Mondadori è caratterizzato principalmente dalla presenza di residenza e attività direzionali di limitata entità in corrispondenza del margine nord dell'area. Lungo tutto viale Piave e via della Conciliazione si rileva la quasi esclusiva presenza di residenza, con alcune attività commerciali di vicinato. In sintesi, il tessuto urbano presenta una varietà molto limitata.

Più composita è la realtà che si attesta a nord, in corrispondenza degli assi di penetrazione verso il centro abitato. Qui le attività commerciali e realtà economiche appaiono più varie e articolate.

Gli elementi di maggior identità sociale sono dati dalle aree verdi situate in prossimità dell'area. Si tratta tuttavia di spazi che presentano un degrado sociale evidente, in particolare per quanto riguarda parco Nuvolari, essendo identificato, e vissuto, come uno spazio marginale.

L'attuale stato dei luoghi, che presenta evidenti situazioni di degrado, contribuisce ad aggravare tale situazione, limitando anche dinamiche di recupero e sviluppo socio-economico del contesto. La situazione attuale di limitata qualità, e non utilizzo degli spazi comporta infatti di riflesso che non vi sia un pieno utilizzo, e limitata appartenenza, di luoghi che invece hanno un valore identitario e una potenzialità di socialità evidente.

Il degrado visivo, e l'incompletezza delle opere in essere si ripercuotono come degrado urbano ed elemento limitante per lo sviluppo economico dello spazio.

4.10 Mobilità

Gli aspetti connessi alla mobilità sono stati approfonditi in riferimento all'ambito di variante di Piazzale Mondadori, dal momento che in quest'area saranno collocate le realtà che potranno avere effetti sul traffico. Per l'ambito di Porta Ceresè la variante prevede la sola rimozione delle strutture edilizie esistenti, e la conseguente cessione delle aree all'amministrazione comunale, la futura trasformazione degli spazi, e le specifiche scelte funzionali e dimensionali saranno pertanto di competenza della pubblica amministrazione, nel momento in cui la stessa preveda di dare avvio a eventuali opere.

Dal momento che la presente fase valutativa si compone di un procedimento coordinato VAS e Verifica di Assoggettività VIA, sono stati approfonditi gli aspetti trasportistici con un livello di dettaglio significativo, in risposta del quadro normativo regionale, all'interno della procedura di verifica VIA. Si riporta di seguito una sintesi di quanto emerso nella fase analitica approfondita in sede di Verifica VIA.

L'ambito si colloca all'interno del sistema viario di distribuzione e accesso al sistema urbano centrale di Mantova. Il sito è direttamente connesso con viale Piave e via Rea, e quindi con gli assi viari a questo connesso tramite la rotonda a nord, in particolare via Cremona, via Pitentino e Corso V. Emanuele II, tramite via Nuvolari.

L'ambito è situato in prossimità di assi che caratterizzano l'urbano e territoriale. In particolare la direttrice che si trova a nord dell'ambito d'intervento, costituita da via Cremona, via Nuvolari e via Bettinelli è la SP10 (ex SS 10), che attraversa il territorio comunale di Mantova nella direzione est-ovest, mettendo in collegamento il centro di Mantova con Cremona e l'area lombarda centrale verso ovest, e il sistema del veronese verso est, in collegamento con la SR 62. L'asse, inoltre, intercetta la tangenziale sud e le direttrici territoriali principali, in connessione anche con l'asse della A22.

Su scala urbana l'area si inserisce all'interno della rete dei viali urbani di cintura del centro storico di Mantova. Questo sistema è costituito da Viale Piave, Viale della Repubblica, Viale Risorgimento, Viale Monte Grappa e Viale Isonzo, che si connettono con la viabilità che corre lungo il margine dei laghi, circondando così il nucleo centrale di Mantova.



Figura 13 Schema della viabilità principale

Sulla base dei dati disponibili è emerso come la direttrice est-ovest, data da via Cremona – via Pitentino, sostenga i maggiori carichi. Nel fine settimana, periodo di maggior afflusso, gli spostamenti complessivi lungo questa direttrice supera i 30.000 transiti giornalieri. L'asse più caricato è quello di via Pitentino, dove si sommano alla direttrice est-ovest anche i flussi connessi alla direttrice sud (via Rea-via Piave). La tratta in questione è chiamata a sostenere flussi anche prossimi ai 35.000 veicoli bidirezionali, con picchi orari di circa 3.000 mezzi.

La direttrice nord-sud (via Piave-via Rea) si attesta su flussi relativamente ridotti, che si attestano su volumi compresi tra 15.000 e 20.000 transiti bidirezionali. I picchi orari in questo caso si attestano tra i 1.500 e 2.000 spostamenti bidirezionali.

L'asse di Via Cremona è interessato, al venerdì, da un carico veicolare di quasi 35.000 veicoli complessivi nei due sensi di marcia. Anche l'asse viario di Via Pitentino presenta un traffico piuttosto sostenuto attestandosi nella giornata di venerdì a poco al di sotto i 30.000 mezzi. Per quanto riguarda l'asse viario di Viale Piave nella giornata di venerdì si registrano quasi 20.000 veicoli. Al sabato i valori dei flussi veicolari si abbassano, con il dato che si attesta lungo via Cremona a circa 30.000 passaggi bidirezionali, lungo via Pitentino il flusso si attesta su 25.000 veicoli, mentre lungo Viale Piave si rilevano circa 15.000 veicoli.

Le analisi condotte rilevano come allo stato attuale durante alcuni giorni e orari della giornata, la funzionalità della rete è ridotta, in rilento alla fluidità dei nodi rispetto alcune direttrici. Emerge come le situazioni che necessitano maggior attenzioni riguardano la direttrice est-ovest della SP 10 (via Cremona – via Nuvolari – via Pitentino), e secondariamente l'asse di viale Piave.

5 Il quadro pianificatorio vigente

5.1 Piano Territoriale Regionale

Il Consiglio regionale ha approvato l'aggiornamento annuale del Piano Territoriale Regionale (PTR), inserito nel Documento di Economia e Finanza Regionale (DEFR) 2015, Aggiornamento PRS per il triennio 2016-2018, d.c.r. n. 897 del 24 novembre 2015 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia (BURL), serie ordinaria n. 51 del 19 dicembre 2015.

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è lo strumento di supporto all'attività di governance territoriale della Lombardia. Si propone di rendere coerente la "visione strategica" della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale; ne analizza i punti di forza e di debolezza, evidenzia potenzialità ed opportunità per le realtà locali e per i sistemi territoriali.

In riferimento al contesto di Mantova assumono particolare valenza gli aspetti connessi alla tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica in riferimento al sistema del Mincio e laghi di Mantova, connesso quindi all'ambito fluviale e lacustre. A questo si somma l'interesse per la valorizzazione del patrimonio storico e culturale del centro abitato di Mantova. Strategico risulta quindi l'approccio di tutela degli spazi che esprimono valori testimoniali, nel rispetto della ricchezza del contesto urbano.

Gli aspetti di valorizzazione sono quindi approfonditi all'interno del Piano Paesaggistico Regionale.

5.2 Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato nel 2010, in applicazione dell'art. 19 della l.r. 12 del 2005, ha natura ed effetti di Piano Paesaggistico Regionale (PPR), come previsto dalla legislazione nazionale (decreto legislativo n. 42 del 2004).

Il PTR in tal senso recepisce e consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001, integrandone e adeguandone contenuti descrittivi e normativi e confermandone impianto generale e finalità di tutela.

Il contesto territoriale di Mantova, e in particolare del centro urbano e spazi limitrofi, è indicato come di particolare interesse per la presenza di elementi legati al sistema naturale e alla stratificazione storica e culturale del sistema urbano.

Obiettivo del piano è quindi la salvaguardia dei valori naturalistici ed ecologici degli specchi lacuali e delle relative sponde, connessa alla valorizzazione delle relazioni visuali, alla ricostruzione di elementi verdi di relazione con il contesto più ampio, anche tramite la riqualificazione delle aree degradate all'intorno, ricomprendendo spazi costruiti e non.

Emerge quindi l'interpretazione di come la valorizzazione delle qualità urbana passa quindi non solo attraverso atti di vincolo e tutela, quanto piuttosto come realizzazione di interventi di recupero.

5.3 Piano Territoriale di Coordinamento Parco del Mincio

Con LR 47 del 08.09.1984 è stato istituito il Parco del Mincio; la gestione del territorio di competenza è stata definita tramite apposito Piano Territoriale di Coordinamento approvato con DGR 7/193 del 28.06.2000, successivamente adeguato con approvazione formalizzata dalla DGR 1000 del 03.08.2000.

Il parco coinvolge l'ambito fluviale e lacustre che si sviluppa lungo il Mincio, ricomprendendo gli ambiti di maggiore valore naturalistico e paesaggistico connessi al sistema fluviale.

L'ambito oggetto di analisi non ricade all'interno del perimetro del parco, pur collocandosi infatti in prossimità del sistema lacustre il sito è pienamente ricompreso all'interno del tessuto urbano.

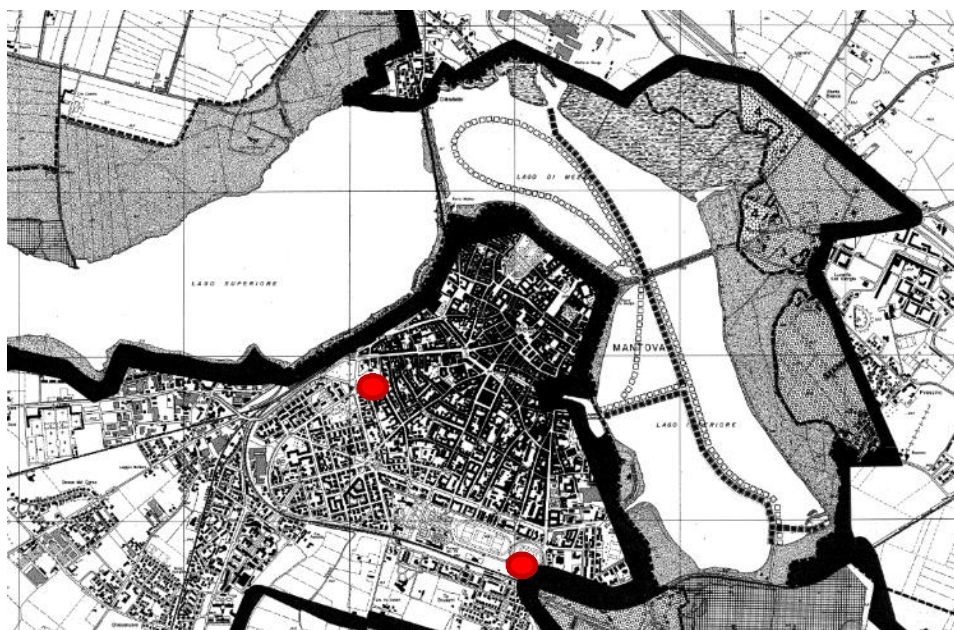


Figura 14 Indicazione dell'area soggetta a Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Mincio

5.4 Rete Natura 2000

All'interno del territorio comunale di Mantova i siti della Rete Natura 2000 interessano gli spazi lacustri e le aree prossime agli spacchi d'acqua con limitata presenza antropica.

Sono individuati il SIC IT20B0017 "Ansa e Valli del Mincio" la ZPS IT20B0009 "Valli del Mincio" e il SIC/ZPS IT20B0010 "Vallazza"

Relativamente ai primi due siti è stato approvato un piano di gestione, aggiornato con Delibera della Comunità del Parco n. 11 del 29.07.2013, che interessa entrambi gli ambiti in modo coordinato, definendo le misure di salvaguardia e attenzione per gli habitat naturali e artificiali. Si tratta infatti di aree che in larga parte si sovrappongono, con caratteristiche tipiche dei corpi idrici interni con acque correnti dove assumono significatività tratte di sponda naturali.

Il terzo sito è soggetto a Piano di Gestione approvato con delibera n. 12 del 06.03.2011, anche in questo caso i caratteri principali del sito sono connessi all'ambito fluviale, tuttavia assumono maggiore valore gli spazi boscati che si sviluppano a partire dalle sponde.

Tutti i siti indicati si sviluppano esternamente rispetto al tessuto urbano, pur collocandosi in adiacenza. L'area in oggetto non è pertanto direttamente coinvolta dalla presenza dei siti della Rete Natura 2000, nè si colloca in aderenza a questi, trovandosi all'interno del sistema urbano consolidato.

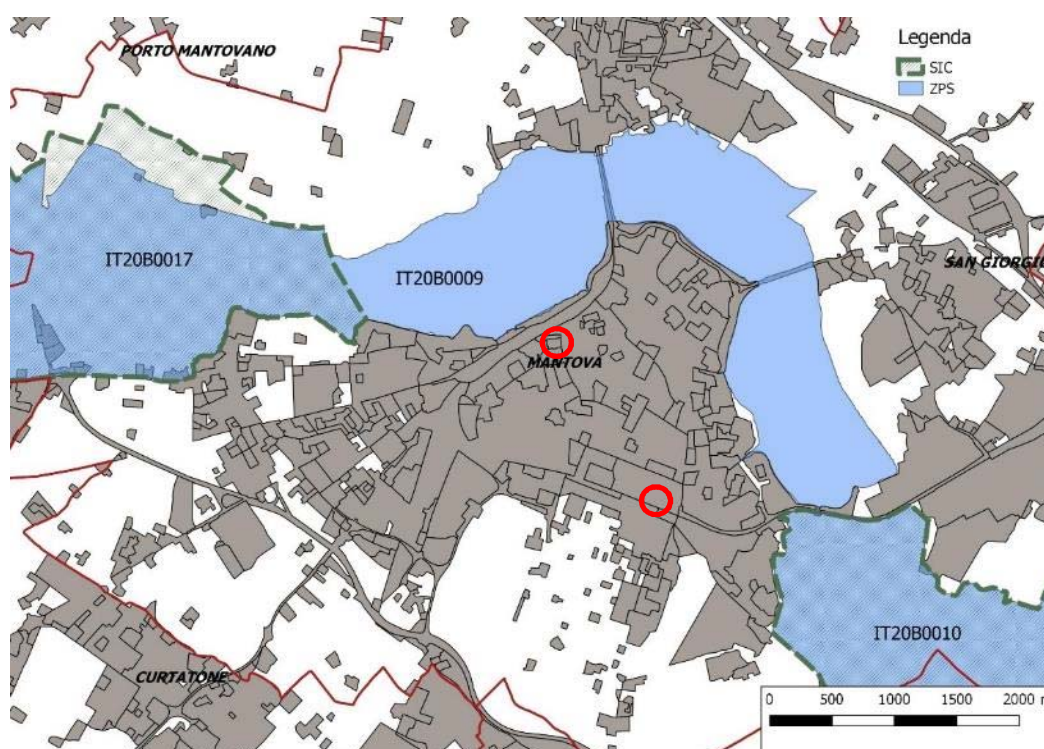


Figura 15 Individuazione dei siti della Rete Natura 2000

Analizzando il contesto in oggetto si escludono interferenze dirette, e allo stesso modo, sulla base della valutazione preliminare del contesto, si stimano non significative le interferenze indirette. Sono infatti già presenti elementi fisici e pressioni antropiche che limitano le interferenze tra l'area e gli spazi naturali, potendo così escludere effetti diretti o indiretti rispetto alle dinamiche dei siti di maggior sensibilità, e in particolare in relazione al livello di conservazione degli habitat ricompresi nei siti della Rete Natura 2000 più prossimi.

Entrambe le aree oggetto di variante non sono direttamente connesse con i siti della Rete Natura 2000, inserendosi all'interno di spazi urbani consolidati.

5.5 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Mantova

La Provincia di Mantova si è dotata di PTCP nel 2003, tuttavia con l'entrata in vigore della legge regionale 12/2005 si è reso necessario un adeguamento dei contenuti dello stesso. Con approvazione dal Consiglio Provinciale l'08.02.2010 è diventato vigente il nuovo PTCP della Provincia di Mantova.

Il nuovo piano declina le scelte di sviluppo e gestione del territorio in funzione di contenere le pressioni antropiche, con particolare riferimento al consumo di suolo e riduzione dei consumi delle risorse naturali ed energetiche. L'approccio che guida le scelte di piano è quello di creazione di un processo condiviso che coinvolga i comuni nell'attuazione delle strategie del piano provinciale.

Per quanto riguarda il tema dello sviluppo delle componenti naturali e della qualità naturalistica il PTCP indica il sistema del Mincio come elemento principale del sistema ecorelazionale. In corrispondenza dell'abitato di Mantova il contesto assume valore anche per la componente paesaggistica, integrando gli elementi ambientali con le realtà di valore storico-culturale.

All'interno di questo quadro il centro storico di Mantova risulta tutelato per le valenze testimoniali e la qualità percettiva degli spazi e delle strutture edilizie, fino alla "cintura" definita dall'asse di via Risorgimento e via Piave.

Entrambe le aree oggetto di variante si trovano così all'interno degli spazi che concorrono alla qualità urbana, quali ambiti funzionali allo sviluppo di realtà con funzione collettiva, quali elementi o strutture di carattere urbano di servizio alla popolazione.

All'interno delle aree verdi limitrofe all'ambito di piazzale Mondadori, il piano indica la presenza di alberi monumentali, capaci quindi di dare identità ai parchi urbani prossimi a via Nuvolari.



Figura 16 Estratto della Tav 1 Indicazioni paesaggistiche e ambientali del PTCP

5.6 PGT del Comune di Mantova

Il Comune di Mantova, nel rispetto di quanto previsto della LR 12/2005, si è dotato del Piano di Governo del Territorio con DCC 60 dell'21/11/2012.

Il Piano di Governo del Territorio definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato dai seguenti atti:

- il Documento di Piano
- il Piano dei Servizi
- il Piano delle Regole.

Documento di Piano

Il Documento di Piano (DdP) definisce obiettivi, strategie e azioni delle politiche urbanistiche comunali. Unitamente al Piano delle Regole (PdR) e al Piano dei Servizi (PdS) costituisce articolazione del Piano di Governo del Territorio (PGT).

Il Documento di Piano, oltre alle strategie comuni agli altri atti costituenti il PGT, individua e definisce gli ambiti di trasformazione strategici.

Il piano definisce uno scenario strategico basato su alcuni obiettivi di carattere generale. I presupposti alla base delle scelte di piano riguardano la valorizzazione delle proprie risorse, che ricomprendono il patrimonio storico, il valore paesaggistico, le potenzialità economiche, e lo sviluppo di azioni che permettano di mettere in rete della città con il rispettivo contesto interprovinciale e interregionale.

La prospettiva è quindi quella di agire attraverso interventi che recuperino e diano qualità al sistema locale, attivando comunque un dialogo con il territorio, integrando le trasformazioni su più scale d'intervento, coinvolgendo anche più soggetti all'interno delle scelte strategiche.

In relazione al contesto nel quale si inserisce l'intervento in oggetto il Documento di Piano, in riferimento alle strategie di piano, indica la presenza di alcuni elementi significativi per la qualità urbana e fruizione del territorio. In particolare lo strumento individua la presenza di aree verdi urbane che costituiscono un elemento di valore per la collettività, si tratta degli spazi a verde pubblico situati lungo la tratta nord via Piave e in prossimità di via Nuvolari. Questi sono connessi al sistema della mobilità ciclopedonale di interesse urbano che corrono parallelamente alla linea ferroviaria e quindi lungo viale Piave.

Significativo per il sistema della mobilità è anche la presenza del parcheggio interrato, che crea un punto di interscambio in prossimità dell'accesso al centro storico di Mantova.

L'area in oggetto non è comunque soggetta a particolari indicazioni di tutela o intervento.

Per quanto riguarda l'area di Porta Cerese lo spazio oggetto di variante viene ricompreso all'interno dell'ambito di Progetto di paesaggi e servizi "Isola di Palazzo Te", in riferimento ad interventi connessi tra loro per lo sviluppo della qualità paesaggistica e dei servizi alla collettività legati alle valenze e funzioni pubbliche qui presenti.

Analizzando la tavola delle sensibilità (tavola 5), emerge chiaramente come l'area si colloca a ridosso di spazi di maggiore interesse, riportando come via Conciliazione definisca il limite dell'area tutelata come sito UNESCO.

Lo spazio d'intervento ricade all'interno dell'ambito di paesaggio A5 "Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento". In prossimità dell'area gli elementi di maggior interesse indicati dal piano riguardano i filari alberati che accompagnano i viali urbani, in particolare via Piave, viale Risorgimento e gli assi connessi ad essi.

Non sono presenti elementi o situazioni che determinano possibili rischi ambientali o per la salute della popolazione, nonché condizioni che pregiudichino la trasformabilità del contesto. È indicata la presenza di impianti di telecomunicazione in prossimità dell'area di Porta Cerese, collocati quindi in ambito urbano.

Piano dei Servizi

La tavola dei servizi indica, oltre alla presenza delle aree verdi precedentemente rilevate, come siano presenti nel contesto di piazzale Mondadori più elementi che concorrono alla qualità della vita e alle funzioni urbane. Emerge così come l'area in oggetto si colloca all'interno di un contesto dove sono presenti diversi elementi e funzioni urbane. Il piano in particolare riporta la presenza dell'area di sosta tra via Piave e via Rea, nonché la previsione di fermata della linea di trasporto pubblico sovralocale, già realizzata.

Per quanto riguarda il contesto di Porta Cerese gli elementi di principale significatività sono la presenza delle strutture di carattere sportivo e tempo libero, e il sistema verde e spazi pubblici riferiti al polo di Palazzo Te. L'area oggetto di variante non è classificata come funzionale a servizi di carattere collettivo.

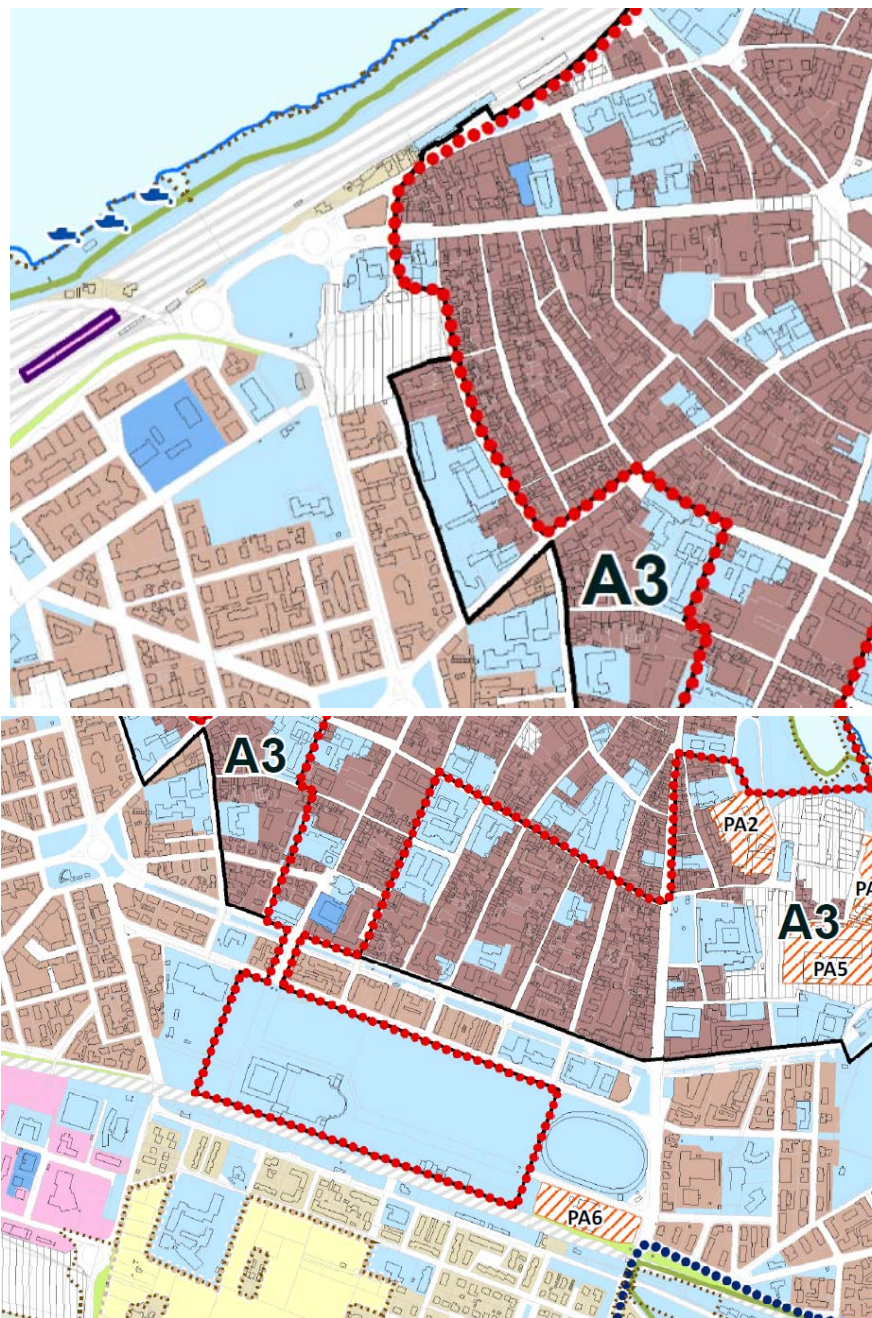
Piano delle Regole

Il piano delle regole dettaglia i contenuti di trasformazione e sviluppo del tessuto edificato, normando gli aspetti di carattere edilizio-urbanistico per gli aspetti di consolidamento e riorganizzazione del tessuto insediativo ed elementi di completamento, individuando anche gli ambiti non edificati da tutelare.

La documentazione che costituisce il piano definisce le modalità di intervento e trasformazione degli spazi.

Per quanto riguarda l'ambito di piazzale Mondadori, il piano prevede che gli interventi siano realizzati in attuazione di uno strumento particolareggiato convenzionato. Il piano delle regole, per gli spazi limitrofi, riprende le indicazioni e previsioni contenute negli altri documenti che costituiscono il PGT.

Per quanto riguarda l'area di Porta Cerese, il Piano delle Regole individua un ambito soggetto a specifico regime di attuazione per il recupero e valorizzazione del contesto. In particolare il PA6 riguarda un *"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"*.



- Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione
- Tessuti consolidati esterni ai nuclei di antica formazione*
- Aree residenziali di Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento
- Aree residenziali
- Aree per attività economiche
- Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale
- Trasformazioni del tessuto consolidato*
- Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato o a titolo edilizio convenzionato

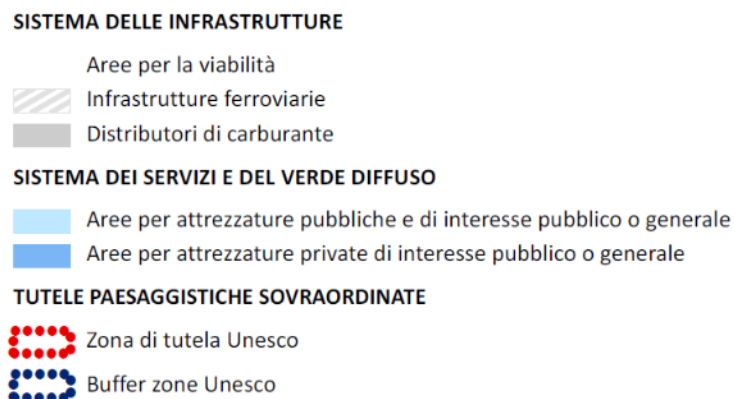


Figura 17 Estratto della tavola Modalità d'intervento per destinazioni d'uso

5.7 Piano Attuativo Vigente

La Convenzione stipulata tra i soggetti proponenti ed enti territoriali 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,

In dettaglio si prevedeva di realizzare una serie di opere e strutture interne all'area, e altri interventi in ambiti esterni.

Opere interne:

- Strada di collegamento fra via Conciliazione e via Fancelli con spazi comuni a parcheggio e verde;
- Piazza, spazi connettivi, pista ciclopeditonale con muro in confine in muratura prospiciente area oratorio e aree a verde prospicienti via Caduti del Lavoro;
- Strada di accesso da viale Piave alla stazione autobus e taxi con spazi connessi alla stazione, al verde, ecc.;
- 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";
- Percorsi ciclopeditoni di connessione del parco con la città;
- Superficie per spazi sociali, connettivi e a verde prospiciente l'ex biglietteria Apam;
- 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;
- Intervento di nuova edificazione posta fuori terra e soprastante parzialmente l'autorimessa a rotazione;
- Intervento di nuova edificazione costituito dal soprassuolo dell'autorimessa a rotazione interamente sottoposto al vincolo di uso pubblico;
- 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;
- Intervento di nuova edificazione con destinazione ricettiva e attrezzature di carattere ricettivo-commerciale ad esse associate;
- Strutture residenziali, commerciali e terziarie compresa la connessa autorimessa ad uso privato.

Opere fuori ambito:

- Autostazione di viale Risorgimento ed Isonzo-Area Comunale;
- Autostazione di via Pitentino sita in parte su area comunale di via Pitentino e in parte limitata sita nell'area delle FF.SS.;

- 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.

All'oggi sono state realizzate solo alcuni interventi, alcune opere sono state avviate ma non ancora ultimate. In particolare, come illustrato all'interno dei documenti di variante. Proposta d'intervento

La proposta in oggetto costituisce variante al Piano Attuativo vigente e contestuale variante al PGT. La proposta è finalizzata a recuperare uno spazio urbano centrale del tessuto di Mantova (area piazzale Mondadori), congiuntamente con la ridefinizione della destinazione d'uso, e conseguente riduzione del carico urbanistico, di uno spazio che si inserisca all'interno di sistemi di valore storico-testimoniale, con potenzialità di usi collettivi (area Porta Cerese).

La variante al Piano Attuativo è l'elemento centrale che determina la modifica anche del PGT, integrando così in un unico momento progettuale, e valutativo, la riorganizzazione degli indirizzi di carattere strategico-generale, con le scelte urbanistiche di dettaglio.

5.8 Stato attuale dei luoghi

L'area di piazzale Mondadori, in riferimento all'aspetto urbanistico-edilizio, allo stato attuale presenta una situazione di incompiutezza formale e funzionale, che si traduce con la presenza di una situazione di deterioramento della qualità degli spazi. Tale situazione rappresenta uno stato di degrado acuitizzato dalla centralità degli spazi in oggetto, e quindi della potenzialità che interessa l'ambito.

Lo stato di degrado più evidente, riguarda gli spazi abbandonati in corrispondenza della porzione orientale dell'area, spazi che sono a diretto contatto con il centro storico e aree di maggiore rappresentatività, in affaccio su via Conciliazione.

L'area è direttamente connessa con l'autostazione degli autobus, e le aree verdi pubbliche che si sviluppano lungo viale Piave e in prossimità di via Nuvolari.

Il contesto è quindi caratterizzato dalla compresenza di elementi e spazi di interesse urbanistico, e funzionali alla fruizione collettiva degli spazi, con aree abbandonate e di degrado, che pertanto limitano la qualità complessiva del contesto. Gli spazi vengono quindi percepiti come marginali, pur essendo connessi direttamente con il tessuto centrale di Mantova.

Sulla base delle analisi condotte precedentemente, in particolare per gli aspetti storico-testimoniali e paesaggistici, lo stato attuale dell'area stride in modo evidente con gli indirizzi di tutela e valorizzazione del contesto.



Figura 18 Galleria commerciale e comparto alberghiero



Figura 19 Comparto residenziale e ex biglietteria Apam

Per quanto riguarda lo spazio di Porta Cerese, è evidente come l'attuale assetto dell'area limita la valorizzazione degli spazi, e in particolare la percezione delle valenze locali. Il disegno dello spazio, e in particolare la presenza della struttura del Palazzetto dello sport, non si relaziona a pieno con gli elementi di valenza connessi al sistema di Palazzo Te. Allo stato attuale, pur non trovandosi in presenza di una situazione di evidente degrado come per l'area di piazzale Mondadori, risulta evidente come l'assetto in essere non sfrutta a pieno le potenzialità del contesto.

Anche sotto il profilo funzionale, l'attuale conformazione non permette una piena percezione delle potenzialità dell'area, considerando come il sito si localizzi in corrispondenza della porta d'ingresso del centro di Mantova.

La variante proposta riguarda la modifica della destinazione prevista dal vigente strumento urbanistico per l'area, e in particolare della possibilità di realizzare qui una nuova attività commerciale, e quindi non solo la rimozione della struttura in essere, come meglio descritto di seguito.



Figura 20 edificio del palazzetto dello sport nell'area di Porta Cerese

6 Proposta di variante

6.1 Variante al Piano Attuativo

La variante al Piano Attuativo si rende necessaria, in primo luogo, per definire l'oggetto di intervento alla luce delle opere già realizzate e conseguente stralcio e ridefinizione dell'ambito d'oggetto di strumento attuativo.

La variante proposta è il risultato di un processo che ha fotografato l'attuale stato in essere realizzativo e autorizzativo, in riferimento ai contenuti dell'accordo che sta alla base dello strumento attuativo vigente. Si ricorda infatti come la variante si renda necessaria per permettere la realizzazione di un intervento di completamento delle opere avviate, con una sostanziale rimodulazione dei contenuti del piano, al fine di rendere fattibile l'intervento senza aggravii per la collettività.

A partire da questa situazione il proponente ha verificato la sostenibilità di un intervento che prevede, sul piano strategico, la collocazione all'interno dell'area di superficie di vendita già realizzabili, dal punto di vista amministrativo, in altro spazio, ma che di fatto non risultano facilmente collocabili a causa del contesto specifico all'interno del quale sono previste. La variante "trasporta" le superfici di vendita previste dal Comparto PA6 di Porta Cerese, all'interno dell'area in oggetto. Tale soluzione è legata al fatto di come la realizzazione delle strutture commerciali all'interno del comparto non sembrano attuabili, in considerazione della sensibilità e particolarità del sito, posto a diretto contatto con ambiti di interesse culturale (Palazzo Te) e vocati ad un uso collettivo e di servizi (parchi pubblici e aree sportive).

Il nuovo scenario comporta la rinuncia da parte del soggetto attuatore alla realizzazione di tutte le altre superfici destinate all'insediamento di attività di tipo privatistico (ricettive, direzionali, terziarie e residenziali) eccezion fatta per quelle insediabili, a seguito di ristrutturazione, nell'ex biglietteria Apam, con una riduzione quindi delle potenzialità edificatorie e delle funzioni insediabili.

A questa scelta consegue la necessità di prevedere la demolizione e/o trasformazione delle porzioni di 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 Fancelli in quanto la nuova destinazione commerciale potrebbe comportare un incremento di mezzi all'interno della via che è utile venga mantenuta ad uso esclusivo della residenza. 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 nuovo punto di vendita percorrano solo via Piave e via Fancelli.

Vengono riconfermate le obbligazioni di interesse pubblico, in parte già soddisfatte, di valorizzazione del parco archeologico attraverso la connessione dello stesso al sistema ciclopeditone all'adiacente Parco Nuovolari, anche se il perimetro dello stesso viene modificato per fare spazio alla rampa di accesso ai parcheggi pertinenziali interrati del nuovo punto vendita. In accordo con la Sovrintendenza Archeologica, si propone la rimozione e la traslazione della porzione di mura cittadine interessate dall'opera all'interno del Parco Archeologico. Tale elemento occuperà la porzione più settentrionale dell'ambito del piano.

Per quanto riguarda la realizzazione della prevista cortina edilizia lungo via della Conciliazione, si prevede lo stralcio della struttura prevista dal piano vigente, sostituita da un elemento separatore costituito da un muro articolato, interposto fra l'area di scarico del punto vendita e la via stessa, caratterizzato da soluzioni architettoniche ed estetiche che garantiscano la migliore integrazione percettiva. La soluzione puntuale sarà sviluppata tenendo conto della valenza identitaria e storico-testimoniale dello spazio (prossimità al centro storico e sito UNESCO).

Si sintetizzano quindi gli obiettivi della variante al PA riferiti alla nuova proposta, così come definiti dalla documentazione di variante predisposta:

1. valorizzazione e rilancio dell'area strategica del PA 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;
2. riconferma del già previsto recupero e riuso della vecchia biglietteria APAM con destinazione mista: esercizio di vicinato, direzionale/terziario;
3. cessione gratuita al Comune di Mantova quale dotazione di aree per Servizi, del parcheggio interrato di uso pubblico a rotazione, già realizzato e funzionante;

4. cessione gratuita dell'area del dismesso Palazzetto dello Sport insistente nel comparto PA6, con trasferimento della potenzialità edificatoria commerciale nell'area di piazzale Mondadori (come sopra indicato);
5. miglioramento della viabilità auto-ciclo-pedonale del contesto insediativo;
6. valorizzazione del parco archeologico collocato in parte maggioritaria all'interno dell'area privata.

Si tratta di obiettivi e azioni sviluppate sulla base di confronti con l'Amministrazione comunale, al fine di sviluppare uno strumento che coniuga gli interessi privati con le necessità pubbliche.

L'ubicazione del PA, in adiacenza al Centro Storico e sito UNESCO, hanno condizionato, sia sotto il profilo insediativo che morfologico, un approccio mirato alla definizione di uno schema distributivo volto al miglior inserimento nel contesto.

Le principali problematiche emerse riguardano:

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 edificio e reperti delle mura cittadine;
4. richiamo nella zona di più elevati flussi veicolari.

Le soluzioni necessarie per dare risposta alle possibili criticità in prima istanza si pongono i seguenti accorgimenti:

1. attenuare l'impatto visivo dell'area destinata ai parcheggi pertinenziali di superficie tramite la collocazione di elementi vegetali (arbusti e/o siepi) con specie autoctone e compatibili con il contesto e soluzioni costruttive;
2. eliminazione di ogni possibile collegamento veicolare tra le due realtà e introduzione fra l'area di carico e scarico e via della Conciliazione di un elemento separatore costituito da una cortina muraria sagomata studiata in modo da rispettare il valore storico-culturale del contesto e la percezione dei luoghi;
3. per l'interferenza fra il nuovo fabbricato e i reperti delle mura cittadine si prevede il recupero e la traslazione delle stesse all'interno del Parco Archeologico, garantendo la visibilità e fruibilità degli spazi;
4. la variante propone di realizzare, mettendo a disposizione da parte del soggetto attuatore, opere funzionali al miglioramento della qualità urbana e trasportistica del contesto-.

Sotto il profilo dimensionale l'assetto della nuova proposta di PA è così definita:

destinazioni d'uso	sup. (mq)
superficie territoriale	17.565
superficie fondiaria	12.034
area a verde pubblico	1.807
area a verde privato	366
percorsi ciclopeditoni e slarghi pubblici	396
piazzale, strade e percorsi ad uso pubblico	2.259
attrezzature ed aree ad uso pubblico (biglietteria parcheggio a rotazione)	61
stazione autocorriere	560
rotatoria	82
parcheggio pubblico (Porta Cerese)	11.850

Si analizza quindi in dettaglio la proposta che riguarda l'area di piazzale Mondadori, che comporta maggiori modifiche rispetto allo stato attuale e a quanto previsto dal vigente quadro pianificatorio.

Area piazzale Mondadori

La proposta di piano prevede la realizzazione di opere ed interventi da realizzarsi a carico del soggetto attuatore, sulla base delle soglie e modalità definite dalla convenzione urbanistica che accompagna la proposta di variante. Alcune opere ricadono all'interno del perimetro del Piano Attuativo, e di proprietà del proponente, mentre altre interessano spazi esterni di proprietà comunale.

Gli interventi riferiti alle opere di interesse collettivo, così come indicate negli elaborati della variante al PA, sono:

- A. realizzazione e cessione dell'innesto a rotatoria posto su viale Piave;
- B. adeguamento e cessione autostazione di viale Piave;
- C. realizzazione e cessione della ciclabile che collega Parco Nuvolari con viale Piave ad est dell'autostazione;
- D. allestimento e cessione del Parco archeologico;
- E. rifacimento del percorso ciclopedonale posto a nord del Parco archeologico in sostituzione dell'esistente;
- F. ripavimentazione dell'area terminale di via Mutilati e Caduti del Lavoro posto a ridosso dell'ex biglietteria Apam;
- G. cessione del parcheggio a rotazione.

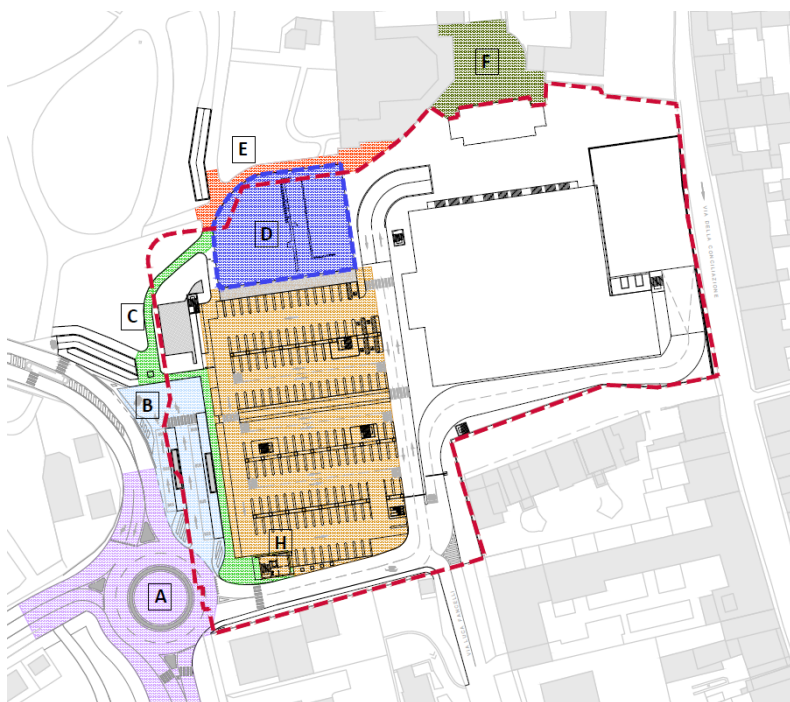


Figura 21 opere di interesse collettivo a carico del proponente

A queste si aggiunge la demolizione del dismesso palazzetto dello sport all'interno dell'ambito di variante di Porta Cerese.



Figura 22 Planivolumetrico PA proposto

In sintesi gli elementi che definiscono la proposta di variante del Piano Attuativo riferito all'area di piazzale Mondadori sono:

Superficie fondiaria

Questo spazio riguarda la porzione principale dell'ambito di Piazzale Mondadori, interessando una superficie di circa 12.000 mq su un totale di 17.000 mq.

Qui sarà collocata la nuova realtà commerciale, che come precedentemente riportato riguarda la ricollocazione di una struttura prevista in altra sede, all'interno dello spazio centrale e orientale. La struttura sarà circondata dalla viabilità connessa alla realtà commerciale, lungo il lato sud sarà ricavato l'accesso dei mezzi necessari per il rifornimento, con la collocazione dell'area di carico e scarico in corrispondenza del lato est dell'edificio.

Lungo il margine ovest e nord correrà invece la viabilità che da accesso ai parcheggi di pertinenza della struttura, in particolare lungo il margine nord sarà realizzata la rampa di discesa verso il parcheggio interrato.

La porzione occidentale della superficie ospiterà invece lo spazio destinato ai parcheggi pertinenziali di superficie, che quindi separano il nuovo edificio da viale Piave e l'area della stazione delle autocorriere, elementi che verrà approfondito di seguito. La superficie ricomprende anche lo spazio dove sorge l'edificio dell'ex biglietteria Apam, destinato ad ospitare funzioni direzionali e commercio di vicinato.

La nuova struttura commerciale che sarà qui insediata utilizza le potenzialità già previste dal vigente PGT, in riferimento alla Media Struttura di Vendita prevista nell'area di Porta Ceresè. In tal senso la realtà commerciale prevista dal PA non si configura come una nuova previsione di piano, ma come una trasposizione di superfici di vendita già programmate, da ricollocarsi in aree individuate come più idonee. L'operazione quindi si traduce con una riduzione delle potenzialità edificatorie previste dal vigente PA, per collocare quindi superfici che erano destinate ad altro abito (PA6 – Porta Ceresè).

L'attuazione degli interventi si sviluppa sulla base di 2 comparti che strutturano l'area.

Il Comparto A è destinato ad accogliere la Media Struttura di Vendita e le attività pertinenti ad essa correlate; il Comparto B è costituito dal sedime della vecchia biglietteria Apam.

Come previsto dalle Norme del PA, all'interno del Comparto A potrà essere realizzata la struttura commerciale, per una superficie di vendita inferiore ai 2.500 mq, comunque all'interno di una superficie lorda di pavimento massima di 7.000 mq. L'edificio potrà avere un'altezza massima pari a 16 m, con altezza quindi simile agli edifici posti lungo il confine sud del lotto.

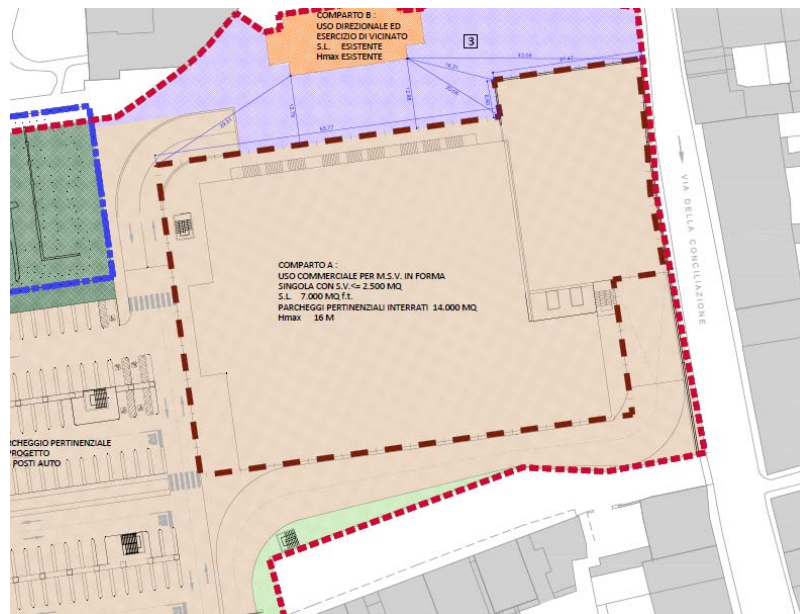


Figura 23 estratto tav.11, in rosso scuro limite di edificabilità

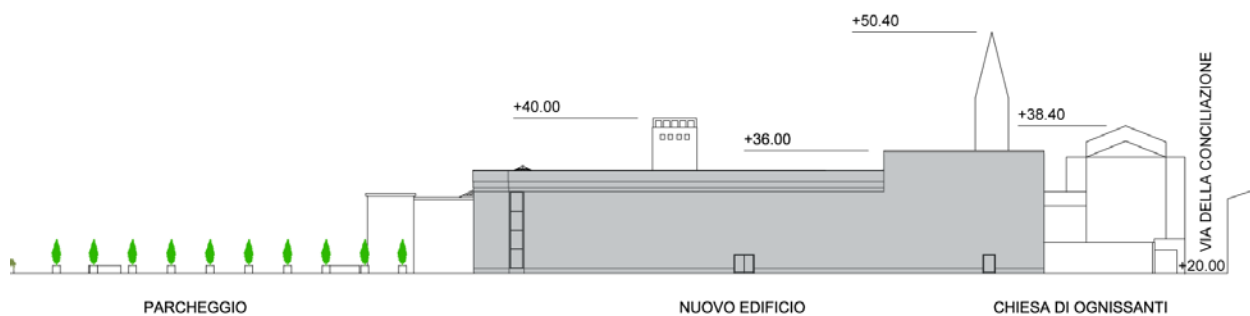


Figura 24 profilo dell'area con inserimento della sagoma dell'edificio commerciale, vista da sud

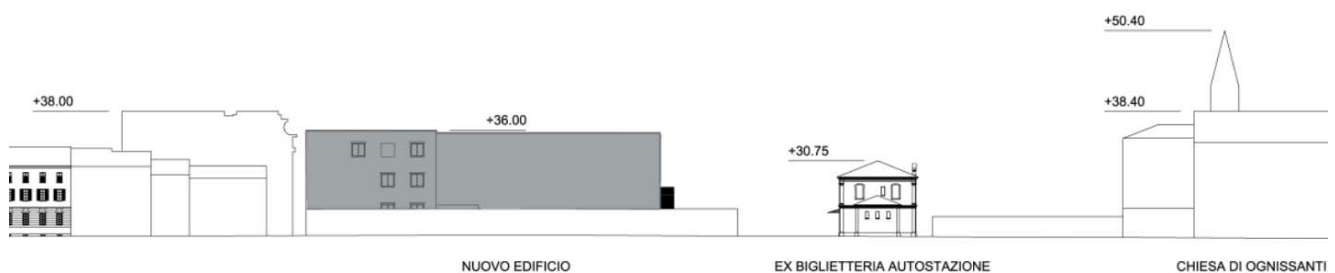


Figura 25 profilo dell'area con inserimento della sagoma dell'edificio commerciale, vista da est

Il Comparto B ricomprende l'edificio dell'ex biglietteria APAM, in corrispondenza del margine nord dell'area, che interessa una superficie di circa 295 mq. L'edificio si sviluppa per 2 piani fuori terra, per una superficie lorda di circa 522 mq.

Stazione autocorriere

L'area di sosta integrata degli autobus urbani-extraurbani è collocata in corrispondenza del margine ovest dell'ambito, in fregio a viale Piave. Parte dell'area insiste su parte del lastrico di copertura dell'esistente parcheggio interrato ad uso pubblico.

Come già evidenziato in precedenza, la revisione distributiva del piano attuativo e soprattutto il riposizionamento del nodo di accesso incidono sull'attuale assetto, 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 per la funzionalità del nuovo nodo possano interferire con la traiettoria delle autocorriere.

Viene infine soppressa la corsia, non ancora ultimata, originariamente prevista per gli autobus ed i taxi legati all'attività alberghiera, che non sono più necessari.

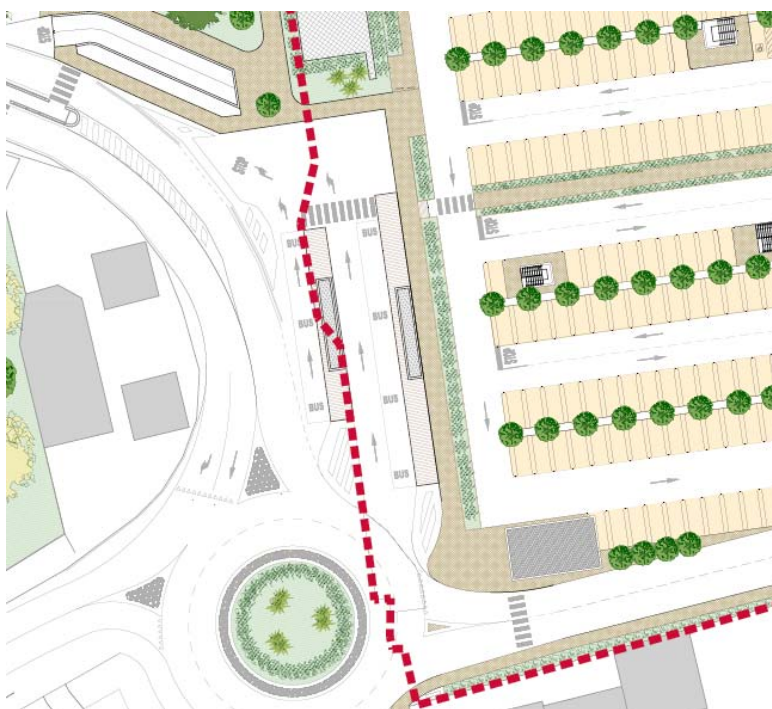


Figura 26 riorganizzazione della zona della stazione delle autocorriere

Aree verdi a parco pubblico

Immediatamente a nord dei parcheggi pertinenziali di superficie della struttura commerciale di progetto è ubicata un'area a verde di circa 1.800 m. Questo spazio si sviluppa in continuità con il complesso dei giardini di Parco Nuvolari, definendo così un'area ampia e strutturata che consente anche una valorizzazione del parco esistente.

L'elemento rafforza la struttura esistente, e può svolgere anche la funzione di mitigazione per i nuovi carichi urbanistici insediati nel comparto.

L'area verde avrà una funzione di inserimento ambientale delle nuove strutture che si andranno a realizzare, sviluppandosi in continuità e a rafforzamento degli spazi verdi esistenti all'esterno del perimetro dell'area d'intervento. Queste si sviluppano in continuità con spazi privati, che saranno trattati a verde di arredo, integrando percettivamente il margine edificato con il sistema verde più strutturato a nord-ovest dell'ambito del sito d'intervento.

Saranno qui collocate alberature con funzione di mitigazione visiva della nuova struttura, e in parte come elemento funzionale al consolidamento del sistema vegetale già esistente.

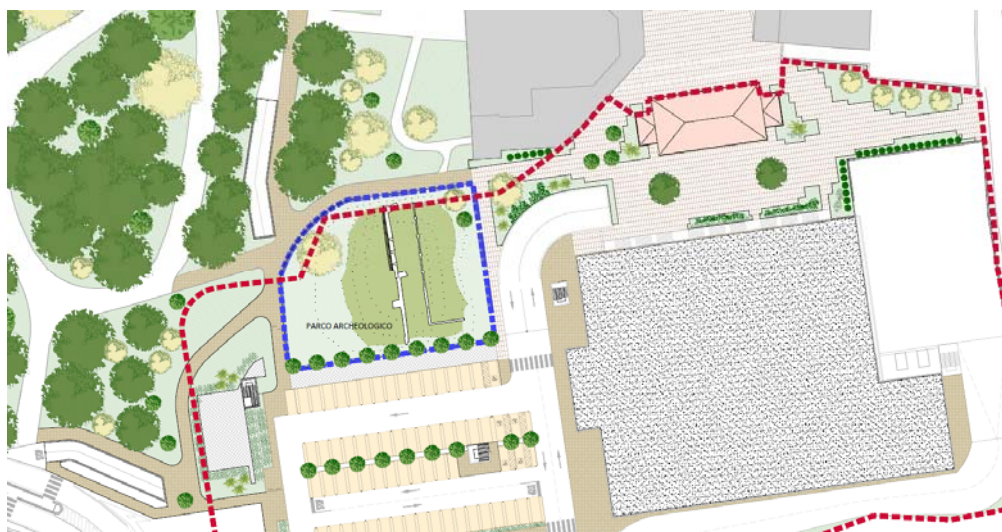


Figura 27 sistemazione a verde della porzione nord dell'area d'intervento

Aree a verde privato

Si prevede di mantenere a verde la porzione dell'area che si trova lungo il confine con l'edificato a sud della nuova struttura commerciale. La piantumazione di alberature e siepi può ridurre la percezione della struttura e dei mezzi in transito dalle abitazioni. Lo sviluppo del sistema verde concorre, inoltre, a contenere anche il disturbo acustico, seppur in modo limitato.

In detta aree sarà messa a dimora una cortina arboreo/arbustiva costituita da essenze autoctone da precisarsi in sede di progettazione definitiva, utilizzando essenze indicate all'interno del Piano di gestione della ZPS "Valli del Mincio".

Percorsi ciclabili e ciclo-pedonali

Il nuovo impianto urbanistico del piano è finalizzato a creare un sistema capace di ricucire gli spazi urbani limitrofi al sito, dando così continuità alla mobilità ciclabile e pedonale. Il tal senso il designo proposto recepisce il percorso ciclopedonale di collegamento fra Parco Nuvolari e via della Conciliazione realizzato dal Comune di Mantova, rafforzando il collegamento con i percorsi ciclopedonali del quartiere Paiole e il sistema abitato di viale Piave. La previsione è quella di realizzare il collegamento che attraversa l'area da nord a sud, passando tra l'autostazione ed i parcheggi pertinenziali di superficie del punto vendita, andandosi a collegare con in prossimità dell'area verde con la direttrice est-ovest che si sviluppa lungo il margine nord dell'ambito, e continua quindi oltre all'area del piano verso il centro di Mantova

I percorsi saranno accompagnati da elementi vegetali, con funzione prevalente di arredo urbano.

Strada e spazi privati di uso pubblico

La proposta di piano prevede la realizzazione della tratta di viabilità di accesso alla nuova struttura commerciale, raccordata con viale Piave, sia destinata ad uso pubblico fino al suo collegamento con via Fancelli. Questo permette di dare continuità all'asse che può avere una funzione di distribuzione locale. Si tratta di spazi che rimarranno in proprietà della struttura commerciale, ma destinati ad uso pubblico.

Oltre alla strada si prevede di destinare ad uso pubblico anche gli 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.

Si crea così uno spazio connettivo che può avere anche una funzione di piazza e spazio collettivo facilmente accessibile e in affaccio su attività commerciali, definendo una piazza facilmente raggiungibile e fruibile sia dagli utenti della struttura commerciale che dalla cittadinanza, collocandosi in prossimità di percorsi pubblici, e in corrispondenza di uno spazio prossimi alla stazione delle corriere e stazione ferroviaria, a nord.

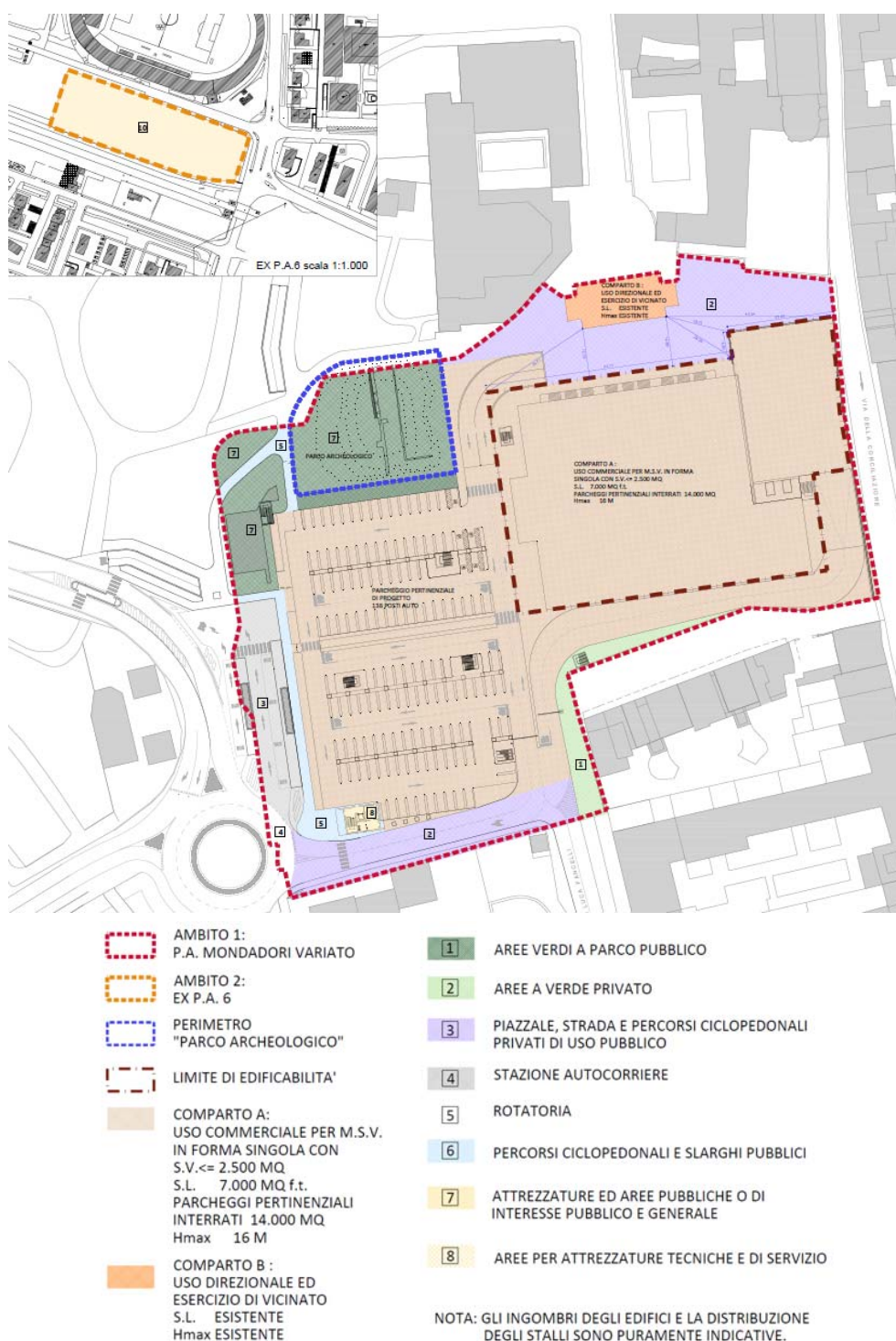


Figura 28 Distribuzione degli spazi previsti dalla variante al Piano Attuativo.

Parco archeologico

La realizzazione del parco archeologico già prevista nel vigente piano attuativo risulta avviata, e incompiuta.

Il parco, collocato in corrispondenza della porzione nord-occidentale dell'area del PA, si sviluppa come un ambito fruibile dalla collettività, all'interno del quale collocare, e rendere quindi accessibili e visibili gli elementi di valore storico-testimoniale presenti all'interno dell'area. Si prevede di creare uno spazio

aperto, con quote decrescenti verso la porzione centrale, che restituiscano alla vista i resti rinvenuti all'interno dell'area d'intervento.

Si propone di sviluppare un'area in continuità con lo spazio verde di via Nuvolari, e circondato dai percorsi pedonali e ciclabili del contesto, rafforzando così la realtà degli spazi di uso collettivo dell'ambito urbano.

Questo elemento ha, inoltre, la funzione di filtro tra l'area verde esistente e la nuova struttura commerciale. Si prevede la piantumazione di vegetazione, opportunamente studiata per non interferire con i reperti, che fungerà anche da mitigazione visiva verso la nuova struttura.

Le future fasi progettuali e realizzative saranno sviluppate in accordo con la soprintendenza competente, evidenziando come la stessa sia già stata coinvolta attivamente in fase di predisposizione della proposta di variante.



Figura 29 proposta di organizzazione del Parco Archeologico

Aree di sosta

La realizzazione delle nuove strutture destinate a parcheggio sono connesse allo scenario più ampio dato dal nuovo piano attuativo, in particolare per quanto riguarda la collocazione della media Struttura di Vendita all'interno del comparto. Si rende infatti necessario realizzare spazi di sosta connessi al nuovo carico attratto dalla realtà commerciale di progetto. La scelta effettuata è stata quella di sfruttare l'attuale stato dei luoghi per permettere la collocazione delle superfici all'interno del perimetro del piano attuativo. In primo luogo, si è deciso di sfruttare gli scavi già effettuati, che erano destinati ad ospitare le strutture interrato, per localizzare spazi destinati alla sosta in interrato; e quindi si è optato per modificare la destinazione d'uso di spazi esterni, in coerenza con la modifica sostanziale dei contenuti del previgente piano attuativo.

Il dimensionamento delle aree è frutto dell'applicazione della normativa nazionale e regionale relativa alle attività commerciali e superfici a standard.

Il PA prevede quindi la realizzazione di nuove superfici destinate a parcheggio, che si vanno a sommare con spazi già esistenti, all'interno dell'area di piazzale Mondadori.

Allo stato attuale è già presente un parcheggio interrato, su due livelli, destinato ad uso pubblico, avente una superficie complessiva di 11.700 mq, con una dotazione totale di 366 posti auto.

Il piano prevede la realizzazione di una superficie scoperta da destinare a parcheggio di pertinenza nell'area ricompresa tra viale Piave e il nuovo edificio, a ridosso dello spazio destinato a stazione

autobus; a questo si aggiunge un parcheggio interrato a servizio della realtà commerciale, anch'esso su due livelli, direttamente connesso alla struttura in superficie.

I nuovi spazi a parcheggio avranno una superficie di 4.136 mq, per l'area di sosta su scoperto, e 14.000 mq destinati al parcheggio interrato. La dotazione di posti auto sarà rispettivamente di 138 e 380 posti auto.

Si riporta di seguito la tabella di sintesi dell'assetto previsto dall'intervento in riferimento ai parametri dimensionali del comparto commerciale.

	scoperti		interrati		totale	
	sup (mq)	posti auto	sup (mq)	posti auto	sup (mq)	posti auto
pubblici			11.700	366	11.700	366
privati	4.136	138	14.000	380	18.136	518
totale	4.136	138	25.700	746	29.836	884

Gli spazi a parcheggio sono stati dimensionati in relazione alle quantità previste per la nuova struttura commerciale, prevedendo la quota di spazi connessi alla struttura commerciale al di sotto del sedime del nuovo edificio, quindi in coerenza con quanto indicato dal regolamento regionale 3/2000, ed una porzione connessa al nuovo carico urbanistico in diretta connessione con la viabilità interna al lotto.

Il parcheggio interrato privato, di nuova realizzazione, interesserà l'area orientale del sito. Si prevede la realizzazione di una struttura su due piani, in continuità con il parcheggio limitrofo già esistente. Si sfrutterà pertanto lo scavo già realizzato durante la fase attuativa del precedente PA. Il nuovo parcheggio non è comunicante con il parcheggio pubblico adiacente.

L'accesso ed egresso avverrà per entrambi i livelli dal lato nord, tramite un unico punto per piano.

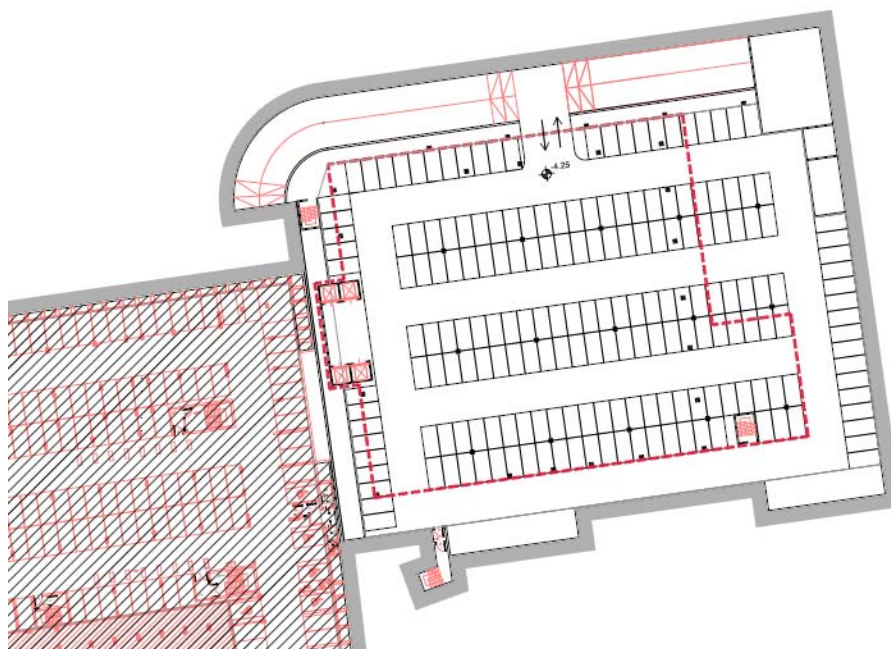


Figura 30 Schema del primo piano interrato.

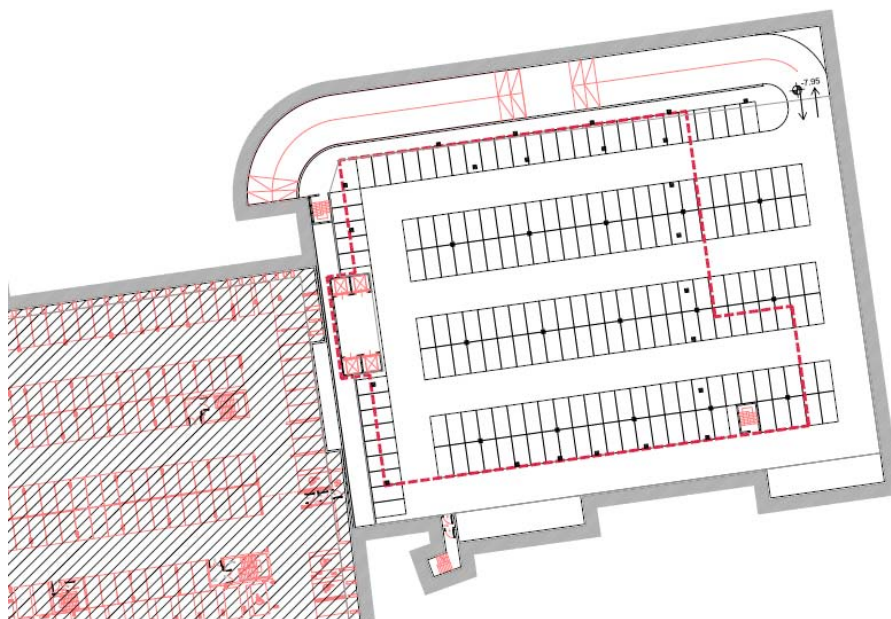


Figura 31 Schema del secondo piano interrato.

Lo spazio di sosta da realizzarsi allo scoperto sarà collocato in parte al di sopra dell'area attualmente occupata dal piazzale esistente e in parte in corrispondenza degli spazi parzialmente edificati, e in stato di abbandono. La superficie sarà così ricavata al di sopra del parcheggio pubblico.

La superficie verrà mantenuta impermeabile, confermando l'attuale stato dei luoghi e non alterando quindi la struttura di copertura del parcheggio pubblico sottostante. Gli stalli saranno serviti da un anello a senso unico che circonda l'intero parcheggio, con assi interni di distribuzione a doppio senso.

L'accesso avverrà unicamente dalla viabilità interna al comparto commerciale, in corrispondenza del margine più settentrionale, mentre l'egresso è collocato in corrispondenza dello spazio più a sud. L'accesso all'area è regolamentata da apposita sbarra, evitando l'accesso al di fuori degli orari dell'attività commerciale.

L'area è connessa alla viabilità esterna in entrata esclusivamente da viale Piave, tramite la rotatoria di progetto connessa all'intervento più generale del nuovo Piano Attuativo. L'uscita potrà avvenire sempre tramite il questo punto, o lungo via Fancelli.

È previsto di collocare, a separazione delle file di posteggio, una serie di alberature poste all'interno di vasche opportunamente dimensionate, al fine di garantire l'attecchimento degli esemplari, permettendo così la collocazione di verde, utile in particolare per l'ombreggiamento e riduzione dell'effetto di isola di calore.

Lungo il margine ovest, in corrispondenza del lato di separazione con l'area della stazione delle autocorriere, verrà realizzata una siepe che, oltre a confinare l'area di sosta, riduce la visibilità degli spazi dall'esterno.

In prossimità del parcheggio, in corrispondenza dello spazio limitrofo all'accesso da viale Piave, verrà collocata la biglietteria del parcheggio interrato. Si assicura così la funzionalità del parcheggio pubblico qui presente.

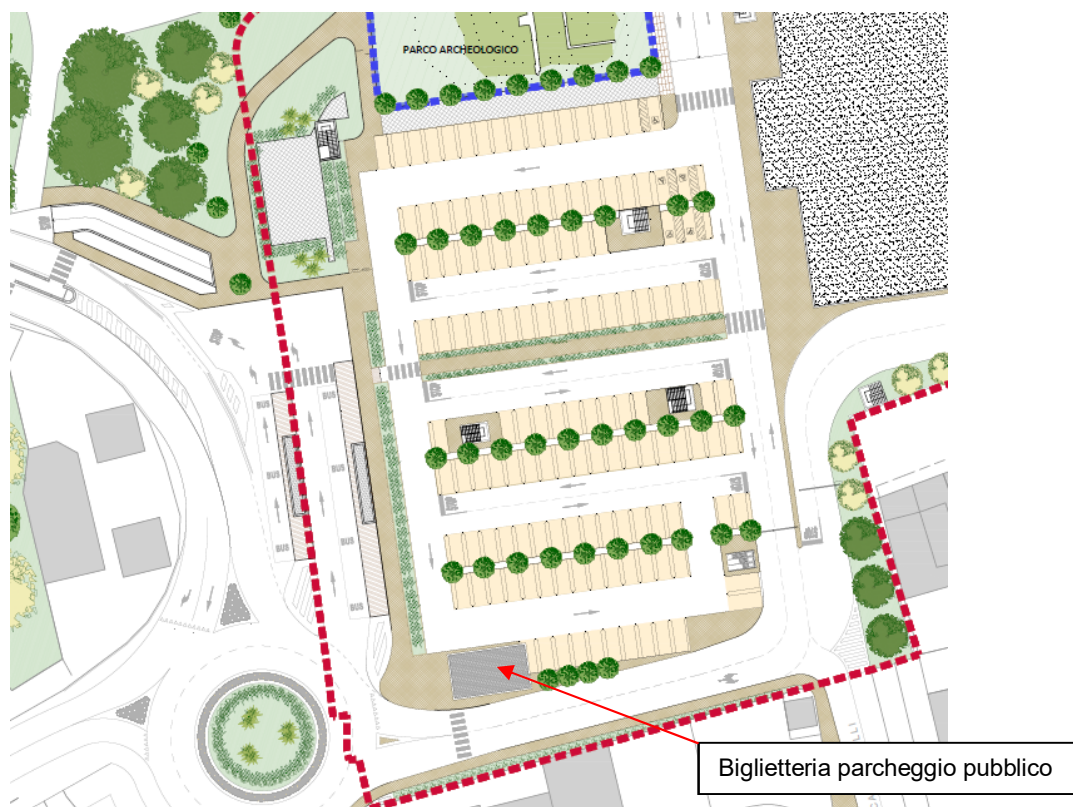


Figura 32 Area a parcheggio scoperto.

Per quanto riguarda il parcheggio interrato ad uso pubblico, la proposta in esame non prevede modifiche rispetto all'attuale assetto, se non per quanto riguarda la collocazione della biglietteria come sopra indicato.

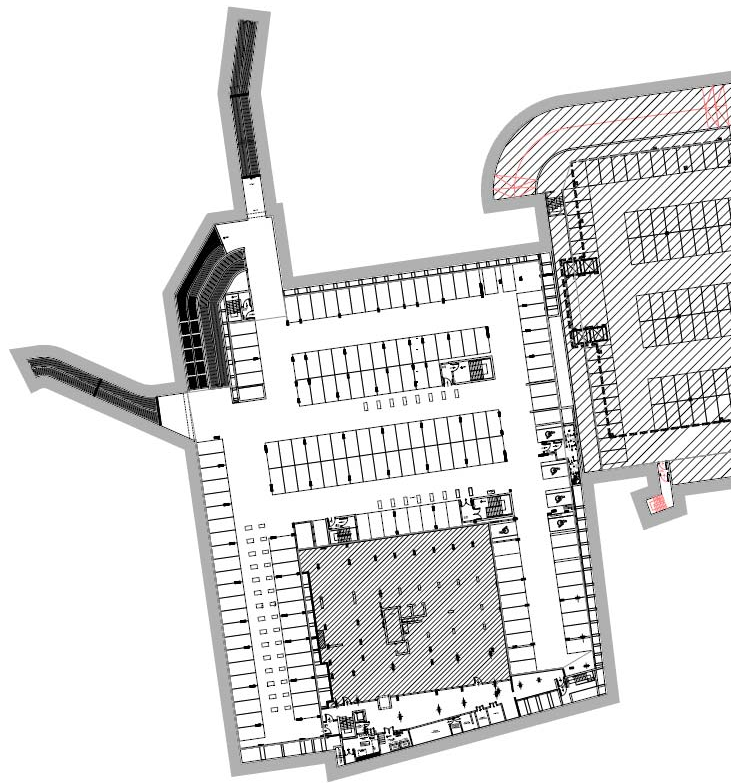


Figura 33 Schema del primo piano interrato.

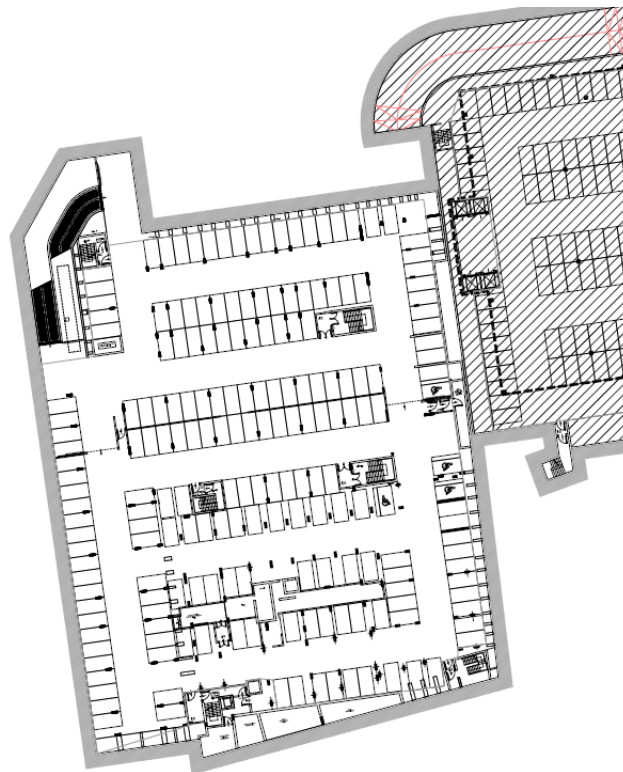


Figura 34 Schema del secondo piano interrato.

6.2 Variante al PGT

I contenuti sopra indicati comportano la necessità di apportare variante al PGT, in relazione all'adeguamento del piano rispetto all'attuale assetto dell'area di piazzale Mondadori. L'elemento più significativo della variante riguarda principalmente la modifica della destinazione d'uso dell'area di Porta Cerese, la variante è infatti l'elemento che permette la collocazione della nuova realtà commerciale all'interno dello spazio di piazzale Mondadori, attualmente programmata per l'area di Porta Cerese.

Nel dettaglio, la variante al PA di riflesso necessità la proposizione delle seguenti modifiche:

- revisione del perimetro del P.A. al fine di farlo coincidere con le sole aree di proprietà del soggetto attuatore e contestuale riassetto delle aree escluse;
- Traslazione nel PA "Mondadori" della MSV attualmente assegnata, nell'Allegato 4: Schede normative per i comparti di pianificazione attuativa delle N.T.A. del P.d.R., all'ambito PA6;
- Riassetto dell'ambito PA6 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"*. La variante si conforma come da immagini di seguito riportate.



Figura 35 Stato vigente e variante Tav. PR1



Figura 36 Stato vigente e variante Tav. PS2

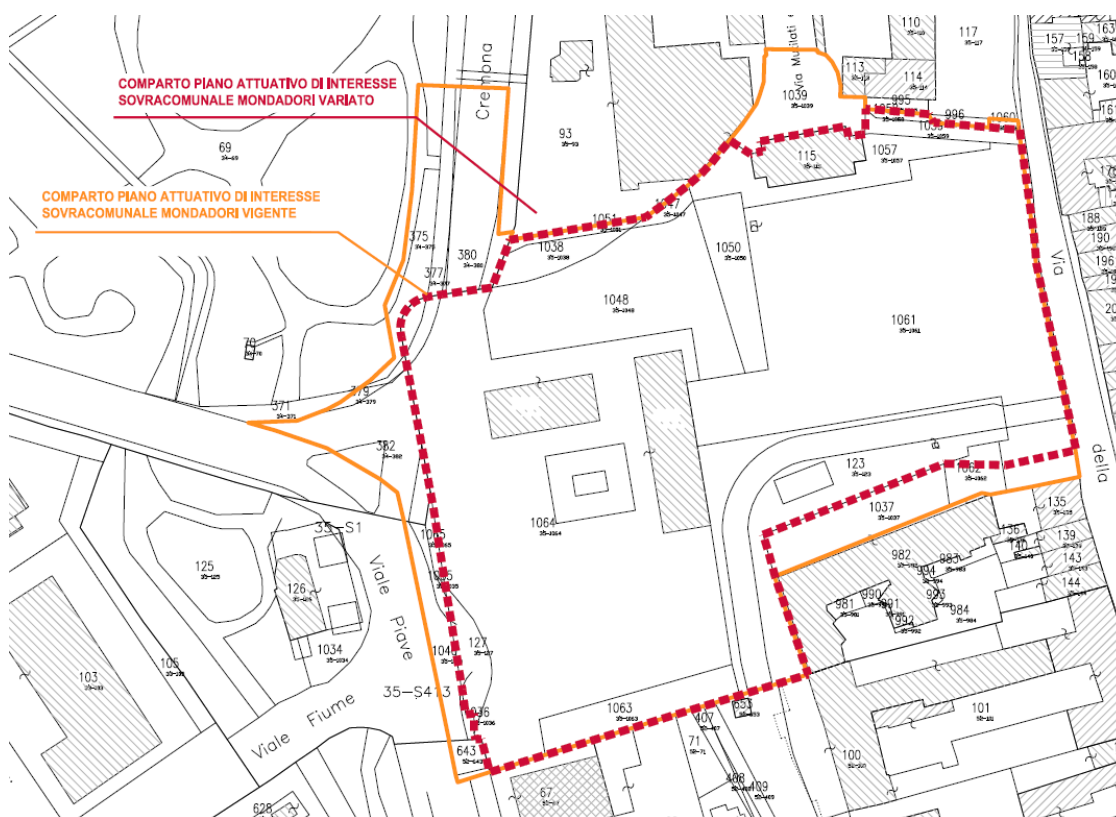


Figura 37 Modifica del perimetro del Piano Attuativo

6.3 Opere infrastrutturali connesse

La variante, in particolare per l'ambito di piazzale Mondadori, comporta la necessità di prevedere adeguamenti del sistema viario limitrofo.

Al fine di evitare effetti su via Conciliazione si è optato per avere accesso solamente da viale Piave, con uscita sullo stesso viale in modo diretto o tramite via Fancelli.

Per garantire un sistema di connessione ottimale, che garantisca la piena sicurezza e funzionalità del punto di accesso verso l'area di variante si rendono necessari interventi di adeguamento di viale Piave.

La proposta di variante è stata sviluppata proponendo una soluzione che contenga la riduzione del livello di servizio dell'asse e della rete locale.

La soluzione del nodo, così come lo sviluppo del progetto connesso alla nuova realtà, comporta anche opere, comunque limitate, di adeguamento dell'area di sosta dei mezzi pubblici.

7 Valutazione degli effetti

Si stimano di seguito i potenziali effetti riferiti alle componenti ambientali principali precedentemente analizzate, conseguenti alle modifiche indotte dal nuovo assetto introdotto dalle varianti in oggetto. La valutazione è condotta in considerazione delle modifiche alle destinazioni d'uso, carichi urbanistici e funzioni assegnate, tenendo conto degli effetti diretti e indiretti.

Il presente procedimento di VAS si collega al processo di Verifica di Assoggettabilità VIA, riferito all'intervento di realizzazione degli spazi di sosta funzionali alla nuova realtà commerciale, avendo sviluppato il procedimento coordinato VAS-VIA, come previsto dalla vigente normativa. All'interno di quest'ultimo processo sono stati approfonditi gli aspetti valutativi ad un livello di dettaglio puntuale, attraverso verifiche e simulazioni che hanno permesso di determinare gli effetti in modo dettagliato. Nei paragrafi seguenti, oltre alle valutazioni riferite alla sostenibilità ambientale e coerenza strategica delle varianti, si riporta in modo sintetico quanto emerso dalle valutazioni di dettaglio contenute nei documenti riferiti al procedimento di Verifica di Assoggettabilità VIA.

Aria

Gli effetti sulla componente sono riferibili a effetti diretti connessi alla attività e strutture insediabili, e effetti riferibili alle modifiche indotte all'interno del contesto urbano come impatti indotti.

Per quanto riguarda il contesto di Porta Cerese, la variante prevede di stralciare la possibilità di collocare all'interno dell'area le superfici ad uso commerciale previste dal vigente quadro urbanistico. In tal senso si riduce il potenziale carico indotto dall'offerta commerciale insediabile. In tal senso non si stima un diretto effetto di riduzione, quanto piuttosto il contenimento di possibili effetti indotti in ragione dell'attuazione dello scenario definito dal vigente piano.

Potranno aversi effetti connessi alle fasi necessarie per la demolizione e rimozione delle strutture già esistenti, in termini di produzione di polveri o gas dovuti alle attività di demolizione in se e spostamento dei mezzi connessi alle opere. Va tuttavia ricordato come si tratti di attività di carattere puntuale e temporanee. Una volta ultimate le attività, infatti, i disturbi saranno rimossi.

Le stime condotte in riferimento alla struttura commerciale insediabile, e in particolare dell'offerta di sosta, all'interno del procedimento di Verifica di Assoggettabilità VIA, ha analizzato le variazioni delle concentrazioni dei principali inquinanti atmosferici, quali polveri sottili (PM10 e PM2,5), COV, NOx e CO.

Lo studio condotto ha stimato le possibili emissioni prodotte dal traffico indotto dal nuovo assetto, e tenendo conto del contesto sono stati stimati gli incrementi di concentrazioni di inquinanti aerei. Sulla base dell'analisi condotta è risultato che gli unici effetti siano legati alle concentrazioni di PM10. L'incremento è limitato, con un incremento medio inferiore allo 0,4% rispetto ai valori attuali, le concentrazioni massime in prossimità degli spazi prossimi alla sede stradale (in particolare lungo la SP10) sono stimate con punte inferiori al 2%.

Si tratta di effetti marginali, che tuttavia si vanno a sommare a situazioni attualmente già critiche, in tal senso si viene potenzialmente ad acuitizzare una situazione di disagio.

Per ridurre possibili disturbi si propone di attuare interventi capaci di mitigare e compensare l'effetto, suggerendo l'utilizzo di un manto di usura stradale con componenti bituminosi ad alta capacità di abbattimento degli inquinanti (asfalto fotochimico), nell'area di sosta in progetto e lungo la viabilità di accesso.

Oltre a questo aspetto il proponente ha coinvolto l'Ente Parco del Mincio nella prospettiva di attivare una convenzione finalizzata a mettere a disposizione una somma per opere di manutenzione delle aree naturalistiche interne al parco o interventi di rafforzamento e valorizzazione della componente vegetale del sistema, agendo quindi come opera compensativa per i potenziali effetti

Acque superficiali

Per quanto riguarda l'area riferita a Porta Cerese la modifica proposta non comporta variazioni dell'assetto locale che possano avere relazioni con la componente, viene mantenuta la destinazione ad

usi insediativi, senza tuttavia comportare l'insediamento di nuove attività o funzioni che possano avere relazioni con il sistema idrico.

L'area di piazzale Mondadori è inserita nel contesto urbano centrale di Mantova, non direttamente connesso ai corsi d'acqua principali.

Il contesto di piazzale Mondadori è attualmente servito dalle reti di adduzione idrica e sistema fognario. Le nuove strutture e attività che saranno qui collocate saranno quindi direttamente collegate alla rete di distribuzione dell'acquedotto, e allo stesso modo collettate alla rete fognaria.

Il carico insediativo sarà ridotto rispetto al carico programmato dal vigente piano, dal momento che si prevede di collocare una realtà commerciale (MSV) rispetto a strutture residenziali e ricettive.

Non si stimano pertanto effetti sulla componente considerando gli aspetti qualitativi e quantitativi.

Analizzando gli aspetti riferiti alle criticità idrauliche e idrogeologiche è stato rilevato come le aree oggetto delle varianti non siano caratterizzate da livelli di pericolosità rilevanti.

Acque sotterranee

Gli interventi riferiti a Porta Cerese non hanno relazione con la componente. Come emerso in fase di analisi del contesto l'area in oggetto si trova in corrispondenza di spazi con presenza di falda profonda, che non viene pertanto interessata dagli interventi in attuazione della variante proposta. Al fine di evitare possibili effetti indiretti, causati da percolazioni, le attività di cantiere dovranno essere condotte con attenzione per la gestione delle opere di demolizione e stoccaggio rifiuti o di materiali potenzialmente inquinati, come ad esempio la creazione di spazi impermeabilizzati dove depositare i materiali.

Per quanto riguarda l'area di piazzale Mondadori

Data la natura delle opere, non si rilevano fattori od elementi che possano avere effetti sulla componente stessa in fase di esercizio. Tutto il sistema di sosta, così come le strutture edilizie, saranno collegate alla rete di raccolta e gestione delle acque, evitando quindi l'immissione di potenziali inquinati nel sottosuolo, e quindi nel sistema idrico sotterraneo.

Sarà necessario porre particolare attenzione in fase realizzativa della struttura interrata, al fine di evitare alterazioni dovute a eventuali spandimenti dei mezzi e macchinari impiegati. In tal senso le attività di cantiere dovranno essere eseguite con particolare attenzione per le lavorazioni in se e per gli spazi di stoccaggio dei materiali e rifiuti.

Suolo e sottosuolo

Come indicato entrambe le aree oggetto di variante si collocano all'interno di spazi ad uso insediativo all'interno del centro abitato di Mantova. La variante conferma l'uso antropico delle aree, e in larga parte lo stato già in essere.

L'attuazione delle varianti comportano modifiche delle funzioni, mantenendo comunque l'utilizzo antropico e lo stato di artificialità degli spazi.

Il sottosuolo è interessato solamente per quanto riguarda l'ambito di piazzale Mondadori, dove tuttavia sono già state condotte larga parte delle opere in sottosuolo necessarie per dare attuazione a quanto previsto dal nuovo assetto.

I caratteri geotecnici del contesto non presentano situazioni che limitino la realizzazione delle opere o vincolino le strutture, tenendo conto di come siano già presenti nell'area strutture simili a quelle che si prevede di realizzare.

In fase di realizzazione della nuova struttura da destinare alla sosta in interrato, saranno verificati gli aspetti relativi alla stabilità degli scavi già effettuati, predisponendo nel caso opere atte a garantire la sicurezza delle strutture, evitando rischi di stabilità per le aree ed edifici limitrofi.

Biodiversità, rete ecologica

Dall'analisi dei caratteri del contesto è emerso come le aree individuate come di maggiore valore e sensibilità ambientale non interessano gli spazi oggetto di variante, né si collocano in prossimità ad esse.

Il contesto di Porta Cerese si inserisce all'interno di spazi urbani disgiunti dagli ambiti di valore o di potenziale sviluppo del sistema ecorelazionale. L'area di piazzale Mondadori si situa in prossimità della struttura di interesse naturalistico del sistema dei laghi di Mantova, e relativo ambito del Mincio.

Come precedentemente indicato, l'area di piazzale Mondadori si colloca a circa 300 dall'area di valore ambientale del Mincio.

I disturbi stimabili possono essere riferiti essenzialmente a fattori indiretti, dovuti in particolare all'incremento di traffico. Tale conclusione deriva dal fatto di come l'alterazione del clima acustico e le concentrazioni di inquinanti aerei, fattori dipendente dal traffico veicolare, possano avere effetto sul sistema ecologico. Tali effetti possono coinvolgere principalmente le aree verdi limitrofe allo spazio d'intervento. Si rileva come allo stato attuale questi spazi sono già soggetti a pressioni antropiche, per la presenza di persone al loro interno e per gli effetti connessi al traffico che già oggi presenta situazioni critiche in prossimità di essi, in particolare del parco Nuvolari. In tal senso le modifiche indotte hanno un'incidenza ridotta, confermando tuttavia situazioni che limitano lo sviluppo della biodiversità e della funzione ecorelazionale degli spazi. La stima degli effetti è definita considerando come le alterazioni introdotte, sia per gli aspetti acustici che per le concentrazioni di polveri e gas, sono comunque contenute e tali da non modificare sensibilmente lo stato ambientale attuale delle aree di potenziale interesse naturalistico.

Tenendo in considerazione di come gli ambiti di maggiore interesse siano situati all'esterno degli spazi coinvolti, e che pertanto non sia possibile incidere in modo significativo attraverso opere prossime all'area d'intervento, è stata prevista la possibilità di contribuire alla gestione e manutenzione delle aree interne al Parco del Mincio, connesse alla Rete Natura 2000, mettendo a disposizione fondi per le attività condotte dall'Ente Parco in queste aree. Si tratta di un aspetto che dovrà essere approfondito tramite apposita convenzione da definirsi in fase esecutiva, sulla base delle necessità dell'ente parco e delle disponibilità del proponente.

Paesaggio

L'assetto previsto dalla variante per l'area di Porta Cerese può avere effetti positivi, andando a rimuovere un elemento di potenziale degrado all'interno di spazi definiti come di valenza paesaggistica e testimoniale, in relazione con il complesso di Palazzo Te. La trasposizione della potenzialità commerciale e la destinazione a spazi pubblici e funzioni di interesse collettivo, assicurano che l'area abbia uno sviluppo direttamente connesso al polo storico. Si tratta, inoltre, di una scelta coerente con il quadro pianificatorio di carattere paesaggistico.

In relazione all'area di piazzale Mondadori si riporta come allo stato attuale sono presenti situazioni di evidente criticità, dovuta alle strutture incomplete e allo stato di abbandono dell'area. La nuova destinazione, e l'attuazione della variante in oggetto, rimuoverà gli elementi di degrado attualmente presenti.

Anche la scelta progettuale riferita al parcheggio scoperto, unico elemento che ha relazione con gli aspetti percettivi, pur in fase preliminare di dettaglio, è stata sviluppata in modo da evitare la realizzazione di una anonima spianata. Si prevede infatti di collocare all'interno dello spazio alberature che segnano la disposizione degli stalli, con la creazione lungo i margini dell'area di sosta di aiuole. Queste ultime riducono la vista diretta verso il parcheggio, e riducono quindi la vista delle auto in sosta.

Si tratta di elementi, che pur mantenendo la funzionalità del parcheggio, permettono di meglio integrare lo spazio con le aree limitrofe, in particolare con il sistema verde di parco Nuvolari a nord.

Si prevede, inoltre, la creazione di un elemento lineare da collocare lungo via della Conciliazione, che separa e maschera visivamente gli spazi riferiti al nuovo intervento, proponendo una struttura muraria accompagnata da vegetazione. La soluzione di dettaglio sarà concordata con gli enti competenti, assicurando soluzioni che garantiscano il migliore inserimento percettivo.

La variante al PA conferma la presenza del Parco Archeologico all'interno dell'ambito del piano. Si tratta pertanto di un elemento che assicura la valorizzazione del patrimonio archeologico e testimoniale dell'area. Lo spazio sarà integrato con il contesto limitrofo, servito dai percorsi pedonali e ciclabili esistenti e di progetto; l'area, inoltre, e sarà pienamente visibile e fruibile dalla popolazione. La proposta è stata sviluppata già in fase preliminare coinvolgendo la soprintendenza interessata, le fasi di successivo sviluppo e progettazione saranno definite proseguendo tale confronto, assicurando così le migliori soluzioni.

Rumore

Le destinazioni d'uso e funzioni previste per l'area di Porta Cerese non comportano modifiche sostanziali che possano incidere in riferimento alla componente, considerando la zonizzazione acustica vigente per l'area, e la presenza di altre fonti di pressione già esistenti nel contesto.

In riferimento all'area di piazzale Mondadori l'analisi sviluppata in sede di Verifica di Assoggettabilità VIA ha stimato gli effetti in relazione alle alterazioni indotte dal traffico veicolare indotto. Si considera come sia tale elemento quello potenzialmente più incidente sulla componente. Si considera infatti come la nuova struttura commerciale non possa avere effetti di particolare significatività, gli elementi che possono avere effetti sono principalmente gli impianti di condizionamento e trattamento dell'aria. Trattandosi di una nuova struttura gli elementi installati saranno moderni, e con emissioni contenute. Nel caso non fossero rispettati i limiti previsti dalla zonizzazione acustica, potranno essere introdotti elementi di mascheratura acustica in prossimità delle fonti.

Le simulazioni condotte hanno individuato i recettori limitrofi all'area d'intervento che possono risentire degli effetti indotti dal nuovo assetto. È stato definito l'attuale clima acustico e rispetto a questo sono stati definiti gli incrementi, tenendo conto delle fonti emmissive e dello stato dei luoghi post operam.

Dalle simulazioni condotte è emerso come gli incrementi siano mediamente contenuti, pari a circa 1 dB, tuttavia si riscontra un incremento più significativo per le abitazioni poste in prossimità dell'intervento in corrispondenza del margine sud-est, con un aumento di circa 6 dB. Gli effetti più significativi si concentrano all'interno dell'area di sosta, e pertanto non interessano recettori sensibili. Va evidenziato come i valori calcolati non superino le soglie definite dal Piano di Classificazione Acustica comunale, che indica come limite massimo 65 dB.



Figura 38 Mappa isofonica ante operam



Figura 39 Mappa isofonica post operam

Sistema insediativo

Per quanto riguarda l'area di Porta Cerese, la variante è finalizzata in primo luogo a rendere efficace e fattibile la proposta riguardante l'area di piazzale Mondadori, attraverso la trasposizione della potenzialità di collocazione delle superfici di vendita. In secondo luogo, è stata considerata la possibilità di migliorare l'attuale stato dei luoghi, in accordo con l'amministrazione comunale, rimuovendo la struttura esistente del palazzetto dello sport, con conseguente cessione dell'area al Comune di Mantova. Si tratta pertanto di un alleggerimento del carico urbanistico programmato, con la restituzione alla collettività di uno spazio che si inserisce all'interno di un ambito di interesse pubblico, connesso ad elementi fruibili dalla cittadinanza e dagli utenti del polo di Palazzo Te, nonché delle aree e strutture limitrofe.

Si creano pertanto le condizioni utili per valorizzare lo spazio e incrementare la dotazione di aree ad uso collettivo, con effetti pertanto positivi.

Per l'area di piazzale Mondadori si prevedono interventi, e quindi effetti, più complessi. Anche per questo ambito l'elemento base riguarda la rimozione di situazioni di abbandono e marginalità che determinano uno stato di degrado evidente. Si attuano quindi interventi finalizzati a bilanciare l'interesse pubblico con le necessità private, connesse in primo luogo alla fattibilità dell'intervento.

La creazione della realtà commerciale si accompagna alla realizzazione di opere e interventi utili all'inserimento della nuova realtà, e valorizzazione di alcuni elementi presenti nell'area.

Va considerato come l'attività commerciale prevista operi nel campo del settore food, in tal senso questo spazio può essere vissuto in modo più integrato con il contesto residenziale, percependo la nuova realtà più come un punto di vendita più indirizzato al commercio di vicinato che alle grandi realtà commerciali.

Per quanto riguarda la qualità urbana, relazionata alla qualità ambientale, è stato stimato come le alterazioni siano limitate, e possano potenzialmente riguardare gli effetti indotti dal traffico veicolare nelle ore di punta, confermando quindi una situazione critica già attualmente in essere. Per limitare tale effetto, sono stati proposti elementi di mitigazione, definendo possibili soluzioni e accordi (Parco del Mincio).

Non si stimano pertanto peggioramenti significativi della qualità urbana in relazione alla salubrità e salute pubblico del contesto, in relazione agli effetti indotti dalla variante.

Mobilità

In riferimento all'area di Porta Cereze si considera come la proposta di variante possa avere effetti contenuti di modifica rispetto all'attuale assetto dei luoghi. La variante comporta infatti la classificazione dell'area a servizi, con la cessione degli spazi all'amministrazione Comunale. Sarà pertanto sviluppato un intervento di interesse pubblico, definito e gestito dal Comune di Mantova, che definirà l'assetto più compatibile con il sistema locale sulla base della programmazione comunale.

Per quanto riguarda l'area di piazzale Mondadori è stata definita una soluzione di accesso alla nuova realtà commerciale volta a ridurre le interferenze ed effetti sulla funzionalità trasportistica di viale Piave.

La soluzione considerata più compatibile con il contesto prevede un unico punto di connessione sulla viabilità esterna, su viale Piave. Questo evita di gravare su via della Conciliazione, garantendo una migliore funzionalità e qualità dell'asse. È stata verificata la necessità di prevedere un'intersezione con rotatoria, rispondente a una maggiore funzionalità trasportistica, e riducendo i possibili effetti ambientali nel contesto.

Al fine di considerare gli effetti rispetto alla funzionalità della rete, è stata verificata la condizione dei nodi viari direttamente interessati, con particolare riferimento ai livelli di servizio delle rotonde limitrofe all'ambito. Lo studio condotto ha verificato come nei momenti di maggiore accumulo di mezzi, le criticità attuali permangono, con alcune situazioni di potenziale accumulo. Si tratta di situazioni concentrate temporalmente, durante alcuni giorni e orari specifici. Durante i rimanenti orari e periodi della settimana i flussi attratti saranno prevedibilmente inferiori, e tali quindi da non alterare lo stato attuale.

8 Misure di compensazione e mitigazione

Durante le fasi di definizione delle varianti, e ricadute progettuali, sono stati individuati gli elementi potenzialmente critici, e allo stesso tempo le potenzialità di valorizzazione che possono essere messe in campo in fase di attuazione e gestione degli interventi conseguenti alle varianti.

In tal senso sono stati coinvolti i soggetti ed enti locali interessati dalle trasformazioni proposte. La proposta di variante è stata sviluppata attraverso un confronto diretto con l'Amministrazione comunale, la quale ha verificato l'interesse pubblico e che le opere di interesse collettivo, nonché le cessini di aree, risultassero adeguate e compensassero l'intervento privato.

Oltre a questo aspetto, finalizzato ad assicurare la sostenibilità urbanistica e insediativa, sono stati definiti aspetti finalizzati a meglio inserire le opere future all'interno del conteso urbano e ambientale, in tal senso la variante, e il conseguente progetto, integra già al suo interno elementi che mitigano a monte possibili ricadute negative. Si tratta in particolare degli aspetti viari e dell'arredo urbano e del verde.

Come precedentemente indicato, è stata considerata l'opportunità, in sede attuativa, di definire una convenzione con l'Ente Parco del Mincio finalizzata alla realizzazione, da parte dell'ente parco stesso tramite finanziamento privato, di opere di manutenzione e valorizzazione del patrimonio naturalistico del parco, e quindi anche delle aree ricomprese nella Rete Natura 2000.

Dal momento che l'intervento in se si inserisce all'interno di spazi già urbanizzati, e vocati a tale utilizzo, l'opzione di valorizzare il sistema ambientale che può avere reale significatività è quella che valorizza gli spazi portanti del sistema ambientale locale.

Il rafforzamento delle aree verdi e naturali ha la funzione di compensare i possibili effetti negativi indotti sul contesto, in particolare in relazione all'incremento di traffico e possibili alterazione della qualità dell'aria.

Anche per quanto riguarda la futura realizzazione del parco archeologico la proposta è stata preliminarmente concordata con la competente soprintendenza. Il confronto verrà sviluppato anche nelle future attività che riguardano il parco così come per le opere di inserimento paesaggistico lungo via della Conciliazione. Anche questo approccio è finalizzato all'integrazione delle opere di mitigazione all'interno della proposta progettuale, e non come elementi aggiuntivi, che se non opportunamente studiati e integrati assumono scarsa qualità.

9 Conclusioni

Le proposte che comportano variante al vigente strumento attuativo (PA "Mondadori") risulta necessario per riorganizzare e permettere il recupero di un'area in evidente stato di abbandono, attraverso un intervento che conferma le scelte già contenute nello strumento attuativo vigente, ma non ancora pienamente attuate, con una riduzione delle potenzialità edificatorie connesse alla modifica della destinazione d'uso primaria precedentemente assegnata.

La nuova proposta, agisce in riduzione rispetto alle potenzialità edilizie ammesse nell'area, fermo restando la realizzazione di spazi ed elementi di interesse pubblico già previsti. Per quanto riguarda la funzione commerciale, si ricorda come la potenzialità ammessa all'interno dell'area derivi dalla trasposizione di una Media Struttura di Vendita già programmata e prevista in altra sede, e quindi all'interno del sistema locale, non comporta l'introduzione di una realtà non già prevista e che rientrava all'interno della prospettiva di sviluppo urbano ed economico del Comune di Mantova.

L'analisi delle componenti ambientali effettuate, ha evidenziato come le aree all'interno delle insistono gli ambiti di variante si collocano all'interno del tessuto urbano di Mantova. In tal senso la qualità naturalistica è limitata, e in parte già soggetta a pressioni antropiche. Non si individuano, pertanto, elementi o situazioni di elevata qualità o sensibilità all'interno delle aree di variante, o negli spazi limitrofi.

Va tuttavia rilevato come la variante in oggetto comporti, per entrambi gli ambiti, una riduzione dei carichi insediativi attualmente previsti dai vigenti strumenti comunali.

In relazione alle altre componenti, è stato considerato come la variante in se comporterà alterazioni limitate e non significative, i possibili impatti possono essere ricondotti a effetti indotti e indiretti. In tal senso è stato considerato come gli effetti possano essere imputati essenzialmente al traffico veicolare indotto dalla nuova struttura commerciale.

Le analisi condotte hanno rilevato una situazione caratterizzata da alcune criticità già all'oggi, in riferimento alla funzionalità trasportistica degli assi limitrofi all'area, e della qualità dell'aria nel comune di Mantova, e in prossimità dell'area d'intervento di piazzale Mondadori.

Per quanto riguarda l'ambito di Porta Cerese, la variante di fatto oltre a ridurre il potenziale carico previsto dal vigente assetto urbanistico, permette lo sviluppo di spazi pubblici funzionali al potenziamento e valorizzazione del sistema connesso a Palazzo Te e attività pubbliche situate nel contesto.

Gli ambiti all'interno del quale si agisce sono caratterizzati da particolare sensibilità storico-culturale e paesaggistica. Per l'area di Porta Cerese la demolizione della struttura esistente, e la conseguente cessione delle aree, garantisce la rimozione di un elemento di detrazione del valore locale, senza instaurare situazioni di potenziale disturbo.

Complessivamente, pertanto, si stima come le varianti in oggetto non comportino effetti significativi negativi all'interno della qualità ambientale in essere, agendo in linea con gli obiettivi di valorizzazione e sviluppo urbano locale, come meglio dettagliato all'interno del presente documento.