

PROGETTO

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO
MONDADORI/ESSELUNGA IN VARIANTE
AL P.G.T.**

COMMITTENTE

ESSELUNGA spa

Via Gianbologna, 1 - Limoto di Pioltello (MI)



REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI MANTOVA
COMUNE DI MANTOVA



CONTENUTO

Relazione tecnico illustrativa

INDIRIZZO

Piazzale Arnoldo Mondadori

COMUNE

Mantova

PROVINCIA

Mantova

DATA EDIZIONE

09/03/2022

DATA ULT. AGG.

ALLEGATO

B.1

PROGETTAZIONE

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

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA E TABELLA PROPRIETA'

1 - PREMESSE

1.0 – IL COMPLESSO IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

ESSELUNGA, a seguito di atto di acquisto del Notaio Giovanni Nai in data 18 Dicembre 2018 n. 18.701 di Repertorio e n. 6.489 di Raccolta, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano in data 20 dicembre 2018, è divenuta proprietaria del complesso situato in Comune di Mantova tra Viale Piave e Via della Conciliazione, costituito dai mappali e relativi sovrastanti fabbricati così catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mantova al Foglio 35, mapp.li n.: 115 sub 302, 115 sub 303, 115 sub 304, 6573 sub 1, 6574, 6579, 6573 sub 2, 6576 sub 1, 6576 sub 2, 6576 sub 5, 6576 sub 6, 6576 sub 7.

Nell'ambito del Complesso Immobiliare, in conformità al Provvedimento Autorizzativo Unico n° 45/2018 del 21/12/2018 (e successive varianti), rilasciato in esecuzione di quanto si illustrerà più avanti, è stato realizzato anche l'edificio a destinazione commerciale, situato in Piazza Mondadori (l'“Edificio commerciale”), sede della Media Struttura di Vendita di ESSELUNGA (la “MSV”), per cui il Comune di Mantova rilasciava l'autorizzazione commerciale n. 61452/18 del 6/11/2018 per mq. 2.497 (duemilaquattrocentonovantasette metri quadrati) di superficie di vendita (la “SV”). In particolare, l'Edificio commerciale ha superficie lorda complessiva pari a 7.000 mq (settemila metri quadrati) e si sviluppa su due livelli oltre al mezzanino, con due piani fuori terra e due piani interrati ad uso parcheggio per circa 14.000 mq (quattordicimila metri quadrati).

1.1 - L'ORIGINARIO ACCORDO DI PROGRAMMA E PIANO ATTUATIVO DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Le vicende che legano lo sviluppo urbanistico del comparto di Piazzale Mondadori alla realtà cittadina sono lunghe più di un decennio e partono dal 2005 con l'Accordo di Programma tra la Provincia di Mantova, il Comune di Mantova e la Camera di Commercio finalizzato al rilancio dell'area, che fino a quel momento era stata destinata a stazione degli autobus, per realizzare un ampio programma urbano che prevedeva la realizzazione di residenze, uffici e albergo.

L'Accordo di Programma aveva ad oggetto un'iniziale Piano Attuativo di Interesse Sovracomunale, denominato “Mondadori”, in esecuzione del quale veniva stipulata tra il precedente soggetto attuatore, Forum Mondadori S.p.a. (“Forum Mondadori”) da un lato, ed il Comune di Mantova, la Provincia di Mantova e la C.C.I.A.A. di Mantova dall'altro, la

convenzione urbanistica con atto pubblico in data 14 novembre 2005 repertorio numero 65.764/13.191 a rogito del notaio Daniele Molinari di Mantova, registrato a Mantova in data 24 novembre 2005 al n. 874 serie 1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 29 novembre 2005 ai numeri 10607/18207.

L'Accordo di Programma subiva una prima modifica ad opera del Collegio di Vigilanza, nominato ai sensi all'articolo 4 del predetto accordo, nella seduta del 27 novembre 2008 con successivo inserimento grafico del perimetro "Area archeologica".

Forum Mondadori eseguiva alcune delle opere previste dalla ricordata convenzione a scomputo della monetizzazione delle aree standard non cedute, degli oneri di urbanizzazione secondaria e degli oneri per la concessione della servitù di passaggio verso l'autorimessa ad uso pubblico.

Tuttavia come ben noto gli strascichi della crisi del settore immobiliare hanno provocato l'interruzione dei lavori che erano stati iniziati lasciando il sito in stato di abbandono e degrado che favorirono situazioni critiche dal punto di vista sociale e sanitario.

Conseguentemente, ritenendosi gli obiettivi dell'Accordo di Programma e del Piano Attuativo di Interesse Sovracomunale inattuati e in quanto tali inattuabili a seguito dei mutamenti della domanda insediativa indotti dalla crisi economica, con istanza in data 24 agosto 2017, veniva proposto di dichiarare la conclusione dell'Accordo di Programma. Ciò che interveniva per decisione del Collegio di Vigilanza, nella seduta del 27 ottobre 2017, il quale, infatti, dichiarava concluso l'Accordo di Programma, così come approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 3 del 13 febbraio 2018;

1.2 - IL P.A. MONDADORI DEL 2018

Successivamente, con delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 17/09/2018 veniva approvata la Variante al P.A. Mondadori in Variante al PGT del Comune di Mantova (il "P.A. MONDADORI"), che ha interessato , oltre all'area di Piazzale Mondadori anche l'area dell'ex Palasport di Piazzale TE la quale, inizialmente destinata alla funzione commerciale (MSV), è stata trasformata in parcheggio pubblico; In relazione a ciò veniva stipulata la relativa convenzione urbanistica con atto pubblico in data 13 novembre 2018, repertorio numero 18.453 e n. 6.400 di Raccolta a rogito del Notaio Dott. Giovanni Nai di Milano, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Milano 4, in data 16 novembre 2018 al n. 50899 serie 1T (la "Convenzione originaria").

La pianificazione così approvata, modificando le previsioni iniziali del Piano Attuativo di

Interesse Sovracomunale oggetto dell'Accordo di programma ormai giunto a conclusione ha, tra l'altro, previsto

- a) la realizzazione di una Media Struttura di Vendita trasferendo nell'area quella prevista nel comparto PA 6 dal PGT (ex palasport),
- b) la trasformazione dell'ex Biglietteria per destinazioni commerciali di vicinato e direzionali
- c) la realizzazione di opere come di seguito specificato
- d) la cessione dell'area ex Palasport e del parcheggio a rotazione (ex Quick No Problem Park).

1.3 - LA NUOVA VARIANTE AL P.A. MONDADORI

Ciò posto, quella che ora viene proposta costituisce sul piano formale e sostanziale, anche ai sensi dell'art. 14, L.r. 12/2005 s.m.i., vera e propria Variante del P.A. MONDADORI che fa salvi i contenuti in Variante al PGT in merito alla dotazione di aree per servizi (standard) e opere di urbanizzazione realizzate, viene prevista la trasformazione della MSV esistente (Esselunga) in una Grande Struttura di Vendita senza la realizzazione di opere. Si specifica che il perimetro del Piano Attuativo in oggetto coincide con i mappali di proprietà del proponente ESSELUNGA SPA. Inoltre, esso ha anche i seguenti contenuti di Variante al PGT (a) localizzazione in corrispondenza dell'area dell'Edificio commerciale sede di una GSV risultante dall'ampliamento della SV della MSV esistente da ottenersi senza modifica della sagoma dell'edificio esistente e senza aumento della SL, ma esclusivamente mediante modifiche del layout interno e delle relative partizioni e attrezzature; (b) perimetrazione del Piano Attuativo.

2 – INQUADRAMENTO DELL'AREA E DEL CONTESTO

2.1 – INQUADRAMENTO STORICO

Il complesso immobiliare che rientra nella Variante del P.A. ESSELUNGA/MONDADORI ricomprende una vasta area denominata Piazzale Mondadori in un recente passato adibita in parte a stazione per autocorriere extraurbane e in parte a parcheggio pubblico; al momento dell'approvazione dell'ORIGINARIO Accordo di Programma e del relativo Piano Attuativo di Interesse sovracomunale l'area risultava totalmente inedita con la sola esclusione del fabbricato edificato nel 1888 destinato a biglietteria della stazione bus. Tale area a partire dall'età medioevale fino alla prima edificazione del fabbricato oggi individuato come ex biglietteria risalente al 1888, coincideva in parte con il vasto orto di Ognissanti che si estendeva a sud del monastero-ospizio tra via della Conciliazione e il tratto occidentale delle mura trecentesche della città e in parte occupata dal sistema della Fossa Magistrale e

Paiolo. Nel 1888 avviene la prima grande trasformazione urbanistica in cui l'orto di Ognissanti viene occupato dalla stazione delle tranvie Mantova-Asola e Mantova-Viadana e viene edificato l'edificio tuttora esistente (ex biglietteria – edificio sottoposto a tutela Decreto Legislativo 490 – art. 4 L. 1089/39) oltre all'apertura della breve via denominata Belfiore oggi dei Mutilati e Caduti del Lavoro, che collega la ex biglietteria con corso Pradella. Negli anni successivi inizia la formazione dei viali suburbani e la realizzazione dei giardini pubblici, mentre a partire dal 1939 inizia il riassetto dell'area come oggi visibile con lo smantellamento della parte emergente delle mura urbane e la demolizione di Porta Pradella e la costruzione del “Gruppo rionale fascista Michele Bianchi” (oggi uffici della Camera di Commercio); nel 1968 viene realizzato, nell'angolo sud-est dell'area, il massiccio fabbricato residenziale a sei piani che si affaccia sul piazzale (oggi cantiere). In anni recenti il contesto dell'area è stato oggetto di ulteriori interventi con la formazione del rondò di Porta Pradella e la costruzione del complesso delle Borsa Merci e Centro Congressi. L'assetto attuale, caratterizzato dal nuovo supermercato, è definito dall'attuazione del P.A. Mondadori del 2018 in Variante al PGT.

2.2 -VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA

L'ambito, a far corso dall'approvazione del vigente P.A. Mondadori, non risulta gravato da nuovi vincoli derivanti da disposizioni legislative o da Piani sovraordinati o comunali. I vincoli che gravano sul comparto continuano pertanto ad essere i seguenti:

VINCOLI PAESAGGISTICI:

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

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



Aree a potenzialità archeologica



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



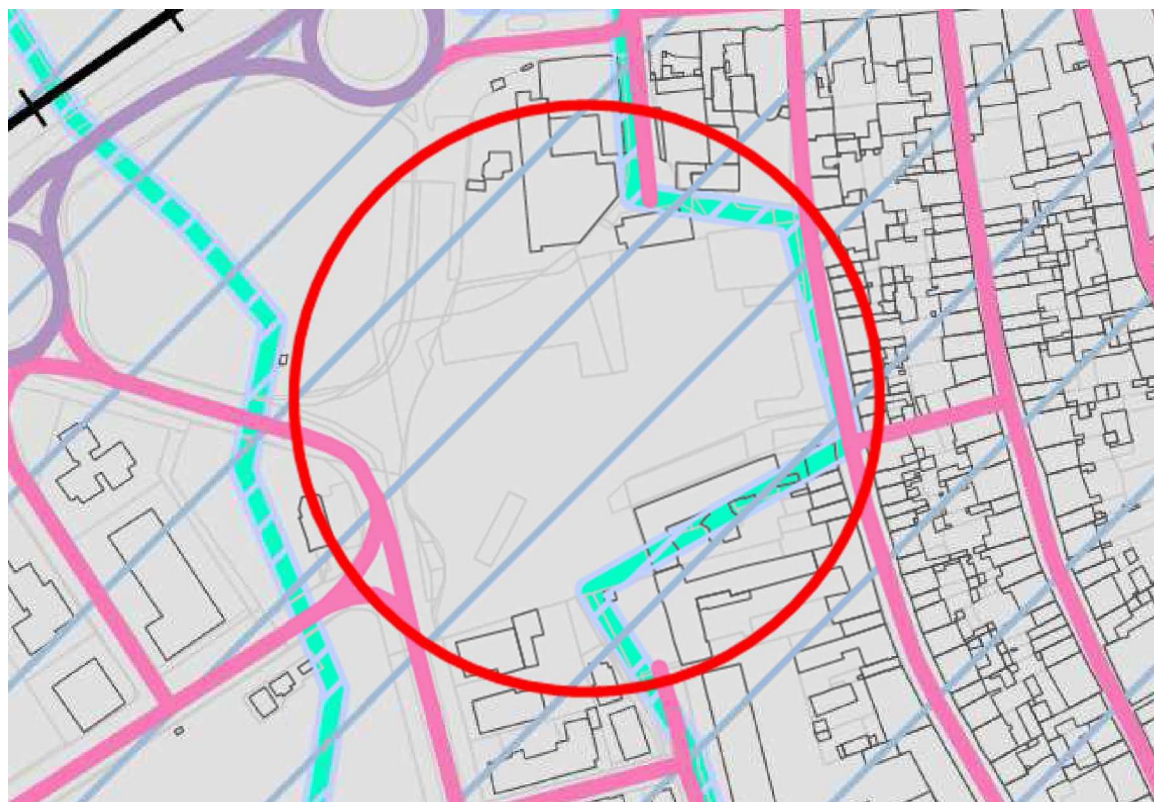
DM 13.10.77 (Mantova – Cittadella)

Fig. 13 – Estratto dalla Tav. DP 3a – Vincoli paesaggistici
(fonte "PGT del comune di Mantova")

VINCOLI AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI E AMMINISTRATIVI:

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

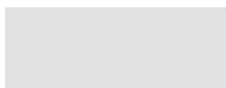
- Lambita da fascia di salvaguardia del reticolo idrico;
- rientrante nella Fascia C del PAI;
- appartenente, dal punto di vista delle infrastrutture per la mobilità al Centro abitato;



Reticolo idrico – Fascia di salvaguardia



Area di inondazione per piena catastrofica (Fas



Centro abitato

Fig. 14 – Estratto dalla Tav. DP 3b – Vincoli ambientali, idrogeologici e amministrativi

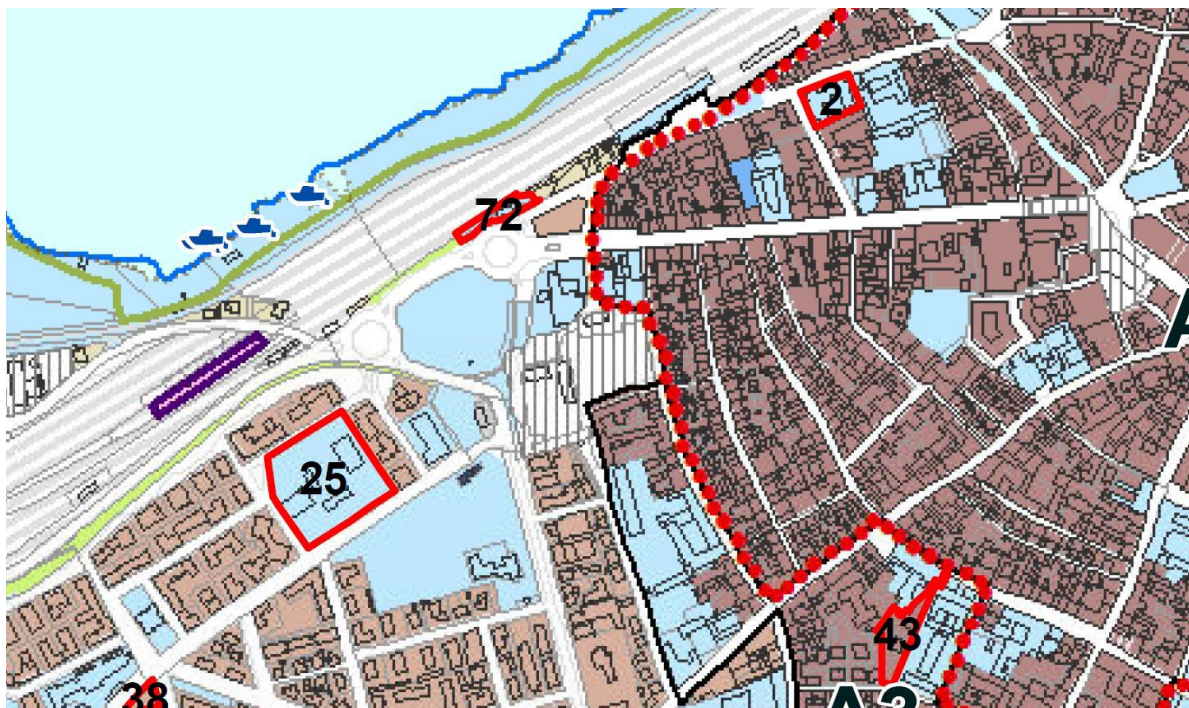
*Reticolo idrico – Fascia di salvaguardia /
Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C) / Centro abitato*

(fonte "PGT del comune di Mantova")

2.3 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

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

Art. D23 - Comparti assoggettati a strumenti attuativi approvati o a titoli edilizi convenzionati
23.1 Sono fatte salve le previsioni contenute nei piani attuativi approvati e/o vigenti, unitamente alle prescrizioni per le infrastrutture e per i servizi, nonché nei titoli edilizi convenzionati già rilasciati alla data di entrata in vigore del P.G.T.



Il P.A. Mondadori in Variante al PGT approvata con D.C.C. n° 49 del 17/09/2018 è stato convenzionato con atto Notaio Giovanni Nai in data 13 Novembre 2018 n. 18.453 del Repertorio e n. 6.400 di Raccolta, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano in data 16 Novembre 2018; nel comparto sono state individuate delle aree per servizi pubblici e di uso pubblico o generale.

2.4 – STATO DI FATTO DELL'AREA

Attualmente nell'area è stata realizzata la Media Struttura di Vendita di proprietà di Esselunga Spa, proponente della presente proposta di nuova Variante al P.A. Mondadori in Variante; per quanto riguarda l'intervento previsto per la riqualificazione funzionale dell'ex Biglietteria, con destinazioni commerciali e attività legate alla cura della persona, è in programma un progetto che prevedrà al suo interno anche gli spazi dedicati alla valorizzazione del Parco Archeologico in riferimento al notevole lavoro svolto di concerto con la Soprintendenza per lo spostamento delle mura urbane ed in relazione al materiale rinvenuto durante gli scavi archeologici.

Le opere 'pubbliche' previste dalla recente pianificazione attuativa che costituiscono la 'dote' di aree a standard sono state realizzate cedute (in parte) e sono le seguenti

- _ Parco Archeologico con il riposizionamento e la valorizzazione delle mura storiche;
- _ Parcheggio a rotazione 'Pradella Park', Ex Quick No Problem Park, e relativi adeguamenti (revisione uscite di sicurezza e sistema di areazione);
- _ Nuova biglietteria a servizio del 'Pradella Park';
- _ Cessione area ex Palasport e realizzazione parcheggio;

Inoltre sono state realizzate anche le ulteriori opere:

- _ Percorso ciclopedonale che collega Parco Nuvolari con viale Piave e rifacimento del percorso ciclopedonale in corrispondenza al Parco Archeologico
- _ Ripavimentazione di via Mutilati e Caduti del Lavoro.



MSV e relativo parcheggio



Parco Archeologico



Pradella Park



Stazione passante per gli autobus



Parcheggio ex Palasport



Via Mutilati e Caduti del Lavoro

2.5 – STATO DI ATTUAZIONE DEL P.A. MONDADORI (DCC 49/2018)

Come anticipato, la proposta di variante al P.A. si basa sui contenuti, all'uopo fatti propri e ripresi, già presenti nel P.A. Mondadori in Variante al PGT di cui alla DCC n. 49/2018 in termini di dotazione standard e opere di urbanizzazione; come previsto nella relativa Convenzione originaria. In particolare, la dotazione di aree per servizi (standard), fatta salva per la proposta di nuova Variante in questione, è la seguente:

- 1) realizzazione del Parco Archeologico; è prossima la cessione dell'area a seguito del collaudo delle opere realizzate redatto dall'Arch. Giorgio Gabrieli ed approvato con Determinazione n. 282 del 8/02/2022 del Dirigente Arch. Carmine Mastromarino;
 - 2) cessione gratuita dell'area del dismesso Palazzetto dello Sport insistente nell'ambito dell'ex comparto PA6 ; collaudo delle opere realizzate dell'Ing .Carlo Magalini approvato con Determinazione n. 2057 del 18/09/2020 del Dirigente Arch. Carmine Mastromarino;
 - 3) cessione gratuita al Comune del parcheggio a rotazione e spostamento dei servizi accessori e della biglietteria dell'autorimessa con la revisione delle uscite di sicurezza e del sistema di areazione del parcheggio a rotazione; collaudo dell'Ing .Carlo Magalini approvato con Determinazione n. 1383 del 30/06/2020 del Dirigente Arch. Carmine Mastromarino;
- Inoltre sono state realizzate le opere finalizzate al miglioramento della viabilità e della qualità ambientale del contesto insediativo:

- 1) Realizzazione della ciclopedonale che collega Parco Nuvolari con viale Piave ad est dell'autostazione e rifacimento del percorso ciclopedonale posto a nord del Parco

Archeologico in sostituzione dell'esistente al fine di rendere lo stesso idoneo all'accoglimento delle mura cittadine traslate;

2) Ripavimentazione di via Mutilati e Caduti del Lavoro;

3) Realizzazione rotatoria Viale Piave / Viale Fiume.

Tali opere sono state oggetto di collaudo dell'Ing. Stefano Rossi approvato con Determinazione n. 2256 del 23/09/2021 del Carmine Mastromarino.

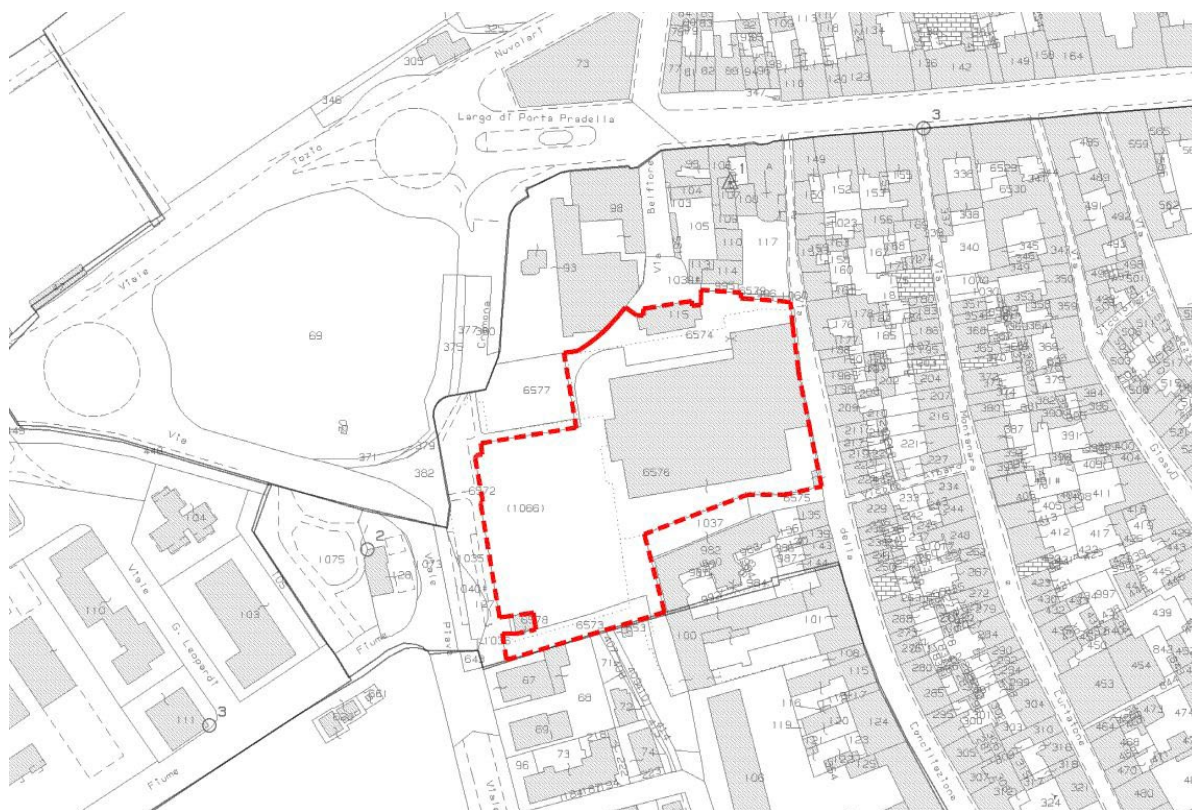
3 – ATTUALE ASSETTO PROPRIETARIO

A seguito dell'approvazione del P.A. Mondadori in Variante al PGT il cui proponente era la società ARDEA RE SRL di Brescia, come anticipato in premessa, l'area è stata acquistata da Esselunga Spa con atto del Notaio Giovanni Nai in data 18 Dicembre 2018 n. 18.701 di Repertorio e n. 6.489 di Raccolta, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano in data 20 dicembre 2018.

L'area sita in Comune di Mantova tra Viale Piave e Via della Conciliazione è costituita dai mappali e relativi sovrastanti fabbricati così catastalmente censiti:

Catasto Fabbricati del Comune di Mantova

Foglio 35: mapp.li n.: 115 sub 302, 115 sub 303, 115 sub 304, 6573 sub 1, 6574, 6579, 6573 sub 2, 6576 sub 1, 6576 sub 2, 6576 sub 5, 6576 sub 6, 6576 sub 7



Planimetria catastale (foglio 35)

Proprietà ESSELUNGA SPA:

Elenco immobili per diritti e quote												
	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☐	F	Proprieta' per 1/1	MANTOVA(MN) VIA MUTILATI E CADUTI DEL LAVORO n. 4 Piano T	35	115	302	Cat.C/1	10	54 m ²	Euro: 1246,62		
☐	F	Proprieta' per 1/1	MANTOVA(MN) VIA MUTILATI E CADUTI DEL LAVORO n. 4 Piano T-1	35	115	303	Cat.B/4	01	865 mc	Euro: 491,41		
☐	F	Proprieta' per 1/1	MANTOVA(MN) VIA MUTILATI E CADUTI DEL LAVORO n. 4 Piano T	35	115	304	Cat.A/10	04	7,5 vani	Euro: 2846,97		
☐	F	Proprieta' per 1/1	MANTOVA(MN) VIALE PIAVE n. SNC Piano T	35	6573	1	Cat.F/1		676 m ²	Euro:		
☐	F	Proprieta' per 1/1	MANTOVA(MN) VIALE PIAVE n. SNC Piano T	35	6574		Cat.F/1		1538 m ²	Euro:		
☐	F	Proprieta' per 1/1	MANTOVA(MN) VIALE PIAVE n. SNC Piano T	35	6579		Cat.F/1		2 m ²	Euro:		
☐	F	Proprieta' per 1/1	MANTOVA(MN) VIALE PIAVE n. SNC Piano T	35	6573	2	Cat.F/1		29 m ²	Euro:		
☐	F	Proprieta' per 1/1	MANTOVA(MN) VIA DELLA CONCILIAZIONE n. CM Piano T	35	6576	1	Cat.D/1			Euro: 43,00		
☐	F	Proprieta' per 1/1	MANTOVA(MN) PIAZZALE ARNOLDO MONDADORI n. CM Piano T	35	6576	2	Cat.D/1			Euro: 9,00		
☐	F	Proprieta' per 1/1	MANTOVA(MN) PIAZZALE ARNOLDO MONDADORI n. 2 Piano S2 - T-1 - 2-S1	35	6576	5	Cat.D/8			Euro: 129413,56		
☐	F	Proprieta' per 1/1	MANTOVA(MN) PIAZZALE ARNOLDO MONDADORI n. 2 Piano T	35	6576	6	Cat.D/8			Euro: 3574,00		
☐	F	Proprieta' per 1/1	MANTOVA(MN) PIAZZALE ARNOLDO MONDADORI n. SNC Piano T	35	6576	7	Cat.D/8			Euro: 748,80		

Visura catastale

4 – CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.A. MONDADORI

4.1 – CONTENUTI DELLA VARIANTE

Con la realizzazione del Supermercato Esselunga, attivo dal mese di maggio del 2021, e delle opere connesse, si è potuto constatare che riflessi e ricadute dell'intervento sono stati ampiamente mitigati, in termini del traffico generato e delle componenti rumore ed emissioni in atmosfera, dalle opere pubbliche realizzate dentro e fuori al P.A. MONDADORI ovvero dalla realizzazione della rotatoria di Viale Piave e del sistema dei parcheggi pubblici e privati.

In tale contesto si inserisce la nuova proposta di Variante alla pianificazione attuativa denominata Piano Attuativo "Mondadori/Esselunga" in Variante al PGT (Ex Mondadori) che prevede l'ampliamento della superficie di Vendita del Supermercato, attualmente pari a mq. 2.497,00 fino a mq. 3.340 che costituiscono quindi una Grande Struttura di Vendita. L'ampliamento della solo Superficie di Vendita che non prevede la realizzazione di opere sarà quindi contenuto entro la sagoma dell'edificio destinato a Supermercato e ricompreso nella S.L. complessiva esistente.

Di conseguenza, per realizzare la rimodulazione e trasformazione proposta le opere riguarderanno unicamente la diversa dislocazione degli arredi interni che attualmente definiscono l'area di vendita.

Con l'introduzione dell'assetto generato dalla GSV proposta, verificate le dotazioni per aree a servizi come evidenziato nel successivo art. 9, si conviene che sarà versato un contributo oneroso quale anticipazione di quanto dovuto per il successivo rilascio dell'autorizzazione commerciale per GSV che il Comune destinerà a interventi di natura viabilistica.

4.2 – CONTENUTI DI VARIANTE AL P.G.T.

Dai precedenti articoli, risulta evidente che la proposta di nuova Variante del P.A. Esselunga /Mondadori - è anche in variante al P.G.T. in quanto lo strumento di pianificazione generale, modificato con la variante di cui alla DCC n. 49/2018 non prevede l'insediamento di GSV nel comparto in esame. In particolare nel Documento di Piano – Scenario strategico e determinazioni delle azioni di Piano – nella definizione delle strategie di lungo periodo contenute nel paragrafo 5.5 per quanto riguarda il 'Governare e organizzazione delle strutture commerciali nel territorio' viene esclusa la possibilità di realizzare nuove GSV; tale previsione è peraltro confermata dalla recente variante al PGT per la revisione della disciplina commerciale e delle attività economiche di servizio al cittadino (DCC 14 del 24/02/2022 – Adozione).

5 – OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL P.A. MONDADORI

Premesso che la proposta di nuova Variante consolida le previsioni del P.A. Mondadori in Variante al PGT di cui alla D.C.C. n. 49 del 17/09/2018 ed i cui obiettivi erano i seguenti:

Obiettivo n. 1

Valorizzazione e rilancio dell'area strategica del P.A. MONDADORI, che dal 2013 versava in totale stato di abbandono e degrado, attraverso il trasferimento nella stessa del punto vendita di una grande catena del retail alimentare già previsto nel comparto PA6 ma da tempo in fase di stallo per la delicatezza del sito, limitrofo a Palazzo Te (monumento tutelato dall'Unesco).

Obiettivo n. 2

Riconferma del già previsto recupero e riuso della vecchia biglietteria APAM (circa 580 mq) con destinazione mista: esercizio di vicinato, direzionale/terziario.

Obiettivo n. 3

Cessione gratuita al Comune di Mantova, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento della effettiva cessione, del parcheggio interrato a rotazione già realizzato e funzionante. Altrettanto gratuitamente sarà ceduta al Comune, dietro espressa richiesta di quest'ultimo da esercitare entro i termini previsti in convenzione, l'area interrata originariamente destinata alla soppressa struttura alberghiera.

Obiettivo n. 4

Cessione gratuita dell'area del dismesso Palazzetto dello Sport insistente nel comparto PA6

Obiettivo n. 5

Miglioramento della viabilità e della qualità ambientale del contesto insediativo e che con l'attuazione del Piano sono stati completamente soddisfatti ovvero è stato messo in atto il programma di riqualificazione e rilancio del comparto di Piazzale Mondadori, sono state programmate le opere di riqualificazione funzionale della ex Biglietteria APAM, è stata ceduta l'autorimessa interrata a rotazione, è stata ceduta l'area dell'ex Palasport e realizzate le opere previste e che inoltre il Soggetto Attuatore ha realizzato le seguenti opere:

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

Con la variante proposta, che prevede in sostanza la trasformazione dell'esistente MSV in una GSV, sarà possibile implementare il servizio verso gli abitanti della città e nel contempo, valutato che gli impatti della nuova destinazione sono ampiamente contenuti e mitigati dalle opere già realizzate in fase di attuazione del Piano.

6 – DESCRIZIONE DELL' ASSETTO URBANISTICO



Planivolumetrico

Lo schema distributivo della proposta di Variante del P.A. Mondadori/Esselunga corrisponde allo stato dei luoghi a seguito dell'attuazione del P.A. Mondadori in Variante al PGT ed al rilascio dei Permessi di Costruire che hanno consentito la realizzazione delle opere di urbanizzazione, del parco archeologico e del supermercato. Come già anticipato con la presente proposta il perimetro dell'area oggetto di pianificazione coincide con le aree ed i fabbricati di proprietà del Proponente in quanto le aree destinate a funzioni pubbliche (opere viabilità e ciclabili, parcheggi pubblici e parco archeologico) sono già state realizzate e collaudate; per il calcolo delle dotazioni di aree standard tali superficie vengono fatte salve dal presente 'Piano' compresa anche l'area del vecchio Palasport ora destinata a parcheggio pubblico.

Il comparto quindi rimane caratterizzato dall'edificio commerciale e dalla ex Biglietteria con gli accessi viari previsti nella pianificazione che ha trasformato l'area.

Il comparto è interamente destinato ad accogliere la rimodulazione e trasformazione della MSV in GSV di una grande catena del retail alimentare e le attività pertinenziali ad esso correlate.

Trae accesso dalla strada privata di uso pubblico che immette direttamente ai percorsi interni finalizzati allo smistamento di: parcheggi pertinenziali di superficie, accesso ai parcheggi pertinenziali interrati, accesso frontale al punto vendita e area di carico e scarico merci posta sul retro del punto vendita in fregio a via della Conciliazione. Il comparto è altresì raggiungibile dai percorsi ciclopeditoni che collegano via della Conciliazione con il Parco Nuvolari e, pedonalmente, da Via Mutilati e Caduti del Lavoro. Il punto vendita, che al momento consiste in una Media Struttura di Vendita (MSV) in forma metri singola con $SV \leq 2.500$ mq con una Superficie lorda (SL) di circa 7.000 mq sviluppata su due piani fuori terra con $H_{max} = 16$ m, con la proposta di nuova Variante alla pianificazione attuativa vigente sarà trasformato in Grande Struttura di vendita (GSV) in forma singola con SV di 3.340mq ; resteranno invariati i parametri relativi alla SL ed altezza massima dell'edificio. I parcheggi pertinenziali interrati occupano una SL max di 14.000 mq. (380 posti auto) distribuita su due livelli posti immediatamente al di sotto del punto vendita e traggono accesso da una rampa che li collega ai percorsi di smistamento dei parcheggi pertinenziali di superficie. I parcheggi pertinenziali di superficie pari a circa 4.136 mq (138 posti auto) occupano parte del lastrico di copertura dell'esistente parcheggio a rotazione denominato PRADELLA PARK gestito da ASTER e sono gravati dalle servitù imposte da quest'ultimo: biglietteria, locali servizi del personale, accesso pedonale, uscite di sicurezza e vani di aerazione.

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

Gli standard dovuti dalla Variante del P.A. Mondadori/Esselunga in forza della legislazione vigente, già realizzati e ceduti in virtù della pianificazione attuativa attualmente vigente di cui alla DCC n. 49/2018, sono individuati come segue:

- a. parcheggio a rotazione: il parcheggio, già di proprietà pubblica, occupa due piani interrati ed ha una SL complessiva di circa 11.700 mq su cui attualmente insistono 366 posti auto;
- b. aree verdi a parco pubblico della superficie di circa mq. 1.646,89 in larga parte destinate ad accogliere il Parco archeologico.
- c. area del dismesso Palazzetto dello Sport ubicato in zona di Porta Cerese, già contraddistinto come comparto PA6, che ha una Sf di circa 11.850 mq. destinata a parcheggio pubblico.

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

7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A SCOMPUTO ONERI

Opere a scomputo oneri di urbanizzazione primaria

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

- a. innesto a rotatoria posto in corrispondenza dell'incrocio tra Viale Piave, Viale Fiume e la strada di uso pubblico di accesso al piano attuativo.
- b. adeguamento dell'esistente stazione autocorriere al fine di renderla compatibile con il nuovo innesto a rotatoria.

Opere a scomputo oneri di urbanizzazione secondaria

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

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

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

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

- a. realizzazione del collegamento ciclopeditonale tra Parco Nuvolari e Viale Piave necessario per dare continuità ai percorsi esistenti.
- b. valorizzazione del Parco Archeologico connettendo lo stesso al sistema ciclopeditonale dell'adiacente Parco Nuvolari, ricollocando nello stesso la porzione di mura cittadine interessate dalla rampa di accesso ai parcheggi pestilenziali interrati del punto vendita e sistemando a verde l'area di contesto. Per l'area del Parco Archeologico è imminente il trasferimento della proprietà al Comune di Mantova a titolo gratuito a seguito del Collaudo redatto dall'Arch. Giorgio Gabrieli.

Il soggetto attuatore si obbliga altresì, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere irrevocabilmente, accollandosi le spese, la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area del Parco Archeologico ancorché ceduta al Comune di Mantova.

Detto obbligo cesserà solo in presenza della chiusura della GSV;

- c. Rifacimento della pavimentazione di via Mutilati e Caduti del Lavoro.

8 – VINCOLI DI USO PUBBLICO

La proposta di Variante al presente Piano Attuativo mantiene in essere l'impegno per il soggetto attuatore di assoggettare, ai sensi dell'articolo 2645 quater del Codice Civile, a VINCOLO DI USO PUBBLICO le seguenti aree:

- a) strada privata d'uso pubblico che collega la nuova rotatoria posta su Viale Piave con Via Luca Fancelli;
- b) area circostante l'ex biglietteria Apam comprensiva dei percorsi ciclopeditoni ricavati sulla stessa con la finalità di collegare Via della Conciliazione con Via Mutilati e Caduti del Lavoro e quest'ultima con la ciclopeditonale presente nel Parco Nuvolari.

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

9 - FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI

9.1 -DOTAZIONE DI AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI PUBBLICI E DI USO

PUBBLICO O GENERALE

La presente variante mantiene inalterata l'originaria Superficie lorda realizzabile pari a 7.522 mq di cui 7.000 mq da destinare alla realizzazione di una Grande Struttura di Vendita (GSV) in forma singola e 522 mq da destinare in parte a n. 1 Esercizio di vicinato (ESV) e in parte ad attività direzionali ed economiche. Il Piano dei Servizi (art. C3 co. 3.3) impone, per le GSV organizzate in forma singola, uno standard pari al 200% della SI, mentre per le destinazioni d'uso direzionali (AE3) e per gli esercizi di vicinato (AE5) e per attrezzature private (AE4) impone uno standard corrispondente al 100% della SI. In ragione di ciò la dotazione minima di aree standard che il P.A. deve individuare e cedere in forza della presente variante è la seguente:

-Standard per GSV SV:

$$7.000 \text{ mq (SI)} \times 200/100 = 14.000 \text{ mq}$$

-Standard direzionale, attrezzature private, ricettivo ed esercizi di vicinato:

$$522 \text{ mq (SI)} \times 100/100 = \underline{522 \text{ mq}}$$

Sommano 14.522 mq

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

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

Come si può notare lo standard ceduto, pari a mq 25.196,89, supera largamente lo standard dovuto mq 14.522 e quindi, la dotazione di aree per servizi risulta ASSOLTA.

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

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

-Parcheggi per grandi strutture di vendita:

$$7.000 \text{ mq (SI per medio-grandi strutture di vendita)} * (200/100) / 2 = \underline{7.000 \text{ mq}}$$

-Parcheggi per esercizi di vicinato, attività direzionali e attrezzature private:

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

$$\text{Sommano} = \underline{7.260 \text{ mq}}$$

Le aree a parcheggio conteggiate ai fini della verifica sono quelle individuate a 'dote' di aree standard già realizzate e, specificatamente, quelle del parcheggio a rotazione la cui SI assomma a complessivi mq 11.700 circa, valore questo che, superando largamente i parcheggi dovuti (mq 7.260), consente di affermare che la dotazione di aree per parcheggi risulta ASSOLTA.

10 - OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE

10.1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Variante del piano attuativo, è già servita dalle opere realizzate con l'attuazione del P.A. Mondadori in Variante al PGT, viabilità e reti dei pubblici servizi, e, dunque, non prevede al suo interno nuove opere da realizzare. Per dotare gli edifici previsti dalla presente convenzione sono stati realizzati gli allacciamenti funzionali alle reti di fognatura, acqua e gas, linee elettrica e telefonica. Inoltre sono state realizzate lungo viale Piave opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali al comparto ancorché esterne allo stesso: Realizzazione dell'innesto a rotatoria posto su viale Piave ed adeguamento autostazione di viale Piave.

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

Gli oneri di urbanizzazione primaria attualmente in vigore nel Comune di Mantova (d.g.c. n. 165 dell'11/09/2012), applicabili alle destinazioni d'uso Commerciale e Direzionale sono coincidenti e ammontano, per la nuova costruzione, ad €. 38,30 al mq. Poiché la SI massima realizzabile nel P.A. assomma a 7.522 mq, interamente destinati all'uso Commerciale e/o Direzionale, si ricava che gli oneri di urbanizzazione primaria da versare al Comune risultano:

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

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

10.3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria sono state realizzate e collaudate con l'attuazione della Variante al P.A. Mondadori in Variante al PGT e sono:

- 1) Interventi di demolizione dell'infrastruttura stradale, delle aree pavimentate e delle aree a verde attrezzato esistenti in via Camerlenghi e in Piazzale Mondadori;
- 2) Interventi di realizzazione di aree a verde e a verde attrezzato per integrazione del giardino "Tazio Nuvolari" esistente;
- 3) Interventi di realizzazione di piazze, arredo urbano, spazi urbani attrezzati; inoltre anche

sono state realizzate le opere del Parco archeologico (questo comunque non rientrante nelle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo) mentre le opere di sistemazione dell'area adiacente all'ex biglietteria Apam, opere queste realizzate dal Comune attraverso l'escussione di quota parte della fideiussione rilasciata dal Soggetto Attuatore originario a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.

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

In ragione di quanto evidenziato nel precedente paragrafo, le sole opere di urbanizzazione secondaria realizzate e collaudate che vengono portate a scomputo oneri sono quelle che il Collaudatore ing. Magalini Carlo ha stimato in € 262.016,60. Poiché la SI massima realizzabile nel P.A. assomma a 7.522 mq. interamente destinati all'uso Commerciale e/o Direzionale, si ricava che gli oneri di urbanizzazione secondaria da versare al Comune risultano:

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

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

11 – ASSOGGETTAMENTO A PROCEDURE AMBIENTALI

L'intervento nel suo complesso risulta ricadere, per tipologia e per correlate specifiche attuative, nella disciplina di cui al Titolo II della Parte II del D.lgs 152/2006 e s.m.i. per quanto attiene alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto non conforme allo strumento urbanistico vigente. La variante urbanistica, infatti, si rende necessaria perché lo strumento urbanistico comunale vigente (PGT) non prevede l'insediamento della Grande Struttura di Vendita nell'edificio commerciale esistente e di conseguenza la normativa prevede che venga espletata la procedura di VAS completa.

Inoltre, considerato che il Comune di Mantova ha al suo interno siti di RN2000, nell'ambito della procedura di VAS, sentita anche la Provincia di Mantova, va esperita la procedura di VINCA prevista dalla DGR n. XI/5523 del 19 novembre 2021, e considerati i vincoli paesaggistici che insistono sull'area in toto (tutela indiretta di cui all'art.45 del D.Lgs 42/2004 (ex DM 13/10/1977) – ("Dichiarazione di notevole interesse pubblico") e in parte (fascia di rispetto di 300m dalla linea di battigia dei laghi, cosiddetta "Territori contermini ai laghi", di cui all'art. 142 c.1 lett. b) D. Lgs. 42/2004) ricade nella casistica di cui al punto 7.b2) dell'Allegato B della L.r.5/2010 e s.m.i., è prevista una fase di screening per l'assoggettamento a verifica

di VIA regionale.

Si tratta in entrambi i casi di procedere con una valutazione preliminare (screening) al fine di dimostrare la non incidenza dell'intervento che nella fattispecie prevede la sola rimodulazione degli spazi interni all'edificio esistente senza alcun tipo di opere esterne. Si sottolinea che già in sede di VAS del Piano Attuativo sovracomunale, in virtù del quale è stato realizzato l'edificio commerciale esistente, fu escluso l'assoggettamento a Valutazione di Incidenza.

Per quanto sopra esposto si intende attivare la Valutazione Ambientale Strategica - VAS completa e integrata come da modello VAS/VIC/esclusione VIA (Allegato 2, schema X1, DGR 761/2010).

Di seguito sono sintetizzati i passaggi procedurali che verranno affrontati al fine di esplicitare le modalità di integrazione delle tre procedure ambientali.

- 1) Presentazione istanza della Variante del PA da parte del proponente
- 2) Attivazione da parte dell'Ente Procedente della procedura urbanistico e valutativa ambientale mediante delibera di G. C. e, si suggerisce, contestualmente l'avvio della procedura valutativa ambientale integrata e contestuale individuazione dell'Autorità Competente e Autorità Procedente per la VAS
- 3) Trasmissione al Comune del Documento di Scoping
- 4) Messa a disposizione su SIVAS del Documento di Scoping
- 5) Chiusura della prima conferenza con il termine massimo della trasmissione dei pareri entro 30gg dalla pubblicazione del Documento di Scoping come da modifiche apportate al TUA dal *decreto-legge n. 152 del 2021*.

Il documento di scoping è un documento orientativo e contiene lo schema del percorso metodologico procedurale definito, una proposta di definizione dell'ambito di influenza della Variante del PA e della portata delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale. Inoltre, nel documento è necessario dare conto della Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 (SIC e ZPS).

Nella fattispecie dell'intervento di cui trattiamo verranno indicate la procedura di VIncA, in cui verrà approntata la fase di screening, e la procedura di assoggettabilità a VIA chiamando la Regione Lombardia tra i soggetti competenti in modo tale che si possa esprimere sull'interpretazione normativa e, come dalla stessa suggerito, sull'applicazione della Valutazione Preliminare di cui all'ex art. 6 comma 9 del d.lgs 152 (9 bis per la precisione).

L'art 9bis cita: *“Nell'ambito dei progetti già autorizzati, per le varianti progettuali legate a modifiche, estensioni e adeguamenti tecnici non sostanziali che non comportino impatti ambientali significativi e negativi si applica la procedura di cui al comma 9”*

Tale articolo del TU ambiente prevede che *“Per le modifiche, le estensioni o gli adeguamenti tecnici finalizzati a migliorare il rendimento e le prestazioni ambientali dei progetti elencati negli allegati II, II-bis, III e IV alla parte seconda del presente decreto,*

fatta eccezione per le modifiche o estensioni di cui al comma 7, lettera d), il proponente, in ragione della presunta assenza di potenziali impatti ambientali significativi e negativi, ha la facoltà di richiedere all'autorità competente, trasmettendo adeguati elementi informativi tramite apposite liste di controllo, una valutazione preliminare al fine di individuare l'eventuale procedura da avviare."

- 6) Deposito trasmissione e pubblicazione su SIVAS della proposta di Variante del PA, proposta di RA, Modulo per lo Screening di incidenza, lista di controllo per la Valutazione Preliminare corredata dagli studi specialistici relativi a traffico, atmosfera e rumore e contestualmente invio dell'istanza a Regione Lombardia.
Entro 45gg i soggetti titolati devono presentare osservazioni e anche se Regione Lombardia ha 30gg si assume come termine i 45gg della procedura di VAS in quanto, come inizialmente argomentato, si proporrà una procedura coordinata e integrata.
- 7) Decreto esclusione VIA da parte dell'autorità competente per la VIA (Regione Lombardia), esclusione VInCA da parte dell'autorità competente (Provincia di Mantova), parere motivato e dichiarazione di sintesi in capo alle autorità Procedente e Competente per la VAS del Comune di Mantova
- 8) **Adozione** (ai sensi dell'art. 13, commi da 4 a 12 della LR 12/2005 e s.m. e i.)
Entro novanta giorni dall'adozione, gli atti della Variante al PA in variante al PGT sono depositati, a pena di inefficacia degli stessi, nella segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi trenta giorni. Gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale. Del deposito degli atti e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è fatta, a cura del comune, pubblicità sul Bollettino ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale.
Contestualmente al deposito si dovrà procedere anche alla trasmissione a ATS e ARPA per l'espressione del parere di competenza (entro il termine delle osservazioni).
- 9) Trasmissione alla provincia (espressione del parere di competenza entro 120gg)
- 10) **Approvazione della Variante al Piano Attuativo.** Entro e non oltre i 150gg dalla pubblicazione della avvenuta adozione, pena decadenza degli atti assunti (art. 13, comma 7, LR 12/2005 e s.m. e i.)
- 11) **Successivamente all'approvazione della Variante al Piano Attuativo:** presentazione richiesta di autorizzazione commerciale della GSV a Regione Lombardia ove gli aspetti valutativi ambientali saranno già stati assolti dalla Valutazione Preliminare di VIA

