

PROGETTO

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

COMMITTENTE

ARDEA REAL ESTATE srl
Via Stretta, 181 - Brescia



REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI MANTOVA
COMUNE DI MANTOVA



OGGETTO

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

ELABORATI

DOCUMENTO DI SCOPING VAS

INDIRIZZO

Piazzale Arnaldo Mondadori

COMUNE

Mantova

PROVINCIA

Mantova

DATA EDIZIONE

26/09/2017

DATA ULT. AGG.

ELABORATO

C3



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	Introduzione	3
1.1	Linee guida sulla V.A.S.	3
1.2	Quadro normativo	4
1.3	Procedimento di VAS.....	5
2	Inquadramento territoriale	6
2.1	Contestualizzazione	6
2.2	Stato attuale dei luoghi	7
3	Il quadro pianificatorio vigente	10
3.1	Piano Territoriale Regionale	10
3.2	Piano Paesaggistico Regionale	11
3.3	Piano Regionale degli interventi per la Qualità dell’Aria	12
3.4	Piano Territoriale di Coordinamento Parco del Mincio.....	13
3.5	Rete Natura 2000	14
3.6	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Mantova	15
3.7	PGT del Comune di Mantova.....	16
3.8	Piano Attuativo Vigente	24
4	Proposta d’intervento	27
4.1	Variante al Piano Attuativo	27
4.2	Variante al PGT	29
5	Stato dell’ambiente	31
5.1	Sistema fisico	31
5.2	Sistema naturalistico	35
5.3	Sistema paesaggistico.....	37
5.4	Beni storico-testimoniali	39
5.5	Mobilità	40
6	Caratteristiche dei potenziali effetti sull’ambiente.....	42
6.1	Potenziali effetti sul ambiente e contenuti della VAS.....	42
6.2	Ambito di influenza	43
6.3	Procedimento coordinato	43

1 Introduzione

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 dall'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.

In osservanza di quanto definito dal quadro normativo in essere, la proposta in oggetto è soggetta a procedura di Valutazione Ambientale Strategica, trattandosi di una variante a un piano urbanistico, e nello specifico di modifica del quadro programmatico che comporta Variante al PGT. Il presente documento, che accompagna la proposta di variante, è il primo momento del procedimento di valutazione, finalizzato all'inquadramento preliminare dello stato dell'ambiente e prima definizione delle potenziali alterazioni che possono avere effetti sull'ambiente. La fase delle scoping ha infatti la funzione di fornire un riferimento per le successive fasi analitiche e valutative in termini di sensibilità del contesto e caratteri delle potenziali alterazioni

La DGR n.9/761 del 2010 indica gli iter procedurali e contenuti della documentazione degli attivi relativi ai procedimenti inerenti la Valutazione Ambientale Strategica. In particolare viene indicato come "il documento di scoping contiene lo schema del percorso metodologico procedurale definito, una proposta di definizione dell'ambito di influenza del P/P 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)".

La struttura del presente documento è quindi definita con lo scopo di esplicitare quale sia il contesto ambientale di riferimento, individuando le criticità in essere e potenziali, necessarie per definire la portata delle possibili alterazioni e gli aspetti da approfondire nelle successive fasi di 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.

1.1 Linee guida sulla V.A.S.

La direttiva 2001/42/CE, sulla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), supera principalmente due limiti della direttiva 85/337/CEE, sulla Valutazione di Impatto Ambientale.

La direttiva 2001/42/CE allarga il campo d'azione della valutazione ambientale, definendo la sua realizzazione all'interno di maggiori spazi, trovando la sua efficacia all'interno «di piani e programmi che possano avere un impatto significativo sull'ambiente», al fine di garantire un'efficace protezione per l'ambiente e al contempo determinare un buon grado di integrazione con le scelte di piano.

Sul piano nazionale la direttiva è recepita all'interno del Decreto Legislativo n° 152 del 3 aprile 2006, Norme in materia ambientale – Codice dell'Ambiente - con alcune specificazioni e approfondimenti di carattere metodologico e procedurale, integrato del successivo Decreto legislativo n° 4 del 16 gennaio 2008, e successivo decreto 128 del 29 giugno 2010.

In primo luogo si rileva come la VAS riguardi piani e programmi, pertanto l'aspetto programmatico del territorio, inoltre l'oggetto sul quale la proposta di gestione del territorio deve confrontarsi è lo sviluppo ambientale sostenibile, all'interno quindi di una visione ampia e di carattere sistemico.

All'interno dell'Allegato 1 della DGR n.9/761 del 2010 sono indicate le fasi e il percorso metodologico, oltre che amministrativo, necessari per acquisire le informazioni riguardanti l'ambiente e il territorio, e quindi permettere una valutazione attinente rispetto alle caratteristiche e sensibilità ambientali, nonché con il quadro programmatico. Particolare significatività ha la relazione tra i diversi soggetti che gestiscono il territorio, garantendo così la maggiore conoscenza e partecipazione all'interno del processo valutativo, e di riflesso sullo strumento di piano. L'ottica finale, infatti, non è quella di sviluppare un procedimento di mero carattere autorizzativo, quanto piuttosto quello di accompagnare la formazione di uno strumento che sia pienamente coerente con i principi dello sviluppo sostenibile.

1.2 Quadro normativo

A livello europeo la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è stata introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno 2001 con lo scopo di integrare la dimensione ambientale all'interno di piani e programmi per valutare gli effetti che questi strumenti producono sull'ambiente, promuovendo lo sviluppo sostenibile e garantendo un elevato livello di protezione dell'ambiente e della salute umana. L'articolo 3 - "Ambito d'applicazione" dispone che i piani ed i programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente devono essere sottoposti ad una valutazione ambientale: il paragrafo 3 dello stesso articolo precisa poi che per i piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree di livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria solo se gli Stati membri determinano che essi possono avere effetti significativi sull'ambiente.

Con il D.Lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale", e successivi atti correttivi (D.Lgs. 4/2008, 128/2010 fino al D.Lgs 104/2017) e la direttiva europea VAS è stata recepita a livello nazionale.

Tra le diverse indicazioni, il codice dell'ambiente stabilisce all'art. 6 punto 3 si prevede che *"per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento"*.

A livello regionale la materia è stata normata in prima fase all'interno della LR 12 dell'11.03.2005 "Legge per il Governo del Territorio", la quale all'articolo 4, comma 1, dispone che:

"Al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, la Regione e gli enti locali, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi di cui alla direttiva 2001/42/CEE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e successivi atti attuativi, provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi."

L'ambito di applicazione della procedura è quindi definito al comma 2 del medesimo articolo, dove si prevede che siano sottoposti a procedura di VAS *"il piano territoriale regionale, i piani territoriali regionali d'area e i piani territoriali di coordinamento provinciali, il documento di piano [...] nonché le varianti agli stessi"*; prevedendo che la valutazione sia condotta *"durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua adozione o all'avvio della relativa procedura di approvazione"*. Non viene quindi definito univocamente un momento istruttorio preciso, ma ribadendo comunque come la fase di valutazione debba essere avviata fin dalle prime fasi di proposta di piano e debba essere compiuta anteriormente all'approvazione del piano, per fornire indicazioni alle migliori soluzioni programmatiche.

All'interno del processo valutativo, come indicato dalla DGR n.9/761 del 2010, e suoi allegati, la fase preliminare al processo di VAS si concretizza nello Scoping, quale elemento di presa d'atto degli aspetti sensibili rispetto ai quali il piano si deve confrontare e di indirizzo delle successive analisi e valutazioni. Si tratta inoltre di un documento rispetto al quale i diversi soggetti sono chiamati a confrontarsi, per lo sviluppo di un processo di condivisione degli aspetti ambientali e proposte migliorative.

1.3 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.

Lo Scoping 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). A seguito dell'analisi dei contenuti della proposta di variante e del documento di Scoping gli enti competenti, nel caso il Comune di Mantova, avvierà il processo di formazione della Variante. Questa prima fase ha 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 vengono 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 si definiscono quindi i contenuti delle successive fasi di sviluppo della procedura VAS e i soggetti coinvolti in funzione del livello di influenza dei potenziali effetti.

Le fasi successive riguardano la definizione dei contenuti dello strumento urbanistico (variante), con particolare attenzione ai temi sensibili emersi in fase di predisposizione dello scoping. Lo sviluppo delle scelte progettuali si confronta con le analisi effettuate in sede di predisposizione della VAS. All'interno di questo procedimento di instaura un processo di feed-back tra proposta di variante e fase valutativa, con particolare riferimento agli aspetti di coerenza interna ed esterna, risposta alle necessità progettuali e aderenza ai principi di sostenibilità.

La documentazione predisposta, che per il procedimento VAS si compone del Rapporto Ambientale e Sintesi Non Tecnica, viene quindi pubblicata e messa a disposizione degli enti e soggetti portatori d'interessi, nonché della popolazione.

Una volta raccolti i pareri ed eventuali osservazioni viene istituita la conferenza conclusiva che verifica i contenuti e le conclusioni del procedimento valutativo in coerenza con i pareri espressi, con la formulazione successiva della proposta di Parere Motivato.

Il processo si conclude quindi con la formulazione del Parere Motivato definitivo che accompagna la fase di approvazione dello strumento urbanistico.

Si precisa come la variante in oggetto sarà quindi attuata attraverso la rimozione delle porzioni non ultimate delle strutture del preesistente progetto, e la realizzazione di nuovi elementi. L'assetto conseguente all'intervento prevede la collocazione di elementi che saranno assoggettati a verifica di assoggettabilità VIA (realizzazione di un parcheggio con più di 500 posti auto), pertanto il proponente prevede l'attivazione di un procedimento coordinato VAS-VIA.

2 Inquadramento territoriale

2.1 Contestualizzazione

L'area oggetto di variante si compone di due ambiti. 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.

L'area, in particolare, si attesta lungo via Piave, che assieme a viale Risorgimento, costituisce un primo anello viario che circonda il nucleo centrale di Mantova.



Figura 1 Individuazione dell'area su ortofoto

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. Questo nell'ottica di non incrementare le aree destinate alla creazione di nuovi poli commerciali all'interno del territorio comunale, e in particolare all'interno del tessuto urbano.

Questa seconda area, in particolare, risulta di maggiore sensibilità paesaggistica e storico-culturale, collocandosi in prossimità di Palazzo Te.



Figura 2 Area di generazione delle superfici commerciali

2.2 Stato attuale dei luoghi

L'area oggetto d'intervento ha subito una serie di modifiche in attuazione delle opere previste dal piano attuativo vigente. Sono già stati realizzati una serie di interventi in attuazione del progetto precedentemente proposto. L'area risulta pertanto caratterizzata da una situazione estremamente varia, con presenza di edifici e strutture già realizzate, altre in fase intermedia e porzioni dell'ambito in grave stato di abbandono.

Anche per la parte edilizia già realizzata (galleria commerciale), dal momento che le opere non sono mai state ultimate ed entrate in funzione, ci si confronta con spazi di degrado. In corrispondenza del margine ovest dell'area sono presenti due elementi di interesse storico-culturale, l'area archeologica e l'ex biglietteria. Il primo elemento riguarda uno spazio posto in corrispondenza del confine dell'area d'intervento con lo spazio verde situato tra via Rea e via Nuvolari. Sono qui presenti elementi murari testimonianza del disegno urbano più antico di Mantova. Questo spazio non è attualmente fruibile, ed è soggetto ad un degrado evidente dovuto all'abbandono dell'area.

L'ex biglietteria riguarda un edificio costruito sul finire del '800 in corrispondenza della linea tranviaria Mantova-Asola e Mantova-Viadana, la struttura edilizia mantiene ancora oggi i caratteri originari della struttura.

In prossimità di questi due elementi corre una pista ciclabile che collega via Piave con via Conciliazione.

All'oggi gli elementi completati ed entrati in funzione riguardano il parcheggio interrato, il piazzale e l'area dell'autostazione in corrispondenza di via Piave.

Risulta così evidente lo stato di precarietà dei luoghi e del degrado urbano, che acquista maggiore significatività se si tiene conto di come il sito sia collocato all'interno di spazi di passaggio, e quindi facilmente fruibili, in corrispondenza dei quali sono presenti anche indirizzi di tutela e valorizzazione per la prossimità con il centro storico di Mantova (e relativo sito UNESCO), aree di valore archeologico e sensibilità paesaggistica.

Da considerare come si tratti di uno spazio ben servito dalla rete trasportistica locale (mobilità privata e pubblica).



Figura 3 Dettaglio dell'area su ortofoto



Figura 4 Galleria commerciale e comparto alberghiero



Figura 5 Comparto residenziale e ex biglietteria



Figura 6 Autostazione e piazza

3 Il quadro pianificatorio vigente

3.1 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.

La Giunta regionale, con d.g.r. n. 6095 del 29/12/2016, ha approvato gli elaborati dell'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della l.r. n. 31 del 28 novembre 2014 per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato.

Gli elaborati sono stati pertanto trasmessi dalla Giunta al Consiglio regionale per l'adozione.

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.

Il PTR costituisce il quadro di riferimento per l'assetto armonico della disciplina territoriale della Lombardia, e, più specificamente, per un'equilibrata impostazione dei Piani di Governo del Territorio (PGT) comunali e dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP). Gli strumenti di pianificazione, devono, infatti, concorrere, in maniera sinergica, a dare attuazione alle previsioni di sviluppo regionale, definendo alle diverse scale la disciplina di governo del territorio.

Il Piano si compone delle seguenti sezioni:

- Il PTR della Lombardia: presentazione, che illustra la natura, la struttura e gli effetti del Piano
- Documento di Piano, che definisce gli obiettivi e le strategie di sviluppo per la Lombardia
- Piano Paesaggistico Regionale (PPR), che contiene la disciplina paesaggistica della Lombardia
- Strumenti Operativi, che individua strumenti, criteri e linee guida per perseguire gli obiettivi proposti
- Sezioni Tematiche, che contiene l'Atlante di Lombardia e approfondimenti su temi specifici
- Valutazione Ambientale, che contiene il rapporto Ambientale e altri elaborati prodotti nel percorso di Valutazione Ambientale del Piano.

IL PTR individua e propone 24 obiettivi, l'intervento oggetto di valutazione, si inserisce all'interno dell'obiettivo n. 5, che recita come segue:

"Migliorare la qualità e la vitalità dei contesti urbani e dell'abitare nella sua accezione estensiva di spazio fisico, relazionale, di movimento e identitaria (contesti multifunzionali, accessibili, ambientalmente qualificati e sostenibili, paesaggisticamente coerenti e riconoscibili) attraverso:

- la promozione della qualità architettonica degli interventi
- la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici
- il recupero delle aree degradate
- la riqualificazione dei quartieri di ERP
- l'integrazione funzionale
- il riequilibrio tra aree marginali e centrali
- la promozione di processi partecipativi".

Gli obiettivi tematici sono la declinazione degli obiettivi del PTR sui temi di interesse individuati dal PTR stesso; essi scaturiscono dall'insieme condiviso degli obiettivi settoriali della programmazione regionale letto alla luce degli obiettivi del PTR.

L'intervento oggetto di valutazione rientra tra gli obiettivi seguenti:

Assetto Territoriale

- TM 2.10 Proseguire la riqualificazione dello sviluppo urbano.
- TM 2.13 Contenerne il consumo di suolo.

Assetto sociale

- TM 5.2 Incentivare l'integrazione di alcune fasce sociali a rischio marginalizzazione.
- TM 5.4 Promuovere l'innovazione come strumento per la sensibilizzazione sulle tematiche ambientali, sociali e sanitarie nel campo dell'edilizia e per la promozione di interventi residenziali di tipo innovativo, secondo criteri di qualità, bellezza e sostenibilità, che consentano la qualità relazionale tra gli utenti e la loro sicurezza, anche attraverso la razionalizzazione dei servizi.

Sistema Territoriale Metropolitano

- ST1.7 Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio.

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.

3.2 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, 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.

Nel primo caso i valori sono legati al sistema del fiume Mincio e dei laghi, il secondo elemento è definito dalle realtà di valore testimoniale e culturale del tessuto storico del centro urbano. La relazione di questi due elementi, e compenetrazione dei valori paesaggistici naturali e antropici, rendono di evidente valore il contesto in oggetto.

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.

Le azioni di tutela e valorizzazioni all'interno degli spazi di maggior pregio, quale il sito UNESCO, devono essere sviluppati in cooperazione tra gli enti competenti territorialmente, in riferimento ai contenuti dell'art. 23 del PPR-

Più in dettaglio, l'art. 28 della normativa di Piano, (Riqualificazione paesaggistica di aree ed ambiti e gradati o compromessi e contenimento dei processi di degrado), al comma 12 dispone quanto segue:

“Al fine di facilitare l'attuazione di azioni coordinate di riqualificazione paesaggistica e di prevenire possibili forme di futuro degrado e compromissione, valgono comunque le presenti indicazioni e prescrizioni regionali:

- a) *il recupero delle aree dismesse in contesto urbano o periurbano deve essere orientato non solo al recupero funzionale e urbanistico delle stesse ma anche, previa riqualificazione delle matrici ambientali, alla riqualificazione e qualificazione paesaggistica dell'area e del suo intorno, con specifica attenzione alla valorizzazione della dimensione pedonale e ciclopedonale della città, alla ricomposizione delle relazioni fisiche e percettive con il paesaggio urbano e rurale circostante, alla valorizzazione degli elementi architettonici e materici di connotazione locale, al potenziamento della rete verde comunale e provinciale.”*

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.

3.3 Piano Regionale degli interventi per la Qualità dell'Aria

In osservanza della LR n.24 del 11.12.2006 “Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente”, la Regione Lombardia con DGR 593 del 06.09.2013 ha approvato il Piano Regionale degli Interventi per la Qualità dell'Aria.

Il piano affronta in prima fase la definizione dello stato qualitativo dell'atmosfera. Sulla base delle analisi emerge come il territorio regionale presenti situazioni territoriali estremamente diversificate con livelli di concentrazione di inquinanti critici lungo il corridoio infrastrutturato e urbanizzato che attraversa la regione da est a ovest, all'opposto valori prossimi allo zero nelle aree montane.

L'ambito territoriale che fa capo al polo di Mantova presenta situazioni di evidente concentrazione di sostanze inquinanti di origine antropica, riflettendo la dinamica tipica di tutti gli agglomerati urbani principali. Da evidenziare come la concentrazione di ammoniaca presenti una distribuzione spaziale anomala rispetto agli altri inquinanti principali, con concentrazioni più significative proprio nel contesto mantovano.

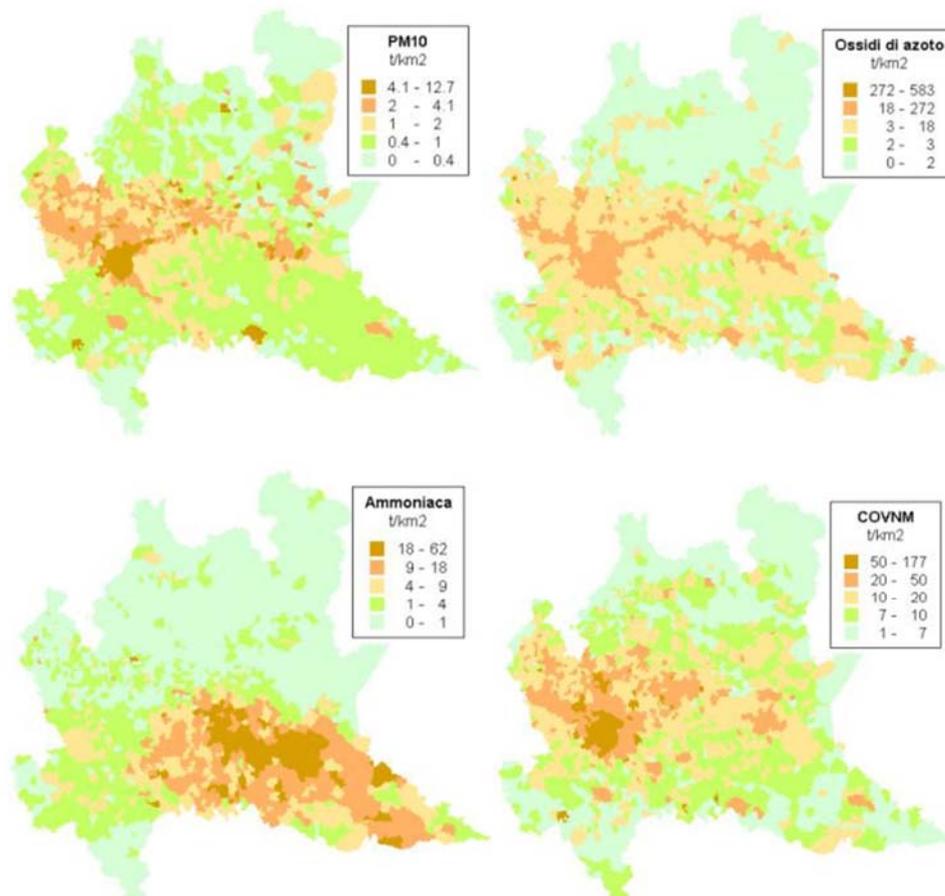


Figure 1 Mappa delle emissioni dei principali inquinanti.

Le cause delle elevate concentrazioni, e superamenti delle soglie di legge che si registrano, sono individuate in due fattori: significativa presenza di fonti emmissive e condizioni meteorologiche.

Il contesto all'interno del quale si interviene è, come visto, inserito all'interno del tessuto urbano di Mantova, in corrispondenza del sistema di margine del centro storico. Qui si sviluppa un sistema viabilistico di particolare peso, che costituisce una prima cintura di redistribuzione e accesso al centro stesso.

Gli assi viari principali, quali via Piave, via Risorgimento e corso Vittorio Emanuele assumono così una evidente significatività per la definizione della qualità dell'aria a livello locale, in ragione del traffico che quotidianamente corre all'intero di queste direttrici.

Altro fattore antropico non secondario è costituito dalle emissioni civili, connesse principalmente agli impianti di riscaldamento, all'interno dei centri storici e aree con edifici più vecchi l'incidenza delle emissioni risulta più significativa, a causa della tipologia degli impianti e dei caratteri delle abitazioni. Tipicamente le emissioni, e di conseguenza, le concentrazioni più rilevanti sono quelle di PM10, PM2,5, CO e CO2, nonché gas dovuti alle combustioni quali in particolare NOx.

In tal senso sarà opportuno verificare il quadro locale con particolare riferimento alle concentrazioni delle sostanze derivanti dal traffico veicolare e combustione civile. In relazione a questo sarà necessario analizzare quale possa essere il contributo delle attività che andranno ad insediarsi, e le soluzioni volte a contenere l'incremento delle sostanze che presentano maggiore criticità.

3.4 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.

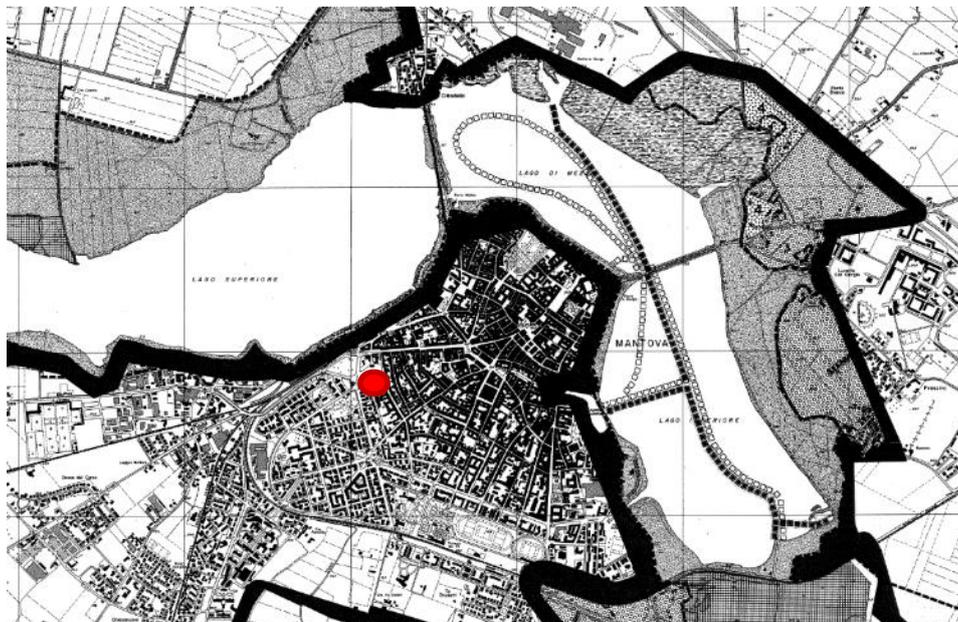


Figura 7 Indicazione dell'area soggetta a Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Mincio

3.5 Rete Natura 2000

L'Unione Europea, con la direttiva 92/43/Cee del 21.5.1992, meglio conosciuta come direttiva «Habitat», relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatica, ha promosso la costituzione di una rete ecologica europea di zone speciali di conservazione (ZSC) e di zone di protezione speciale (ZPS), classificate dagli stati membri a norma della direttiva 79/409/Cee; quest'ultima è anche nota come direttiva «Uccelli», con l'obiettivo di garantire il mantenimento o, all'occorrenza, il ripristino in uno stato di conservazione soddisfacente dei tipi di habitat naturali, degli habitat delle specie e delle specie di fauna e flora selvatiche di interesse comunitario. Le specie sono elencate negli allegati alla direttiva, in riferimento alla loro area di ripartizione naturale.

Con il DPR 357 del 08.09.1997 lo Stato Italiano ha recepito nell'ordinamento nazionale la direttiva 92/43/Cee, affidando alle Regioni il compito di individuare i siti per la costituzione della rete ecologica europea Natura 2000 all'interno del territorio regionale e le relative necessarie misure di conservazione. È stato successivamente emanato il DPR 120 del 12.03.2003 decreto correttivo ad integrazione del DPR 357 del 1997, recante modifiche ed integrazioni relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche.

Le Zone a Protezione Speciale (ZPS) e i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) sono elementi della Rete Natura 2000 dell'Unione Europea, istituiti al fine di salvaguardare e tutelare la biodiversità degli Stati Membri.

Mentre i SIC sono designati alla tutela di habitat e specie elencati negli allegati I e II della Direttiva Habitat (92/43/CEE), le ZPS riguardano la tutela degli Uccelli selvatici elencati nell'Allegato I della Direttiva 2009/147/CEE (ex Direttiva 79/409/CEE "Uccelli").

La Regione Lombardia ha quindi definito le linee guida e le misure di tutela necessarie per far sì che le trasformazioni territoriali non comportino alterazioni tali da compromettere il grado di conservazione dei siti e habitat presenti nel territorio regionale. Sono state emanate Delibere di Giunta Regionale che hanno fissato le modalità di attuazione degli interventi (Misure di Conservazione) rispetto a classi specifiche dei siti.

All'interno del territorio comunale di Mantova i siti della Rete Natura 2000 interessano gli spazi lacustri e le aree prossime agli spicchi 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.

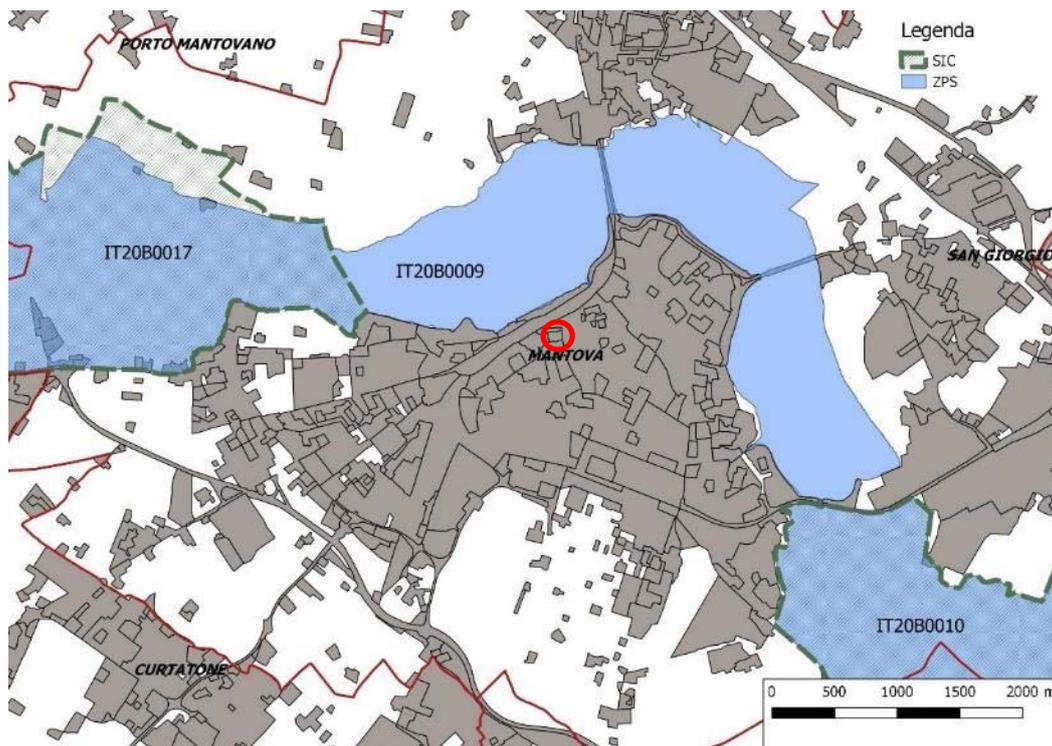


Figura 8 Individuazione dei siti della Rete Natura 2000

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.

3.6 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.

L'area in oggetto si trova così all'interno degli spazi che concorrono alla qualità urbana, tuttavia sono indicati dal piano stesso come aree ad uso produttivo.

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



Figura 9 Estratto della Tav 1 Indicazioni paesaggistiche e ambientali del PTCP

3.7 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.

Gli obiettivi individuati dal piano per dare attuazione a questi propositi sono:

Sistema naturale e rurale

- Contenere il consumo di suolo
- Contribuire alla tutela, al consolidamento ed alla valorizzazione delle aree naturali
- Conservare gli spazi agricoli e riconoscerne le differenti vocazioni

Sistema insediativo

- Tutelare e valorizzare il patrimonio storico e culturale
- Favorire gli interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio
- Garantire l'efficienza delle trasformazioni territoriali

Sistema dei servizi e della cultura

- Migliorare l'efficienza e l'accessibilità dei servizi
- Garantire la qualità degli spazi pubblici esistenti e di progetto
- Promuovere progetti di riqualificazione dei principali spazi aperti esistenti

Sistema infrastrutturale

- Completare il sistema delle connessioni infrastrutturali su gomma, ferro e acqua
- Migliorare l'accessibilità del centro storico armonizzando le esigenze di cittadini e di fruitori della città
- Sviluppare la rete ciclabile sia in ambito urbano che per la fruizione del territorio agricolo e naturale

Sistema economico

- Potenziare il polo logistico di Valdaro in accordo con la Provincia di Mantova
- Valorizzare il sistema commerciale delle "botteghe del centro"
- Riconoscere le diverse vocazioni dei poli produttivi esistenti e garantire l'equilibrio fra gli insediamenti
- produttivi e la qualità ambientale

Governance

- Proseguire nel confronto con gli altri soggetti istituzionali per la condivisione delle scelte territoriali
- nell'ottica della sostenibilità che per realizzarsi deve far riferimento a un'area vasta
- Garantire attraverso un atto condiviso di pianificazione il coordinamento dei diversi aspetti della
- gestione della città e del territorio del comune del suo intorno.

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 via 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.



Terzo livello: verde di continuità in ambito urbano

■ Parco periurbano e verde dei laghi

■ Verde urbano e di quartiere

Schema generale di progetto

--- Percorsi di scala vasta

--- Percorsi urbani e di quartiere

--- Autostrade programmate

--- Viabilità regionale e provinciale di progetto

⊘ Ipotesi di corridoio della tangenziale ovest

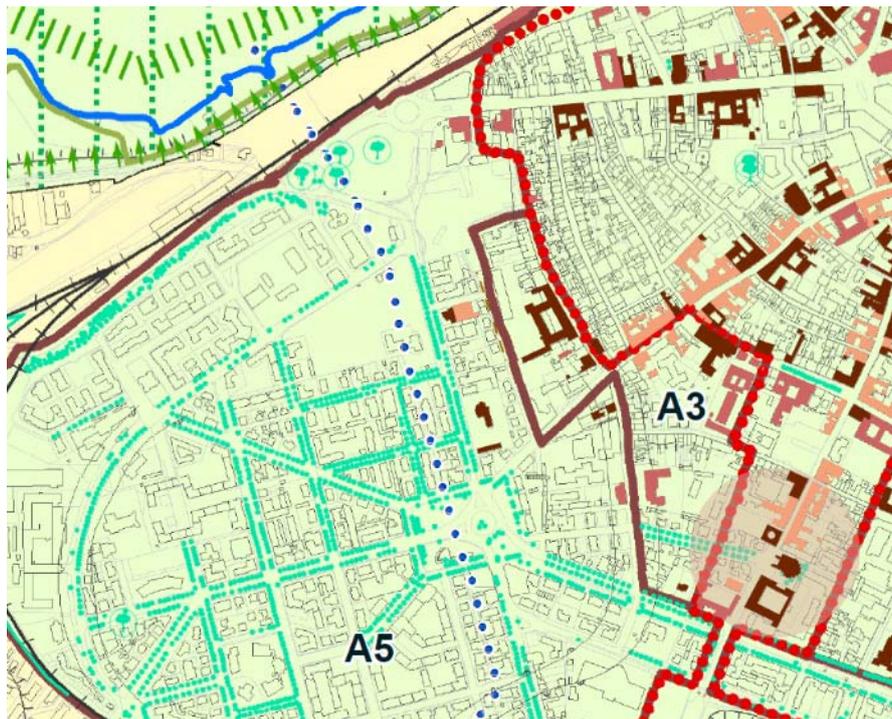
🚗 Parcheggi interrati di progetto

Figura 10 Estratto della tav. 4 del DP

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.

Il piano indica la presenza di alberi monumentali all'interno degli spazi verdi limitrofi, in coerenza con il piano provinciale.



Ambiti a sensibilità paesaggistica molto alta

- con tessuti ed elementi di valore storico-culturale
- A1 : "Civitas Vetus" città della prima cerchia
- A2 : Suburbi della prima e della seconda cerchia
- A3 : ambiti di continuità con l'area Unesco
- A4 : Borgo Angeli
- A5 : Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento

Beni culturali

- Art. 10 comma 1 D.Lgs 42/2004 (ex art. 1 L. 1089/39) - Tutela diretta
- Art. 12 D.Lgs 42/2004 (ex art. 4 L. 1089/39) - Verifica di interesse culturale
- Art. 45 D.Lgs 42/2004 (ex art. 21 L. 1089/39) - Tutela indiretta

UNESCO

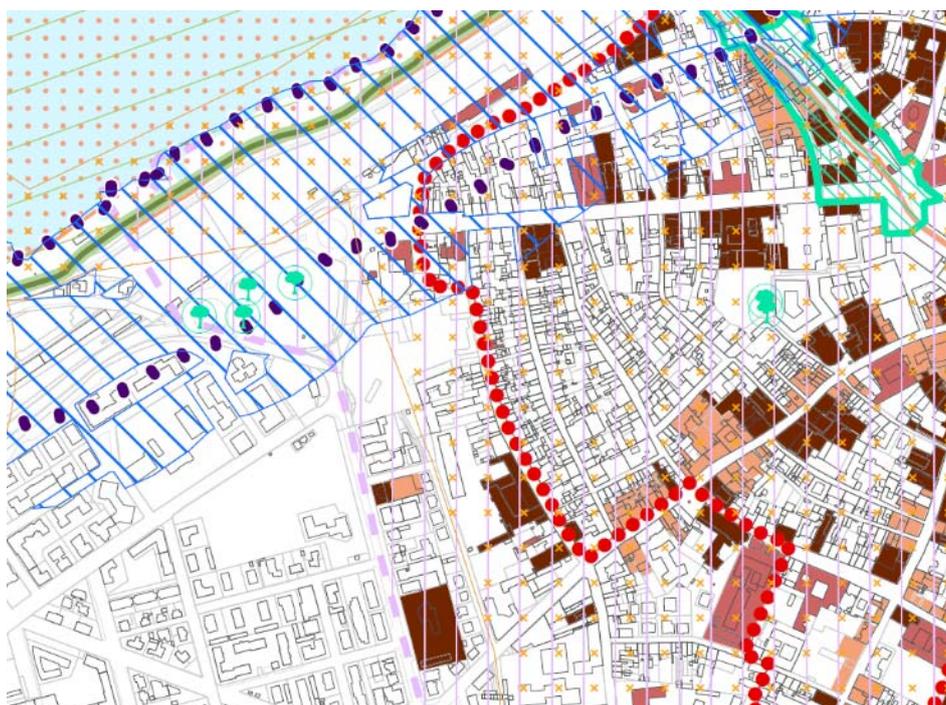
- Zona di tutela Unesco
- Buffer zone Unesco
- Alberi monumentali
- Alberi di importanza paesaggistica
- Siepi filari e formazioni lineari
- Viali alberati

Figura 11 Estratto della tav. 5 del DP

Analizzando in dettaglio il quadro vincolistico gravante sull'area emerge come il sito rientra all'interno degli spazi soggetti a interesse archeologico, e tutelato dal punto di vista paesaggistico in riferimento al DM 13.10.1977.

La porzione settentrionale dell'area, ricomprendente la fascia in cui si trova l'ex biglietteria, ricade all'interno dell'area sottoposta a vincolo paesaggistico riferito alla fascia contermina ai laghi (art. 142, comma 1 lett. b) del D.Lgs. 42/2004).

Non sono pertanto presenti vicoli assoluti, ma elementi di tutela che comportano l'applicazione di accorgimenti e attenzioni progettuali.



Beni culturali

- Art. 10 comma 1 D.Lgs 42/2004 (ex art. 1 L. 1089/39) - Tutela diretta
- Art. 12 D.Lgs 42/2004 (ex art. 4 L. 1089/39) - Verifica di interesse culturale
- Art. 45 D.Lgs 42/2004 (ex art. 21 L. 1089/39) - Tutela indiretta

Sistema dei laghi di Mantova, del canale Rio, dei ponti dei Mulini e di San Giorgio

- Bene culturale
- Tutela indiretta e relativi ambiti

Palazzo Ducale e castello di San Giorgio

- Tutela indiretta e relativi ambiti

Beni paesaggistici

- DM 03.04.65 (fiume Mincio)
- DM 26.05.70 (Lago Mezzo ed Inferiore)
- DM 13.10.77 (Mantova e Cittadella)
- DM 13.02.65 (Rio)
- Beni paesaggistici esterni al confine comunale

Siti archeologici

- Siti archeologici
- Aree a potenzialità archeologica
- Punti di rinvenimenti archeologici

Figura 12 Estratto della tav. 3 del DP

Al fine di avere un quadro più significativo delle criticità e potenziali rischi, si considera quanto analizzato in sede di VAS del PGT. La fase valutativa del piano ha individuato gli elementi di criticità esistenti, considerando le fonti fisco-ambientali e antropiche.

L'area ricade 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.

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.



Acqua

-  Fascia A del PAI
-  Fascia B del PAI
-  Fascia C del PAI

Elettromagnetismo

-  Antenne radiotelevisive
-  Antenne di telefonia mobile
-  Elettrodotti
-  Fasce di rispetto degli elettrodotti

Antropico

-  Aziende RIR
-  Aziende AIA
-  Industrie insalubri di I classe
-  Depuratori
-  Distributori di carburante
-  Impianti di trattamento rifiuti
-  Impianti di Produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili
-  Aree dismesse

Figura 13 Estratto della tavola delle criticità della VAS del PGT

Piano dei Servizi

Il piano dei servizi riguarda gli aspetti della componente pubblica e di interesse collettivo, gestendo la dotazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, nonché le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, la dotazione a verde e le opere infrastrutturali di competenza comunale.

Oltre a questi temi il Piano dei Servizi dettaglia gli aspetti concernenti i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, quali elementi di garantiscono una migliore qualità ambientale e urbana.

La tavola dei servizi indica, oltre alla presenza delle aree verdi precedentemente rilevate, come siano presenti nel contesto 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.

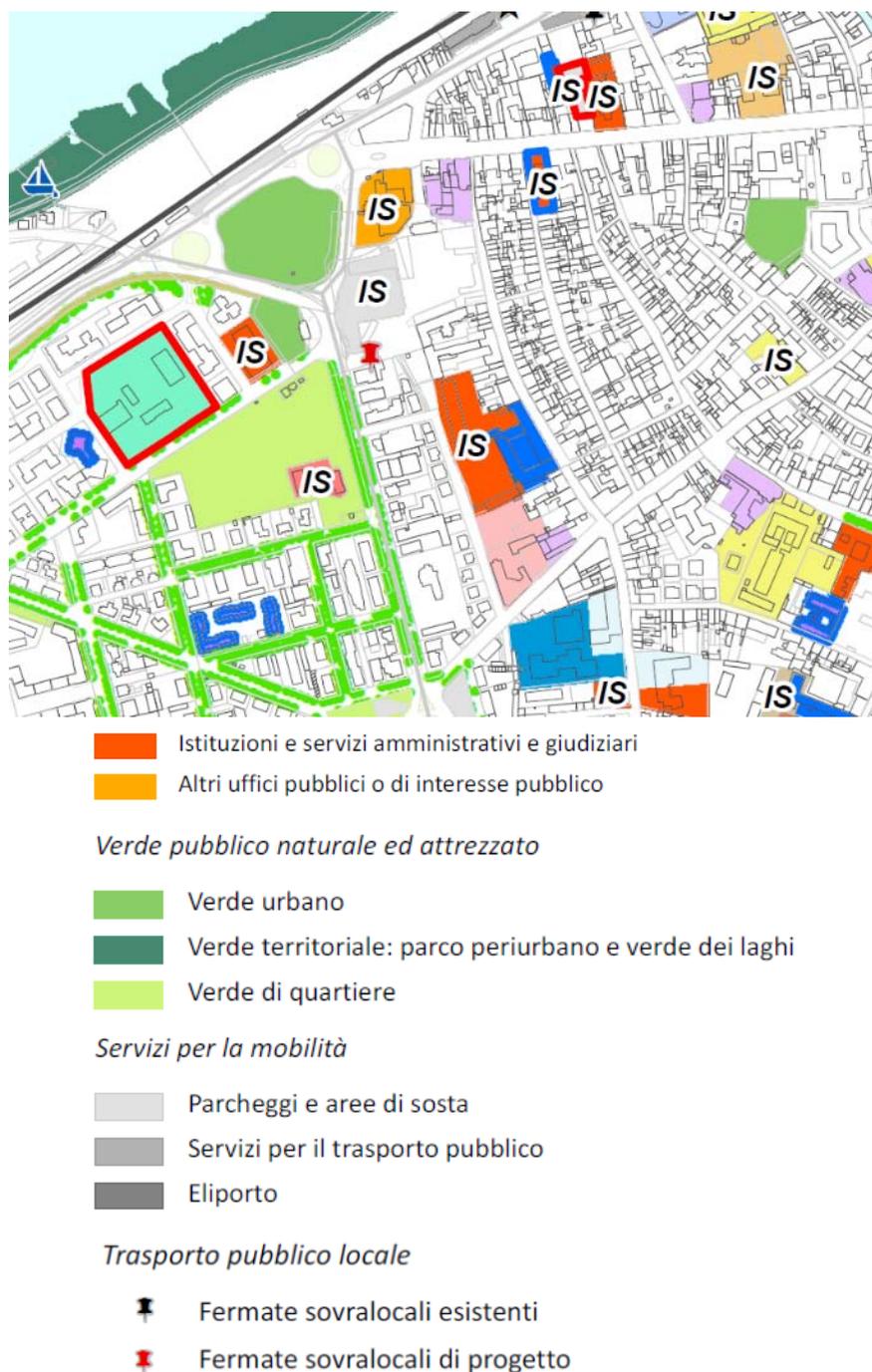


Figura 14 Estratto della tavola di Sistema dei Servizi

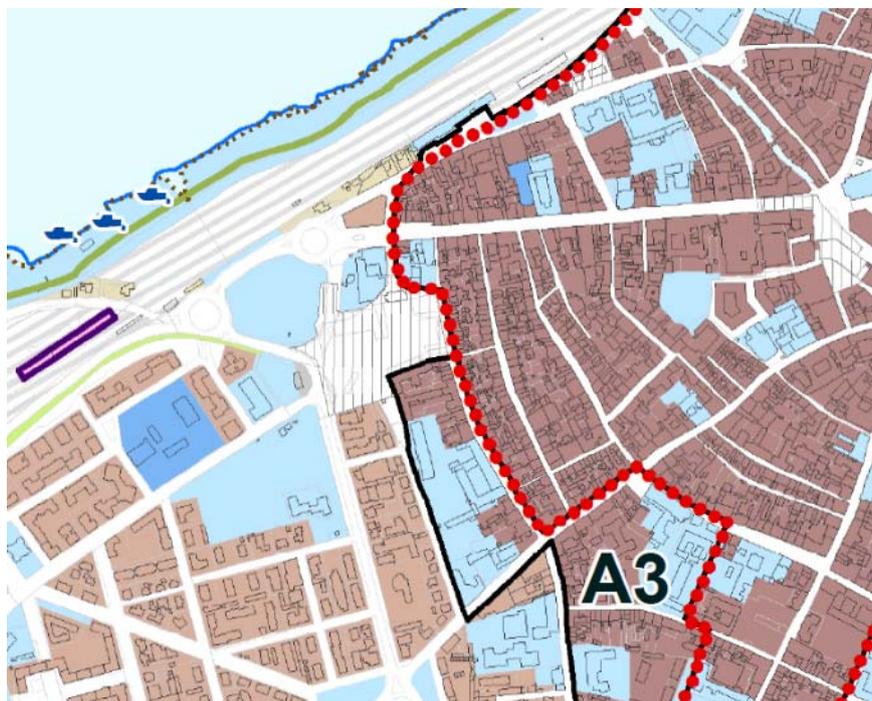
Piano delle Regole

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 in oggetto, 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.



- 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

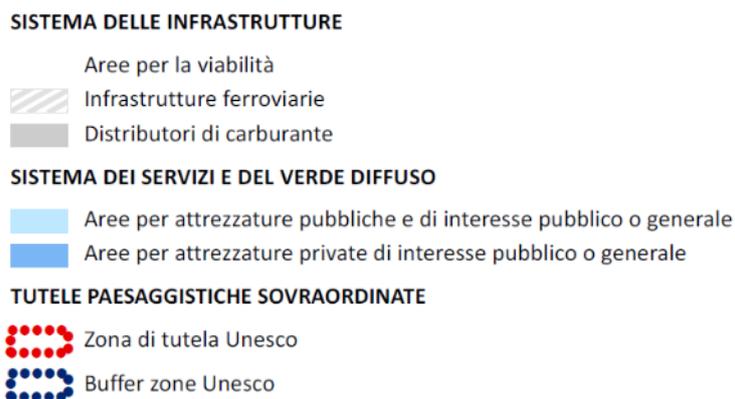


Figura 15 Estratto della tavola Modalità d'intervento per destinazioni d'uso

Nello specifico il piano attuativo che riguarda l'ambito approvato è il "Piano Attuativo di interesse sovracomunale MONDADORI" approvato con D.C.C. n. 83 del 13.09.2004, come modificato dal "Collegio di Vigilanza per l'attuazione del piano attuativo di interesse sovracomunale Mondadori" riunitosi il 27.11.2008 con successivo inserimento grafico del perimetro "Area archeologica". Il piano è stato convenzionato in data 14.11.2005 registrato a Mantova il 24.11.2005 al N. 874.

La validità decennale del piano fa sì che la Convenzione decadesse il 24.11.2015, tuttavia la stessa è stata automaticamente prorogata di tre anni dal disposto dell'art. 30 comma 3-bis della Legge n. 98 del 09.08.2013 (Decreto del Fare), pertanto la nuova scadenza è fissata per il 24.11.2018; in ragione di questo lo strumento attuativo è da ritenersi vigente a tutti gli effetti.

3.8 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, scopo dichiarato del vigente Piano Attuativo MONDADORI prevede la realizzazione dei seguenti interventi strategici minimi:

- Struttura ricettiva d'eccellenza costituita da albergo, ristorante e servizi connessi (capienza di 110 stanze);
- parcheggio a rotazione di uso pubblico (capienza >300 posti auto);
- strutture residenziali e terziarie per almeno 10.000 mq, al fine di equilibrare finanziariamente l'intervento;
- intervento di funzionalizzazione del sistema connesso al trasporto pubblico (autostazione).

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 ciclopedonale 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 ciclopedonali 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 con destinazione rispettivamente:
 - a. Portico di uso pubblico in prosecuzione della galleria esistente della Camera di Commercio di Mantova e di connessione con l'albergo e con il percorso storico delle antiche mura urbane in direzione di via Fancelli;
 - b. Servizi accessori e biglietteria della autorimessa;
 - c. Spazi commerciali per l'allestimento di punti vendita al dettaglio, artigianato artistico, uffici pubblici e privati;
- Intervento di nuova edificazione costituito dal soprassuolo dell'autorimessa a rotazione interamente sottoposto al vincolo di uso pubblico e suddiviso secondo le seguenti destinazioni:
 - a. Area di sosta integrata degli autobus urbani-extraurbani e taxi;
 - b. Area destinata alla corsia di uscita dell'autorimessa interrata, spazi tecnologici, servizi accessori dell'autorimessa a verde;
 - c. Attrezzature di uso pubblico, spazi collettivi per il rafforzamento della funzione connettiva tra il centro storico ed il giardino "Nuvolari" e gli spazi verdi connessi;
- 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, così suddivise:
 - a. Intervento di nuova edificazione di abitazioni prospicienti via Conciliazione;
 - b. Intervento di nuova edificazione con destinazione multifunzionale residenziale-direzionale-commerciale;
 - c. Intervento di recupero multifunzionale dell'edificio destinato a ex biglietteria Apam;
 - d. Intervento di nuova edificazione di Autorimessa ad uso privato a due piani interrati.

Opere fuori 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. Lo stato di attuazione è di seguito sintetizzato, indicando in grassetto le opere già ultime o realizzate in buona parte.

Zona A1 – strada di collegamento tra via della Conciliazione e via Fancelli, compresi gli spazi a parcheggio e/o a verde: i lavori di realizzazione della strada pubblica e relativi sotto-servizi non risultano realizzati, è presente una recinzione fissa che delimita l'area di cantiere con la proprietà privata di pertinenza del condominio antistante. È presente, in posizione interrata, la cabina Enel di trasformazione e di misura, agibile e già presa in carico da "Enel Distribuzione S.p.a." con contratto costitutivo di servitù d'elettrodotto.

Zona A2 – piazza, spazi connettivi, pista ciclopeditone con aree a verde prospicienti via Mutilati e Caduti del Lavoro e fabbricato ex biglietteria: i lavori su questa area non sono stati eseguiti se non in minima parte; i lavori per la ristrutturazione dell'edificio ex biglietteria non risultano mai iniziati.

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

4 Proposta d'intervento

La proposta in oggetto costituisce variante al Piano Attuativo vigente e contestuale variante al PGT.

4.1 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.

La relazione illustrativa allagata alla proposta di variante ha puntualmente riportato quali siano le opere già realizzate e collaudate, e quali interventi non siano ancora stati completati.

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).

L'operazione prevista, modificando gli obiettivi e l'azzoneamento del vigente piano attuativo comporta variare per adattare i contenuti del piano stesso al nuovo quadro insediativo, ma soprattutto per modificare le attuali destinazioni d'uso, ricomprendendo la collocazione di una Media Struttura di Vendita (MSV). Il trasferimento delle superfici di vendita non incrementa le quantità complessive già previste dal quadro pianificatori comunale, e pertanto nemmeno i carichi indotti, agendo sulla sola collocazione.

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 Luca 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 ciclopedonale all'adiacente Parco Nuvolari, 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.

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).

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

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

In aggiunta alla cessione delle opere a standard già previste, il proponente contribuirà, al fine di massimizzare la sostenibilità dell'intervento, alla messa a disposizione di 450.000 € da destinare al miglioramento di spazi pubblici limitrofi. Miglioramento che la variante individua nella realizzazione, sino alla concorrenza dell'importo indicato, di una pista ciclabile lungo viale Piave in lato Parco.

L'attuazione della Variante prevede quindi che vengano eseguite un certo numero di opere fuori comparto, e precisamente:

- Opere di adeguamento della viabilità lungo viale Piave in corrispondenza dell'innesto della strada privata di uso pubblico che dà accesso al PA;
- Demolizione del dismesso Palazzetto dello Sport in località di porta Cerese;
- Pareggiamento, costipazione ed asfaltatura a mezzo conglomerato bituminoso dell'area su cui insiste detto Palazzetto;
- Realizzazione di una pista o tratto di pista ciclabile posizionata lungo viale Piave in lato parco e adeguamento di porzione dell'autostazione, per un valore di opere complessive pari a 450.000 €.

Dimensionalmente l'ambito complessivo interessa un'area di circa 17.583 mq, il nuovo assetto può essere così sintetizzato

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

Proposte di mitigazione e compensazione ambientale

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 edificato 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 compatibile 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 una somma (450.000 €), una pista o un tratto di pista ciclopedonale lungo viale Piave in lato parco e adeguamento dell'area dell'autostazione.

Durante la fase di sviluppo della variante, e conseguentemente procedimento di VAS, saranno approfonditi gli aspetti di mitigazione e eventuale compensazione, grazie anche ai contributi dei soggetti coinvolti.

4.2 Variante al PGT

I contenuti sopra indicati comportano la necessità di apportare variante al PGT. Nel dettaglio, la variante al PA di riflesso necessita 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 riazzonamento 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;
- Riazzonamento 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.

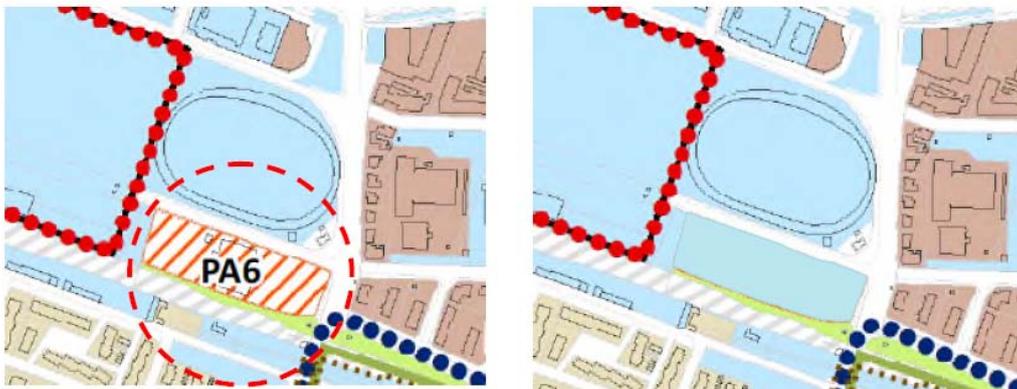


Figura 17 Stato vigente e variante Tav. PR1

5 Stato dell'ambiente

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.

5.1 Sistema fisico

Aria

L'analisi della qualità dell'aria assume significatività all'interno dei contesti urbani, dal momento che in questi spazi si raccoglie la popolazione che diventa così recettore sensibile rispetto alle concentrazioni di inquinanti aerei. I possibili rischi dovuti per la presenza di inquinanti, in particolare polveri sottili e gas prodotti dalle attività antropiche, sono legati in primo luogo alla salute pubblica. Alcune sostanze hanno effetto sulle dinamiche ambientali, in relazione alla biologia della vegetazione.

In fase di analisi e valutazione del quadro ambientale è necessario rapportare le concentrazioni delle sostanze con le fonti emissive e i livelli di dispersione degli inquinanti, i caratteri climatici, e i diversi periodi dell'anno incidono in modo significativo rispetto allo stato ambientale.

All'interno del territorio comunale di Mantova sono presenti stazioni di monitoraggio che permettono di avere informazioni relativamente ai principali inquinanti atmosferici (PM10, PM2,5, NO2, CO, SOx e O3). Da una prima lettura dei dati emerge come le potenziali criticità siano legate soprattutto alla presenza di polveri sottili, situazione tipica degli agglomerati urbani più densi, in particolare all'interno della pianura padana.

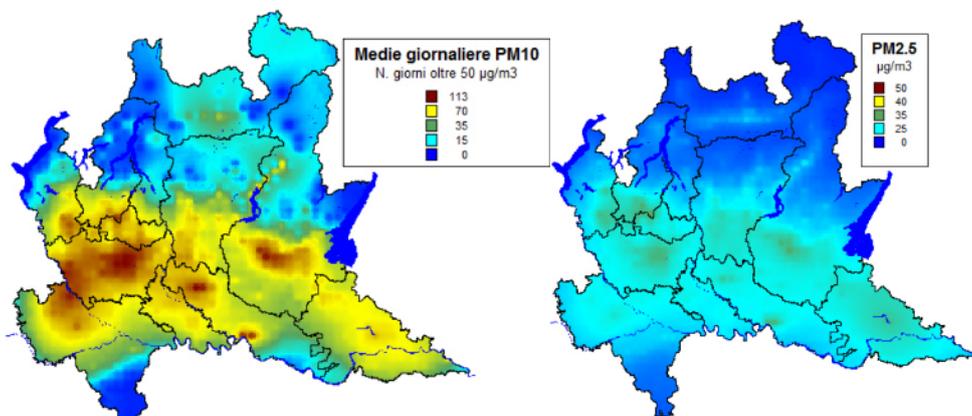


Figura 20 Concentrazioni di PM10 e PM2,5 (fonte ARPAV Lombardia)

Sarà pertanto necessario approfondire la componente, analizzando le dinamiche annuali, in relazione alle fonti emissive, utilizzando i dati messi a disposizione da ARPA Lombardia.

L'analisi dovrà tener conto dei riferimenti normativi in essere e delle politiche messe in campo dall'amministrazione comunale.

I potenziali effetti riguardano in particolare le emissioni prodotte dagli edifici che potranno essere realizzati e dal traffico veicolare indotto.

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 emissioni provenienti dalle combustioni civili, in particolare del centro abitato, rappresentano uno degli elementi primari; come emerge dall'analisi dei dati INEMAR infatti il contributo delle combustioni non

industriali copre in media circa il 35% delle emissioni totali di polveri sottili e di CO. Il traffico veicolare, in contesto urbano rappresenta la pressione secondaria, con un contributo del 15% per le polveri sottili e 25% per il CO.

Rispetto a questo quadro di riferimento l'intervento proposto comporta l'introduzione di carichi aggiuntivi ridotti. In particolare il nuovo edificio, utilizzando impianti di nuova generazione, non comporterà variazioni emissive significative rispetto al quadro in essere.

Per quanto riguarda l'effetto dovuto al traffico veicolare è possibile stimare come l'incremento previsto, rispetto allo stato attuale complessivo della rete, sia limitato. Possibili effetti si possono avere in condizioni di riduzione della funzionalità degli assi e nodi viari, in considerazione delle soste ed effetto start e stop. Nel caso lo studio del traffico verificasse situazioni di criticità diffuse e continuative, sarà opportuno verificare l'incidenza di tale situazione rispetto al contributo emissivo del traffico indotto dalla nuova realtà commerciale.

Acqua

L'analisi della componente deve tener conto degli aspetti qualitativi e quantitativi del sistema delle acque di superficie e sotterranee.

La definizione del quadro ambientale di riferimento deve verificare i livelli degli inquinanti e la qualità ambientale dei corsi d'acqua. Tale valutazione assume particolare interesse nel contesto locale, dal momento che il sistema recettore principale è caratterizzato da valenze ambientali evidenti (SIC/ZPS).

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.

Da una prima analisi dei dati disponibili emerge come lo stato trofico dei laghi non presenti situazioni critiche, attestandosi su un livello sufficiente, tuttavia la qualità delle acque a valle presenta elementi di potenziale rischio.

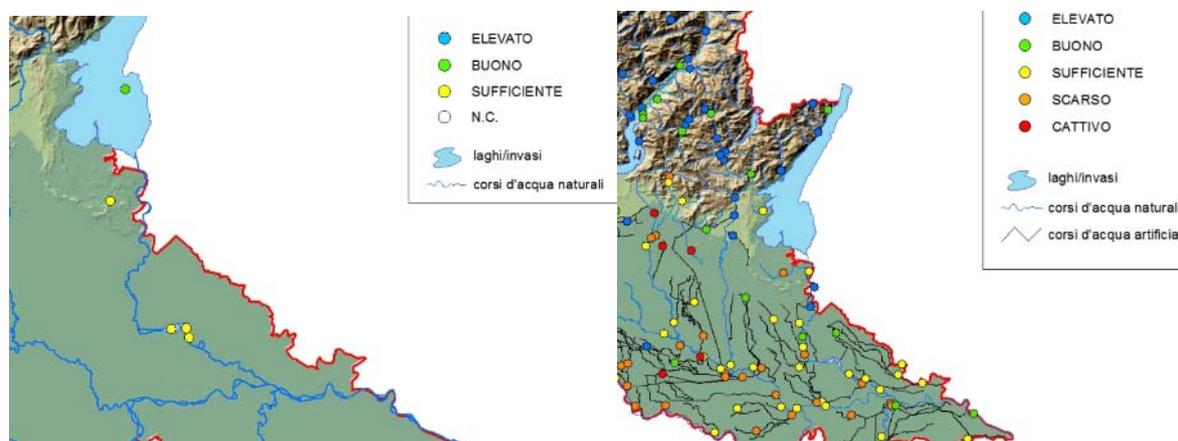


Figura 21 Stato trofico e LIMeco (fonte ARPA Lombardia)

L'analisi della proposta dovrà considerare il potenziale apporto di inquinanti e le soluzioni utili per ridurre gli effetti sull'ambiente.

Gli aspetti quantitativi assumono rilevanza per la necessità di mantenere la funzionalità dei corsi d'acqua in relazione alla capacità di deflusso e diluizione delle sostanze.

Uno degli aspetti di maggiore interesse è quello legato alla sicurezza idraulica, dovendo considerare sia la sicurezza dell'intervento che gli effetti sulle dinamiche dell'intorno. Gli interventi in attuazione della variante dovranno infatti garantire la funzionalità della nuova realtà e al contempo non devono peggiorare lo stato del contesto. È stato verificato in via preliminare come l'ambito sia collocato all'interno di spazi soggetti a livelli di pericolosità limitati, che caratterizzano larga parte del tessuto urbano di Mantova. Potranno quindi essere individuati gli elementi e accorgimenti che in sede di

progettazione successiva dovranno essere sviluppati per garantire la piena compatibilità idraulica delle opere.

Similarmente è utile verificare lo stato in essere dalle risorse sotterranee, considerando in particolare la qualità e le dinamiche esistenti, con particolare riferimento all'altezza di falda. Tali aspetti sono necessari per verificare le eventuali interferenze con le dinamiche in essere, garantendo la sicurezza delle nuove opere e del contesto.

Suolo e sottosuolo

L'aspetto relativo al consumo di suolo ha assunto negli ultimi anni un ruolo sempre più centrale all'interno dell'approccio alla pianificazione e valutazione delle ricadute ambientali. In particolare la Regione Lombardia si è dotata di apposita legge (LR 31 del 28.11.2014) che regola le potenzialità di consumo del suolo nella prospettiva di dare attuazione a politiche volte al riuso degli spazi già trasformati.

All'interno del quadro così definito prioritari sono gli interventi di riuso delle aree già urbanizzate, nonché la rigenerazione degli ambiti degradati.

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.



Figura 22 Uso del Suolo

L'attenzione per la successiva fase analitica e di valutazione riguarderà pertanto gli aspetti connessi ai possibili rischi di scala locale e di dettaglio. Gli elementi da verificare hanno particolare attinenza con le fasi realizzative, indicando come le valutazioni dovranno porre attenzione per la stabilità dei suoli, evitando di alterare in particolare gli equilibri geologici e le dinamiche idrogeologiche.

Sulla base di una prima valutazione tali aspetti risultano comunque potenzialmente poco incidenti, dal momento che larga parte delle opere in interrato sono già state realizzate negli anni passati senza che si siano registrate situazioni di rischio per le aree contermini.

Sulla base delle indicazioni delle analisi sviluppate durante la redazione del PGT non è stata rilevata la presenza di attività a rischio o siti inquinati in prossimità dell'area.

Rumore

La normativa italiana, relativamente all'inquinamento acustico, è disciplinata dalla L. n. 447 del 26 ottobre 1995 - "Legge quadro sull'inquinamento acustico", e dai successivi decreti, leggi e regolamenti attuativi. In particolare il D.P.C.M. 14/11/1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore in attuazione dell'art.3, comma 1, della ricordata legge quadro, definisce i valori limite di emissione, i valori limite di immissione (distinti in valori limiti assoluti e differenziali), i valori di attenzione e i valori di qualità.

Sulla base di questa premessa normativa, la zonizzazione acustica deve, pertanto, essere considerata come uno strumento di governo del territorio, il cui obiettivo è quello di prevenire il deterioramento di zone non inquinate e di fornire un adeguato strumento di pianificazione, di prevenzione e di risanamento dello sviluppo urbanistico, commerciale, artigianale ed industriale della zona. Per ogni zona è definita la soglia acustica ammissibile durante le fasce orarie diurne e notturne.

Tali valori sono riferiti alle classi della zonizzazione acustica basate sulla destinazione d'uso del territorio adottate dai comuni ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della citata legge quadro.

Nelle tabelle di seguito si riportano i valori limite di emissione e di immissione (valori limite assoluti) in termini di livello sonoro equivalente in ponderazione "A", che tiene conto delle caratteristiche della funzionalità uditiva dell'uomo, - dB(A).

Tali valori costituiscono il riferimento per la determinazione dell'impatto e del rispetto dei limiti delle sorgenti sonore, sia esse fisse e mobili.

Valori limite assoluti di emissione

CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL TERRITORIO		TEMPI DI RIFERIMENTO	
		DIURNO (6.00-22.00)	NOTTURNO (22.00-6.00)
I	Aree particolarmente protette	45	35
II	Aree prev. residenziali	50	40
III	Aree di tipo misto	55	45
IV	Aree ad intensa attività umana	60	50
V	Aree prev. industriali	65	55
VI	Aree esclusivamente industriali	65	65

Valori limite di emissione: il valore massimo di rumore che può essere emesso da una sorgente sonora, misurato in prossimità della sorgente stessa.

Valori limite assoluti di immissione

CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL TERRITORIO		TEMPI DI RIFERIMENTO	
		DIURNO (6.00-22.00)	NOTTURNO (22.00-6.00)

I	Aree particolarmente protette	50	40
II	Aree prev. residenziali	55	45
III	Aree di tipo misto	60	50
IV	Aree ad intensa attività umana	65	55
V	Aree prev. industriali	70	60
VI	Aree esclusivamente industriali	70	70

Valori limite di immissione: il valore massimo di rumore che può essere immesso da una o più sorgenti sonore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno, misurato in prossimità dei ricettori. I valori limite di immissione sono distinti in: a) valori limite assoluti, determinati con riferimento al livello equivalente di rumore ambientale; b) valori limite differenziali, determinati con riferimento alla differenza tra il livello equivalente di rumore ambientale ed il rumore residuo.

La variante, e il successivo intervento, vede svilupparsi in coerenza con i contenuti del Piano di Zonizzazione Acustica, che il Comune di Mantova ha approvato con DCC n. 58 del 12.11.2010.

Si riporta come il contesto all'interno del quale si interviene è classificato dal piano, in coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti, in classe IV - Aree ad intensa attività umana.

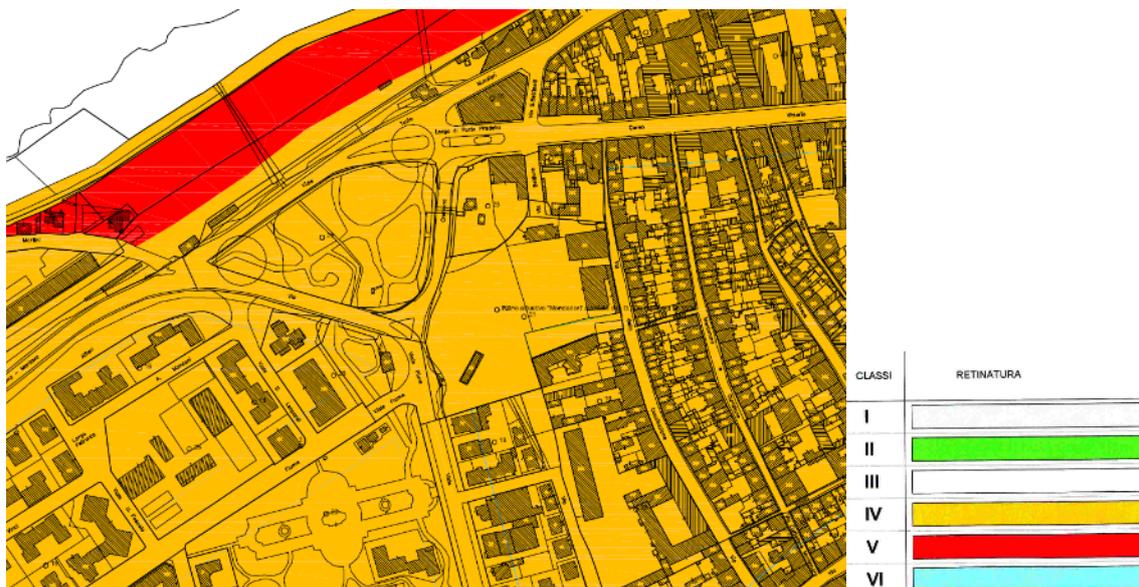


Figura 23 Estratto della tavola della Zonizzazione acustica comunale

I limiti di zona dovranno essere verificati sia in relazione alle strutture edilizie che agli effetti indiretti, con particolare riferimento all'aumento di traffico indotto dalle attività insediabili.

5.2 Sistema naturalistico

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 non interessa spazi di primario interesse naturalistico, collocandosi all'interno del sistema urbano, l'area in particolare si trova a circa 280 m dal limite delle aree indicate dalla Rete Natura 2000. 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).



Figura 24 Individuazione della distanza dai siti della Rete Natura 2000

Analizzando anche i contenuti della documentazione relativa alla Rete Ecologica Regionale (RER), prevista dal PTR, si rileva come l'area sia collocata esternamente rispetto alle aree che concorrono allo sviluppo del disegno territoriale.



Figura 25 Elementi di primo (verde scuro) e secondo (verde chiaro) livello della Rete Ecologica Regionale

In prossimità dell'area 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).

Il contesto entro cui è possibile che si creino alterazioni, sulla base di una prima verifica dei caratteri dell'area, non presenta valenze e sensibilità che necessitino particolari attenzioni o interventi di compensazione.

Si stima, pertanto, come maggior approfondimento sia utile per gli effetti indotti a seguito del prevedibile aumento di traffico connesso alle funzioni che saranno qui insediate.

5.3 Sistema paesaggistico

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 26 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 si riportano le motivazioni e i caratteri peculiari riportati all'interno: "la città, anticamente piccola isola circondata dai laghi, edificata e trasformata nei secoli dall'uomo che l'ha abitata, unisce il suo aspetto caratteristico del lavoro umano e delle sue attività socio-culturali, a tutto il bellissimo paesaggio lacunale circostante. l'ambiente lacustre è occupato lungo le sponde e, a tratti, anche oltre, verso le zone più profonde dei laghi, da fitto canneto, e dai "curotti", specie di isolotti galleggianti di vegetazione acquatica che si muovono con la corrente del Mincio e mutano continuamente la forma degli spondali. vi sono lungo questi ultimi anche dei fiori di loto. Le acque dei laghi sono frequentate da varie specie ittiche, alcune delle quali esclusive del luogo. questo paesaggio fa, in parte, da coronamento all'ambiente storico della città circondato, a sud, dal parco del te, compreso nell'area proposta per il vincolo, e da altre zone verdi. punti di belvedere da cui possa panoramicamente apprezzarsi l'ambiente paesaggistico dell'insieme città-laghi-parchi, si ritrovano pressoché ovunque: dalle strade che conducono a Mantova dall'esterno, a quelle di circonvallazione attorno ai laghi, ed ai ponti che attraversano e delimitano i tre bacini lacustri."

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 27 Aree sottoposte a vincolo DM 13.10.77 (fonte SITAP)

Gli interventi di trasformazione fisica saranno pertanto soggetti a procedura prevista dal D.Lgs. 42/2004. La fase progettuale dovrà pertanto tener conto della qualità del contesto, con particolare riferimento alle relazioni rispetto al tessuto antico, che si sviluppa a partire da via Conciliazione.

5.4 Beni storico-testimoniali

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.

La variante in oggetto si definisce in prospettiva del recupero di uno spazio che dialoga direttamente con gli spazi di maggior valenza, in linea con le necessità di tutela.

Gli strumenti sovraordinati riportano la presenza di un contesto di particolare sensibilità per la componente archeologica in relazione alle trasformazioni urbane che hanno riguardato storicamente la città di Mantova.

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.

5.5 Mobilità

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 via 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'analisi della mobilità è necessaria, considerando come uno degli aspetti di potenziale incidenza in riferimento alle funzioni previste dalla variante è l'aumento del traffico veicolare.

Lo stato attuale è definito considerando i dati assunti in sede di definizione del PUMS di Mantova e rilevazioni effettuate sul campo, necessarie per supportare le scelte progettuali e le successive valutazioni.

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.

Anche a seguito della variante queste direttrici manterranno la loro funzioni di accesso e distribuzione

Sulla base di una prima stima effettuata ipotizzando la collocazione della Media Struttura di Vendita, si ipotizza come l'incremento di traffico si possa attestare tra i 550-750 veicoli totali nell'ora di punta. Questi si ridistribuiranno rispetto ai due punti di connessione, su via Piave e via Fancelli, e quindi all'interno della viabilità principale sopra indicata.

locale principale; questo significa che i nuovi carichi andranno a gravare su assi che già oggi presentano un livello di traffico significativo.

Si tratta pertanto di un tema che deve essere analizzato e approfondito con particolare attenzione nelle fasi progettuale e valutativa successiva, verificando in particolare la funzionalità dei nodi viari interessati, in particolare la rotonda di largo Porta Portella, la rotatoria tra via Rea, via Cremona e via Nuvolari e quella tra via Piave, viale Risorgimento e via Gorizia.

È già stata verificata la necessità di approfondire anche la funzionalità dell'accesso dell'area su via Piave, in considerazione della geometria degli spazi e dei flussi di traffico che interessano l'asse. Gli elaborati predisposti per la fase di avvio hanno verificato una prima ipotesi d'intervento, volta a limitare le modifiche delle aree esterne, funzionalità dell'accesso anche per i mezzi pesanti in entrata e uscita dall'area (carico e scarico merci) e presenza delle fermate degli autobus.

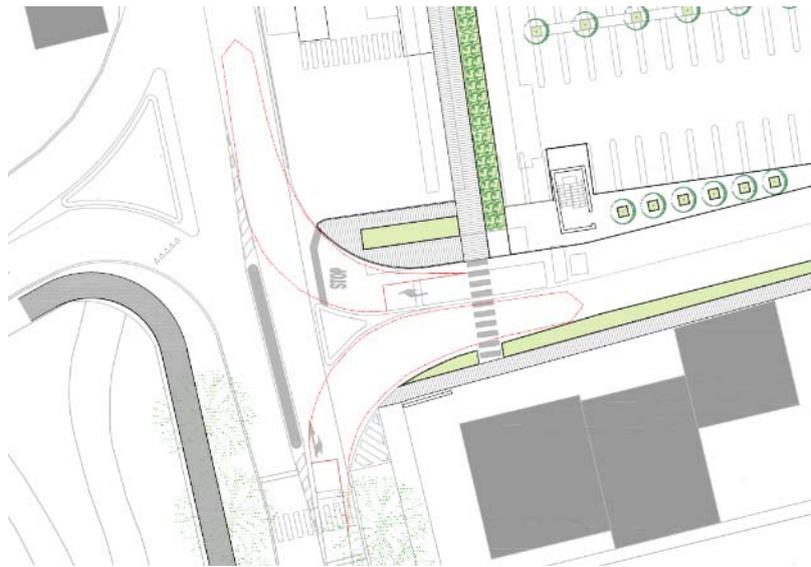


Figura 28 Particolare della soluzione di accesso proposta su via Piave, in rosso l'ingombro dei mezzi pesanti

6 Caratteristiche dei potenziali effetti sull'ambiente

6.1 Potenziali effetti sul ambiente e contenuti della VAS

Non sono stati rilevati elementi di conflittualità o incoerenza rispetto al quadro pianificatori vigente, in fase propositiva successiva, anche grazie al coinvolgimento dei diversi soggetti competenti territorialmente sarà possibile confermare tale valutazione, o nel caso individuare adeguamenti alla proposta di variante per definire uno strumento pienamente compatibile con gli indirizzi di sviluppo e trasformazione territoriale. Tale aspetto sarà evidenziato in sede di VAS attraverso una specifica valutazione di coerenza.

In considerazione dello stato attuale dei luoghi è possibile affermare come la creazione delle condizioni utili per dare avvio ad un nuovo intervento produrrà effetti migliorativi sotto il profilo urbanistico. Tuttavia trattandosi di uno spazio di sensibilità paesaggistica e storico-testimoniale si rileva come l'intervento debba essere attuato con particolare attenzione per i temi oggetto di tutela. In tal senso gli effetti possono avere un'influenza più ampia in relazione alla qualità degli spazi e identità del contesto urbano. Le successive fasi di valutazione devono verificare tali aspetti.

Per quanto riguarda le possibili alterazioni relativamente alla qualità ambientale, è stato stimato come il contesto non presenta elementi di particolare sensibilità. Dovrà essere comunque verificato il rispetto del contesto evitando di produrre effetti peggiorativi. Nel caso si stimassero situazioni di potenziale rischio o riduzione della qualità dovranno essere individuate possibili soluzioni o azioni che permettano di ridurre le negatività.

Pur non individuando preliminarmente fattori di rischio o detrazione della qualità ambientale per gli elementi che compongono la variante, si considera come le attività e funzioni che verranno qui insediate potranno comportare effetti indotti in grado di alterare lo stato in essere. La realizzazione delle attività commerciali comporterà, infatti, un aumento del carico viario, con effetti potenziali in termini di modifiche della funzionalità viaria e delle emissioni in atmosfera. Le valutazioni successive terranno conto del possibile bacino d'effetto, con particolare riferimento alla funzionalità dei nodi viari e agli aspetti connessi al clima acustico.

In riferimento alle aree tutelate sotto il profilo ambientale, con particolare riferimento alla rete ecologica e siti della Rete Natura 2000 si riporta come, già sulla base di una prima valutazione preliminare, non vi siano relazioni dirette tra questi e l'ambito di variante. 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.

In fase di valutazione successiva dovranno essere verificate le condizioni delle componenti abiotiche del sistema ambientale di riferimento, che all'oggi comunque non evidenziano situazioni di evidente criticità. In fase valutativa dovranno essere esplicitate le possibili soluzioni attuative e accorgimenti per assicurare che non vi siano peggioramenti delle condizioni in essere, nonché eventuali miglioramenti.

Si riporta di seguito l'elenco delle componenti che saranno quindi analizzate all'interno delle successive fasi, con maggiori approfondimenti per i temi più sensibili, come precedentemente indicato:

- aria;
- acque sotterranee;
- sottosuolo;
- idrogeologia;
- biodiversità;
- paesaggio;
- beni storico-testimoniali;
- tessuto insediativo;
- mobilità;
- sistema socio-economico.

È stato indicato come l'ambito sia già soggetto a pressioni antropiche, pertanto le successive analisi verificheranno se l'intervento in oggetto ha caratteri tali da avere significatività rispetto alle condizioni dovute dalle fonti già esistenti.

Rispetto a tali componenti dovrà essere verificata la sussistenza di eventuali effetti cumulativi con altri piani o progetti programmati o in corso di realizzazione.

Si ricorda come siano già stati individuati indirizzi progettuali volti a rendere maggiormente compatibile l'intervento con il contesto. Tali accorgimenti potranno utilmente essere integrati attraverso il confronto con gli enti, e a seguito dell'approfondimento delle analisi in fase successiva.

6.2 Ambito di influenza

In riferimento alle conclusioni precedentemente esposte è possibile affermare come le alterazioni connesse alla trasformazione edilizio-urbanistica si avranno all'interno dell'area di variante e spazi limitrofi, tuttavia si potranno produrre una serie di effetti indiretti dovuti alle attività insediate e caratteristiche delle opere.

Le azioni di rimozione della situazione di degrado e modifica dello stato fisico si possono registrare all'interno dello spazio urbano limitrofo, con particolare riferimento agli affacci su via Conciliazione e via Piave, essendo il primo l'elemento di unione con il centro storico e il secondo un asse di alta frequentazione.

Maggiore propagazione possono avere gli effetti indotti, in particolare in riferimento al traffico veicolare indotto dalle funzioni che potranno qui insediarsi. La dimensione spaziale, e i gradi di alterazione, dovranno essere definiti in ragione degli studi specialistici connessi al traffico, rilevando come gli effetti più significativi si registreranno prevalentemente all'interno del contesto urbano di Mantova.

6.3 Procedimento coordinato

La proposta d'intervento in oggetto prevede la variante allo strumento urbanistico vigente per consentire la realizzazione di una media struttura di vendita all'interno dell'ambito, tramite la ricollocazione di superficie di vendita previste in corrispondenza dell'area prossima a Porta Cerese.

L'intervento comporta la realizzazione di nuovi spazi di sosta funzionali alla nuova struttura, con una dotazione di più di 500 posti auto, e nello specifico 366 posti auto all'interno del parcheggio interrato ai quali si sommano stalli connessi all'attività commerciale, per un totale di circa 812 posti auto (in relazione alle superfici a standard da soddisfare). L'intervento ricade all'interno delle fattispecie di progetti sottoposti a procedura di verifica assoggettabilità VIA, applicando i riferimenti normativi regionali, riportando i parametri di soglia più restrittivi rispetto alla normativa nazionale.

Si propone di avviare un procedimento coordinato VIA-VAS, così come previsto dalla vigente normativa. Pertanto si procederà ad analizzare e valutare gli aspetti di sostenibilità e di congruenza strategica in sede di procedimento VAS, e di dettaglio degli effetti sull'ambiente all'interno del processo di VIA. I due momenti si svilupperanno in modo coordinato, permettendo così di verificare le alterazioni e le soluzioni su due livelli progettuali (piano e progetto).

Le indicazioni che si sviluppano all'interno della fase propositiva e di scoping sono funzionali a definire anche gli elementi che necessitano di maggior approfondimento anche in sede di procedura di assoggettabilità VIA.

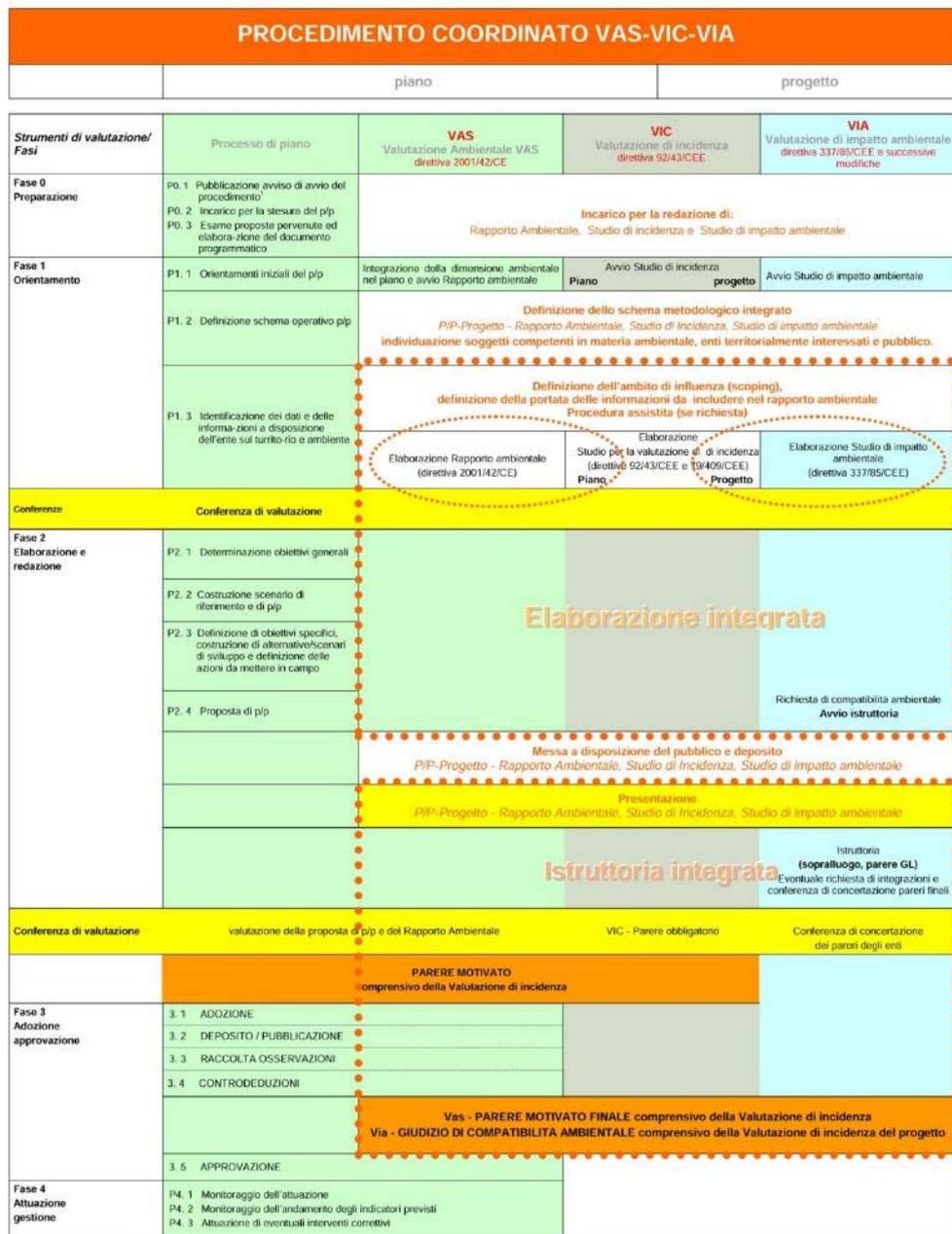


Figura 29 Schema della procedura coordinata VAS-VIA (fonte Regione Lombardia)