

## 5. Il progetto del Piano dei Servizi

### 5.1 La natura del piano e i criteri adottati

Sulla base degli obiettivi del piano e in relazione alle disposizioni contenute nella Sentenza della Corte Costituzionale n° 179 del 1999 in materia di indennizzabilità e di reiterazione dei vincoli urbanistici, le verifiche effettuate sulle aree vincolate a standard dal prg vigente e successive varianti hanno condotto all'individuazione delle aree da confermare o non confermare a destinazione pubblica e delle nuove aree da prevedere a tale funzione.

Le scelte sono state assunte attraverso i seguenti criteri guida.

- 1) Sono state confermate le aree e/o gli immobili previsti a standard dal prg in cui:
  - sono state realizzate o risultano in corso di realizzazione attrezzature pubbliche;
  - non sono state realizzate attrezzature ma risultano di proprietà pubblica.
- 2) Non sono state confermate le aree e/o gli immobili previsti a standard dal prg in cui:
  - è stata verificata una buona dotazione di servizi nel contesto e presentano caratteristiche tipologiche idonee per altre destinazioni d'uso;
  - non sono state realizzate attrezzature pubbliche o non risultano utilizzate per questa funzione.
- 3) Sono state individuate nuove aree da destinare a servizi al fine di:
  - insediare nuove attività o rilocalizzare attività esistenti in aree più congruenti; in generale questa operazione riguarda attività di servizio di livello sovralocale (stadio, spazi espositivi, etc.) ed è orientata a rafforzare le polarità urbane individuate nel Documento Direttore riducendo la concentrazione nel centro storico.
- 4) Inoltre, sono state evidenziate attività di servizio di uso pubblico gestite da privati da assoggettare o già assoggettate a convenzionamento e/o accreditamento.

Le aree di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) sono state individuate nella Tavola n° 1 *Contabilità delle aree per i servizi urbani – da PRG, da Piani attuativi, da Piano dei Servizi* (cfr. fig. 5.1 – Tavola n° 1 – versione ridotta da scala 1:10.000) e articolate nella seguente tabella 5.1.

tabella 5.1

Sintesi degli interventi previsti dal Piano dei Servizi

tipo di intervento	aree standard	sup (mq)	
		onnicomprensivo	senza standard all'industria
	<b>TOTALE previsto da PRG vigente</b>	<b>8.910.411</b>	<b>6.976.491</b>
	di cui		
conferma	con attrezzature realizzate o in corso di realizzazione disponibile	3.263.125	3.239.021
	previsto da Piani attuativi	816.155	453.793
	<b>totale confermato</b>	<b>4.466.128</b>	<b>4.075.818</b>
	per servizi da assoggettare all'art. 27 delle NTA con più utilizzazioni, disponibili, con servizi da rilocalizzare, trasformato, etc.	322.198	321.319
<b>non conferma</b>	<b>totale non confermato</b>	<b>4.444.283</b>	<b>2.900.673</b>
	<b>TOTALE nuove previsioni da Piano dei Servizi</b>	<b>2.873.998</b>	<b>2.873.998</b>
	di cui		
nuova previsione	nuove aree	1.526.317	1.526.317
	per nuovi servizi da assoggettare all'art. 27 delle NTA	428.710	428.710
	Parco Periurbano (verde con funzione ecologica)	918.971	918.971
	<b>TOTALE aree standard da PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>7.340.126</b>	<b>6.949.816</b>

Rispetto alla quantità di standard previsto dal prg vigente e sue successive varianti (8.910.411 mq onnicomprensivo, che diventano 6.976.491 mq se si toglie lo standard per l'industria), il Piano dei Servizi prevede di:

- **confermare il 50%:** tale quantità risulta la più consistente e si riferisce soprattutto alle aree in cui sono state realizzate o sono in corso di realizzazione attrezzature pubbliche (37% del totale confermato); la restante quantità si riferisce a quella prevista dai piani attuativi approvati (9% del totale confermato), e alla quota di standard ancora disponibile (4% del totale confermato);
- **non confermare il 50%:** tale quantità comprende una quota comunque destinata a servizi, prevista di iniziativa privata, a gestione eventualmente con forme di convenzionamento o accreditamento (4% del totale non confermato);
- **destinare il 32% a nuove aree per servizi<sup>35</sup>** per un totale di 2.873.998 mq, di cui il 32% da destinare a verde con funzione ecologica all'interno del progetto del Parco Periurbano.

Nella Tavola n° 2 *Adeguamento del prg* (cfr. fig. 5.2 – Tavola n°2 – versione ridotta da scala 1:10.000) sono evidenziate:

- a. le aree e/o gli immobili standard ex prg vigente, non confermati dal Piano dei Servizi;
- b. le aree standard previste dal Piano dei Servizi ex novo.

<sup>35</sup> Tale percentuale è riferita al totale previsto dal prg vigente e sue successive varianti.

Per le aree e/o gli immobili di cui ai punti a. e b. la destinazione d'uso è declinata tenendo conto degli obiettivi del Documento Direttore e del contesto in cui sono inserite (cfr. tabella 5.2). Ciascuna di queste situazioni induce variante al prg e alla Normativa Tecnica vigente.

**tabella 5.2**

<b>Modifiche di destinazione d'uso</b>		
<i>destinazione d'uso</i>	<i>sup. (mq)</i>	<i>% su totale</i>
art. 16 - zona A	34.838	1%
art. 18 - zona B1	31.930	1%
art. 19 - zona B2	164.572	4%
art. 20 - zona C	42.282	1%
art. 21 - zona D1	259.928	7%
art. 22 - zona D2	4.808	0%
art. 24 - zona E1	1.603.933	40%
art. 25 - zona E2	346.271	9%
art. 27 - zona F2	141.975	4%
art. 29 - Protezioni stradali	35.051	1%
art. 30 - Protezioni idroviarie e idrauliche	130.194	3%
art. 32 - Protezioni da impianti tecnologici	36.309	1%
art. 36.1.2 - zona F2	84.625	2%
art. 36.1.3 - zona D1	47.604	1%
art. 36.2.1 - zona F2	75.060	2%
art. 36.2.2 - zona C	9.271	0%
art. 36.2.4 - zona C	17.386	0%
art. 36.3.1 - zona A	14.965	0%
art. 36.3.2 - zona D1	18.306	0%
art. 36.3.6 - zona C	228.566	6%
art. 36.3.7 - zona C	109.447	3%
art. 36.4.1 - zona D1	10.317	0%
art. 36.4.3 - zona C	33.610	1%
art. 36.4.5 - zona C	263.551	7%
art. 36.4.6 - zona C	49.304	1%
art. 36.4.7 - zona D1	168.310	4%
<b>totale</b>	<b>3.962.413</b>	<b>100%</b>

### *5.2 La struttura del piano dei servizi*

Il Documento Direttore, nel ruolo di piano strutturale, ha già individuato le strategie di sviluppo del comune di Mantova ed il sistema delle attrezzature di riferimento necessarie all'attuazione degli obiettivi fissati: per la città storica, negli insediamenti urbani più recenti e nella città industriale.

Con il termine "sistema delle attrezzature di riferimento", così come individuato nel Documento Direttore, si intende lo schema strutturale della città in termini di localizzazione di grandi servizi, di connessione del sistema delle aree verdi, di razionalizzazione e messa a sistema delle infrastrutture della mobilità urbana, etc., in sintesi di quegli elementi che definiscono il ridisegno della forma urbana secondo una visione complessiva della città pubblica.

Il Piano dei Servizi, quindi, riprende gli obiettivi indicati dal Documento Direttore e li rafforza, soprattutto in termini di “alleggerimento” del sistema dei servizi all’interno del centro storico, là dove sono emersi contesti già attrezzati dal punto di vista della dotazione dei servizi e più compatibili per altri tipi di funzione: per quella residenziale, ad esempio, al fine di mantenere la popolazione residente, piuttosto che per quella turistico-culturale.

L’operazione di “alleggerimento” del centro storico è avvenuta contestualmente all’insediamento di nuove attività di servizio per rafforzare i quartieri individuati come nuove polarità urbane dal Documento Direttore o alla rilocalizzazione di attività esistenti, soprattutto di rango superiore, fuori dalla città storica per liberarla, almeno in parte, da fenomeni di congestione.

Inoltre, il Piano dei Servizi ha individuato quelle attrezzature che, seppur di iniziativa e a gestione privata, sono da considerare come pubbliche in quanto la servitù d’uso pubblico è soddisfatta attraverso l’attività di servizio o di interesse comune.

Il progetto del Piano dei Servizi è rappresentato nella Tavola n° 3 *La struttura della città pubblica* (cfr. fig. 5.3 – Tavola n° 3 – versione ridotta da scala 1:10.000) che riporta gli elementi infrastrutturali e di riqualificazione, ritenuti di prioritaria importanza, in coerenza con i contenuti della generale programmazione territoriale e strategica come individuata nello schema strutturale di riferimento previsto dal Documento Direttore.

L’immagine che ne deriva è una costellazione di polarità collegate da una rete per la mobilità tradizionale e innovativa.

#### *5.2.1 Le polarità urbane del Documento Direttore*

Il Piano dei Servizi, coerentemente con le indicazioni fornite dal Documento Direttore, prevede una serie di interventi finalizzati al rafforzamento delle nuove polarità urbane con specifiche connotazioni previste nei quartieri di Te Brunetti, di Lunetta-Frassino, di Borgochiesanuova-Dosso del Corso e di Cittadella che trovandosi ai margini dell’ambito comunale possono e devono svolgere una funzione di cerniera e di riconoscibile qualità urbana per i tessuti insediativi dei comuni confinanti della “grande Mantova”.

##### *Te Brunetti*

L’ambito urbano di riferimento è quello compreso tra Palazzo Te, il quartiere di Valletta Valsecchi, il Migliareto ed il Trincerone.

Nell’area del Migliareto è prevista una nuova area a servizi di livello sovracomunale dove insediare funzioni commerciali ed espositive (si ricorda che Mantova non ha ancora una sede per la fiera).

Questi interventi si collocano all'interno del progetto più ampio di riqualificazione dell'ambito urbano che va dall'area di Palazzo Te fino agli insediamenti prevalentemente residenziali previsti a sud della città (cfr. nuove aree edificabili previste nell'area di Te Brunetti e nell'area del Trincerone).

Tale progetto dovrà prevedere il ripristino dei rapporti e dei percorsi tra Palazzo Te e l'area del Trincerone e l'individuazione di un sistema di connessione tra gli spazi pubblici, sia esistenti che quelli che andranno ad essere realizzati.

In relazione alle funzioni qualificate e di rango superiore che andranno ad insediarsi nell'area del Migliareto, particolare attenzione andrà posta alla realizzazione dell'asse di connessione est-ovest che conetterà gli spazi pubblici e commerciali che verranno realizzati nei quartieri a sud con l'area in cui sono già presenti alcune attrezzature scolastiche e sportive (Ist. Don Mazzolari, campo da calcio parrocchia S. Luigi).

Nella zona fra la chiesa esistente e l'istituto Don Mazzolari deve svilupparsi e articolarsi uno spazio pubblico su cui appoggino attrezzature su scala pubblica, attività commerciali e funzioni artigianali. Inoltre, in questo contesto particolare rilevanza assume la creazione di percorsi privilegiati che restituiscano e intensifichino l'immagine della città storica, attraverso la valorizzazione delle tracce del sistema difensivo di Mantova creando ad esempio un percorso di connessione tra il Bosco Virgiliano ed il Forte di Pietole sino al sistema difensivo del Trincerone attualmente leggibile solo in planimetria.

#### *Boccabusa-Ghisiolo-Lunetta-Cipata*

L'area necessita di interventi di riqualificazione e di ricucitura del tessuto urbano, per i quali la disponibilità di aree standard e la presenza di alcuni servizi costituiscono sicuramente un'opportunità, se integrata con le ipotesi di intervento relative ai progetti insediativi previsti nell'area.

Tali progetti riguardano principalmente il completamento e il rinnovamento del quartiere di Lunetta e degli insediamenti a Boccabusa; quest'ultima area, con il centro direzionale, presenta delle potenzialità per divenire una zona di eccellenza, se opportunamente integrata in un contesto insediativo rivitalizzato di qualità. Il comparto si affaccia inoltre sulla via Legnago che attualmente non presenta adeguatamente il carattere di principale via di accesso alla città, per questo potrebbe essere riqualificata, utilizzando in parte l'area liberata a seguito del previsto tombamento del Cavo S. Giorgio che con la costruzione del Diversivo Mincio, è rimasto privo di qualsiasi funzionalità; tale riqualificazione potrebbe rappresentare la soluzione per enfatizzare il carattere di porta urbana della via Legnago.

Le ipotesi d'intervento prevedono il completamento dei quartieri con insediamenti non solo residenziali, ma anche con attività complementari occupazionali e di servizio, la

sistemazione dell'area dal punto di vista infrastrutturale, delle connessioni e la realizzazione di parcheggi, in un sistema integrato e a rete.

Nell'area centrale del quartiere di Lunetta, a partire dal verde esistente, in prossimità del quale si trovano localizzati i servizi scolastici e le attrezzature sportive, si prevede la definizione di spazi di fruizione pubblica di qualità interconnessi con quelli da realizzare nell'area del quartiere direzionale di Boccabusa, oltre il diversivo Mincio; è previsto un rafforzamento della maglia viabilistica principale e ciclopedonale di accesso all'area e la realizzazione di un nuovo asse viabilistico che connetta strada Cipata, strada Madonnina e via San Geminiano; la connessione di questi spazi dovrà avvenire attraverso la realizzazione di un'asse/percorso di uso pubblico in cui insediare servizi terziari e commerciali di valore urbano. Particolare attenzione dovrà essere dedicata alle problematiche relative al transito e alla sosta per il carico-scarico dei mezzi della IES che generano attualmente problemi di traffico e sicurezza della strada Cipata che non è idonea a sopportare flussi di traffico pesante. Per questo è previsto come prioritario un rafforzamento della maglia viabilistica riqualificando la strada Cipata, la previsione di una rotatoria, l'eliminazione di un impianto semaforico esistente, e la previsione di un sistema alternativo di circolazione.

Un altro percorso da realizzare, con una connotazione sicuramente diversa, è quello del collegamento con le aree localizzate sulla sponda orientale del Lago Inferiore, dove è previsto il progetto del Parco Periurbano (cfr. successivo 5.2.2).

Per quanto riguarda il cimitero Israelitico è prevista una sistemazione a verde dell'area antistante e la realizzazione di parcheggi nelle aree delle fasce laterali. Questo parcheggio potrà assumere il ruolo di scambiatore tra i mezzi privati ed il trasporto pubblico con l'attivazione di un sistema di trasporto ad alta frequenza.

### *Borgochiesanuova-Dosso del Corso*

La realizzazione dei numerosi progetti insediativi, di cui alcuni già in attuazione, sarà indirizzata verso la definizione dell'insieme di insediamenti localizzati nella fascia che corre tra le due ferrovie con caratteri di tessuto urbano di qualità e ad alta intensità di uso sociale con presenze commerciali, di servizi e di una quota di terziario.

Il fulcro principale di questi insediamenti è individuato nell'area compresa tra la prevista piazza del PRU di Borgochiesanuova e l'esistente polo scolastico per l'istruzione superiore, da potenziare, dove è prevista anche la stazione d'interscambio sulla linea ferroviaria Mantova-Modena. Prioritari sono gli interventi di rafforzamento della maglia viabilistica principale, la riqualificazione dell'incrocio tra la strada Spolverina e la strada Sabbionetana, il rafforzamento dei collegamenti con il centro cittadino attraverso la

realizzazione di una maglia di collegamenti ciclopedonali tra l'abitato degli Angeli, la zona del cimitero principale, la zona di Borgochiesanuova e la zona dell'ospedale.

A partire dagli spazi pubblici, la riqualificazione urbana tenderà ad individuare un percorso di collegamento tra il polo scolastico, compresa l'area del quartiere 2 Pini, la prevista stazione e l'area del PII in fase di realizzazione, e le sponde del lago, utilizzando il tracciato della via Mantovano ed un percorso di verde di connettivo, da realizzare, a Dosso del Corso utilizzando anche la pertinenza cimiteriale, che in parte potrebbe essere progettata ed utilizzata anche per la sosta.

Gli interventi di riqualificazione che andranno ad interessare le sponde del lago con funzioni di tipo ricreativo e sportivo avranno particolare attenzione a riqualificare e ricucire il tessuto urbano.

La polarità proposta è la risultante dell'incrocio di tracciati di matrice storica e infrastrutturale ed il sistema delle giaciture delle connessioni fra gli ambiti più qualificati dal punto di vista ambientale quali elementi di lettura della struttura storica, testimonianza della città di Mantova.

Inoltre, in questa parte della città si prevede di trasferire la nuova sede dello stadio, in seguito alla dismissione di quello attuale, nell'area a sud della prevista realizzazione dell'Asse Interurbano nel tratto dell'incrocio sito in località Ristorante La Valle.

### Cittadella

Sono stati previsti interventi prioritari per la realizzazione della viabilità interna al comparto in grado di garantire l'accesso al parcheggio del Circolo Sportivo Canottieri Mincio dalla strada Soave e un ampliamento della dotazione di parcheggi. Quest'ambito urbano risulta idoneo per la definizione di un parco che, partendo dalle imponenti testimonianze architettoniche dell'antico sistema difensivo della città, da recuperare e da valorizzare, riprenda il disegno delle opere militari esterne ed il collegamento fruibile con la città attraverso Ponte dei Mulini; all'interno del disegno del parco s'inserisce un'insieme di elementi e di interventi da valutare e mettere a sistema, di cui i principali sono: il completamento in prevalenza residenziale degli insediamenti esistenti ad ovest della ferrovia che garantisca il rispetto dei valori ecologici dei luoghi e al contempo permetta la risoluzione dei problemi di superamento della linea ferroviaria, anche per garantire le operazioni di soccorso e per la sicurezza degli edificati esistenti; il recupero della darsena, sia dal punto di vista formale che storico, l'individuazione di percorsi attraverso opportune passerelle di superamento delle barriere infrastrutturali esistenti (ferrovia Mantova-Verona, diversivo Mincio e tangenziale), il rapporto con l'insediamento produttivo della Cartiera Burgo, l'area di tutela dei valori ecologici della zonizzazione del PTC del Mincio; la

valorizzazione di alcuni servizi a gestione privata quali nodi importanti del sistema del Parco Periurbano, il collegamento fino a quanto rimane della grandiosa residenza gonzaghesca della Favorita e infine, la previsione di sistemi di collegamento e interconnessione tra il parco previsto e il Parco Periurbano.

### *5.2.2 Il Parco Periurbano*

L'obiettivo fondamentale del progetto è quello di dare continuità alle principali aree verdi e attrezzate, sia esistenti che previste, localizzate sui lungolaghi di Mantova.

A Borgo Angeli sono localizzate diverse attrezzature sportive a gestione privata nelle aree prospicienti il lago Superiore (Club Nautico, Centro Polisportivo Culturale "S. Lazzaro"); questi servizi, da valorizzare, necessitano di interventi di sistemazione delle connessioni infrastrutturali e di realizzazione dei parcheggi.

Il settore nord dell'area di rispetto del Cimitero Monumentale, in quanto contiguo alle aree attrezzate presenti sul lungolago, può essere destinato a standard per la realizzazione di parcheggi.

La continuità di queste aree con le altre attrezzature presenti sui lungolaghi viene garantita dalla rete delle piste ciclabili esistenti, che permettono la connessione con i Giardini di Belfiore e, dopo il ponte, con le strutture presenti a Cittadella (Circolo sportivo Canottieri Mincio).

Sulla sponda orientale del Lago Inferiore il progetto di Parco Periurbano si presenta più consistente ed articolato. L'Amministrazione, infatti, sta acquisendo una notevole quantità di aree che insieme alle adiacenti aree già vincolate a standard assommano a più di 1 milione di mq, di cui una quota consistente da destinare a verde con funzione ecologica.

All'interno del parco una quota è prevista per la valorizzazione o la realizzazione di attrezzature di vario tipo:

- strutture sportive ubicate sulla Strada Cipata in sponda orientale del lago;
- strutture ricettive attraverso la riqualificazione ed il ripristino di ciò che rimane del sistema delle antiche fortificazioni (Forte di Fossamana, Forte Frassino).

### *5.2.3 Le attività produttive*

Il Piano dei Servizi nell'intenzione di utilizzare solo le aree di effettiva necessità a servizio dell'attività industriale, preso atto della quantità necessaria a tale scopo (cfr. par. 3.4.1), ha confermato solo alcune delle aree precedentemente individuate.

Una seconda verifica è stata fatta relativamente ad alcuni servizi, considerati essenziali, già presenti all'interno delle aree produttive (es. parcheggi per automezzi, mense, ecc.), alla localizzazione delle aree e all'opportunità di mantenerle come aree pubbliche a

standard piuttosto che aree edificabili, anche gestite da privati, con servizi che includano i parcheggi di supporto al polo industriale.

E' intenzione dell'Amministrazione riconvertire le aree afferenti al petrolchimico che verranno dismesse, per promuovere l'insediamento e lo sviluppo di una molteplicità di funzioni nel contesto urbano (cfr. Documento Direttore – Relazione di sintesi) tra cui la localizzazione e/o la rilocalizzazione di imprese medio-piccole di qualità che non comportino alcuna forma di inquinamento, né alcuna forma di compromissione del contesto ambientale. A supporto di queste attività, la normativa regionale, considera come servizi anche quelle attrezzature urbane (reti, servizi logistici e commerciali) che possano essere di supporto del nuovo modello economico.

Il Piano dei Servizi, a tale proposito, ha destinato un'area ex standard, nella zona del polo industriale a sud-est di Mantova, in cui insediare quelle tipologie di servizi, anche di iniziativa privata, che possono favorire e migliorare il livello qualitativo dell'attività economica già presente in questa zona (cfr. fig. 5.4).

Con questa proposta il piano ipotizza di razionalizzare l'offerta dei servizi per le attività produttive esistenti: accanto alla conferma di aree in posizione marginale quest'area svolgerà un ruolo centrale per i servizi del polo industriale più consolidato.

Le aree produttive, di nuovo impianto, dovranno garantire a loro volta un polo di servizi centrale e contribuire alla razionalizzazione dell'offerta degli stessi nel comparto est del comune.

In questo senso una particolare cautela dovrà essere utilizzata per la progettazione dell'area industriale di Valdaro, del progetto del porto e interporto e nella risoluzione dei relativi problemi di infrastrutturazione (scalo merci, intermodalità gomma, ferro, acqua).

In riferimento, invece, al *Piano di lottizzazione convenzionata per insediamenti produttivi soggetti a particolari cautele ambientali*, collocato ad ovest della zona interessata dal PIP "Terra-Acqua", è in itinere un piano in variante al prg vigente per evitare la localizzazione di industrie a rischio. Tale variante è determinata dall'intenzione di non favorire la localizzazione di insediamenti produttivi soggetti a particolari cautele ambientali.

Tale scelta, inoltre, è determinata dal mancato rinnovo di convenzioni con imprese caratterizzate da problematiche ambientali ed anche alla cessata attività di alcune aziende. Questa situazione rende liberi molti lotti che potranno essere destinati a semplice funzione produttiva per l'adiacente polo di Valdaro.