



PROVINCIA DI MANTOVA
COMUNE DI PORTO MANTOVANO

\ 'Distretti del Commercio. Riqualificazione di Piazza dei Marinai e Piazza della Resistenza - Primo Stralcio.'

CUP:
CIG:

\ committente

Comune di Porto Mantovano
Strada Statale Cisa, 112, 46047
P.IVA 00313570202

Responsabile Unico del Procedimento
Arch. Rosanna Moffa

\ A_ARCHITETTONICO

\ Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica

codice elaborato

PMR_PFTEA_RD

\ data

15 luglio 2026

\ file

...

\ responsabili di progetto

Architetto Francesco Coroni
Architetto Roberto Bosi

\ revisioni

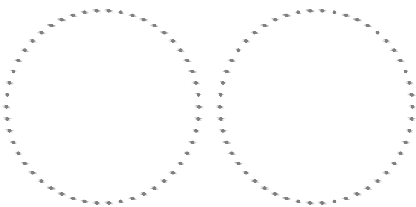
01	17.07.26		
REV.	DATA	ELABORATO	APPROVATO

\ _RELAZIONE DESCRITTIVA GENERALE

KM 429 architettura

via Circonvallazione Fosse n. 56
46019 Viadana [MN]
P.IVA 02591200353

info@km429architettura.com
www.km429architettura.com
T. 0375 780085



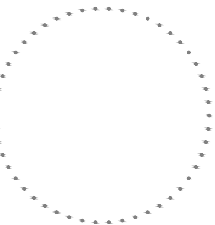
CAPOGRUPPO
Arch. Alessio Bernardelli
progettazione architettonica

Arch. Simona Avigni
progettazione architettonica

MATTIA PAVAROTTI Studio di Architettura

via N. Calipari n. 2
46047 Porto Mantovano [MN]
P.IVA 02144420201

mattiapavarotti@gmail.com
T. 348 3014953



Arch. Mattia Pavarotti

Il contenuto di questo documento è da ritenersi riservato e non può essere divulgato a terzi senza un'autorizzazione formale della proprietà e dei progettisti. Anche in caso di autorizzazione è obbligatorio citare la committenza, il progettista e l'esecutore. La proprietà artistica di questi elaborati è protetta a norma degli artt. 1 e seguenti del R.D. 07/11/1925 sul diritto di autore.

PREMESSA

L'Amministrazione Comunale intende partecipare al bando a favore dei DISTRETTI DEL COMMERCIO 2026 approvato con il D.d.u.o. di Regione Lombardia n. 3333 del 16 marzo 2026, pubblicato sul BURL S.O. n. 12 del 19 marzo 2026 finalizzato a sostenere e consolidare la ripresa delle economie locali nei Distretti del Commercio lombardi, sostenendo gli interventi di rigenerazione urbana e di riqualificazione del territorio realizzati dagli Enti locali e, anche, attraverso misure attivate dagli Enti locali con risorse proprie, gli investimenti diretti degli operatori economici. A tale scopo l'Amministrazione ha individuato come ambito di intervento da riqualificare le piazze Marinai e Resistenza che rappresentano il centro sociale e commerciale del comune. Nel presente lavoro viene fornito un quadro di insieme delle piazze e viene individuato l'ambito del PRIMO STRALCIO FUNZIONALE su cui viene redatto il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica da candidare al bando dei DISTRETTI DEL COMMERCIO 2026.

Le piazze dei Marinai e della Resistenza sono affiancate tra di loro, seppur leggermente decentrate l'una con l'altra, e sono completate da un terzo spazio attualmente destinato a parcheggio. L'intera area quindi è costituita da tre spazi in successione, dei quali solo quello centrale è destinato esclusivamente ai pedoni, mentre i due laterali sono di fatto dei parcheggi. In questi spazi si svolge il mercato, in particolare quello settimanale ogni martedì in piazza dei Marinai e quello contadino ogni domenica in piazza della Resistenza; a questi si aggiunge il mercato dell'antiquariato e dell'usato ogni seconda domenica del mese, che si svolge in piazza dei Marinai. Attorno a questo luogo gravitano attività di diverso tipo, principalmente bar e gelaterie ma non solo, e la nuova sede di "Sede Operativa di Emergenza Nicholas Green".

Questo ampio spazio aperto è delimitato in parte da via Papa Giovanni XXIII, una delle vie principali del paese, che si collega direttamente alla statale CISA. Lungo questa via si trovano altre aree di proprietà pubblica, che ospitano una scuola materna, una palestra, un auditorium, un ampio parco recintato (Drasso park) e la piscina comunale; questi luoghi sono tutti posti a breve distanza tra di loro e gli spostamenti sono rapidi anche se eseguiti a piedi o in bicicletta, sfruttando un percorso ciclo-pedonale che affianca via Papa Giovanni XXIII e attualmente termina nelle vicinanze di piazza Resistenza. Piazza dei Marinai e piazza della Resistenza rappresentano l'appendice di questo sistema pubblico e ne determinano per così dire la naturale conclusione in direzione nord-ovest.

INQUADRAMENTO URBANISTICO, RIFERIMENTI NORMATIVI E VINCOLI

L'area in oggetto non ha particolari vincoli urbanistici. Nel "Documento di piano" del P.G.T. vigente, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n°56 del 18/07/2011, essa è indicata come "ambito di servizi alla residenza", come evidenziato nello stralcio proposto di seguito. Dato che l'ambito è prevalentemente residenziale, all'interno di un tessuto urbano oramai consolidato da decenni e che non ha preservato tracce storiche nelle sue vicinanze, la sensibilità paesistica è indicata come "bassa".



AMBITO SERVIZI ALLA RESIDENZA (già di proprietà comunale o convenzionati)
AMBITO SERVIZI ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVE, ARTIGIANALI e COMMERCIALI (già di proprietà comunale o convenzionati)
AMBITO SERVIZI ALLA RESIDENZA all'INTERNO DI PIANI ATTUATIVI
AMBITO SERVIZI ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVE, ARTIGIANALI e COMMERCIALI all'INTERNO DI PIANI ATTUATIVI
AMBITO PER SERVIZI ALLA RESIDENZA di PROPRIETA' DI ALTRI ENTI
ATTREZZATURE e VERDE PRIVATI PER IL TEMPO LIBERO
AREE VERDI DI PERTINENZA ASSERVITE
AMBITO PAESAGGISTICO E DI TUTELA AMBIENTALE
AMBITO DI RECUPERO AMBIENTALE

Estratto da Tavola PGT _ DP 19a _ Stralcio PGT intero territorio comunale e legenda

STATO DI FATTO

L'area in oggetto ha una posizione baricentrica rispetto all'abitato del comune di Porto Mantovano che, di fatto, ha come capoluogo la fusione dei paesi di Bancole e Sant'Antonio, con l'aggiunta della frazione di Montata Carra. L'importanza del luogo non è solo geografica ma, come spiegato in precedenza, è dovuta anche alla presenza di molteplici edifici pubblici posti nelle immediate vicinanze. L'attività del mercato, storicamente luogo di incontro e socialità, conferisce ulteriore valore all'area.

Come già accennato, l'area è la sommatoria di tre spazi contigui: la piazza dei Marinai, la piazza della Resistenza e il parcheggio attiguo. Questo sistema, che formalmente è riconducibile a tre quadrati posti in successione, è delimitato verso la statale CISA da un breve tratto di via Martiri di Bologna, a cui fa seguito la Sede Operativa di Emergenza Nicholas Green, verso nord-est da tre differenti fabbricati residenziali dotati al piano terra di porticati accessibili dalla strada pubblica e dove si trovano alcuni negozi, bar e luoghi di lavoro destinati prevalentemente al benessere della persona, verso sud-est in parte dalla continuazione di uno dei tre fabbricati residenziali ed in parte da viale dei Partigiani, verso sud-ovest da via Papa Giovanni XXIII e, a fianco di essa, dal percorso ciclabile; verso via Papa Giovanni XXIII si segnala la presenza di una edicola, oggi ancora ben frequentata nonostante le difficoltà del settore e luogo di incontro per gli abitanti del paese; verso viale dei Partigiani, con l'ingresso verso la strada

pubblica e quindi non verso la piazza, vi sono altre attività tra le quali un bar/caffè; verso via Papa Giovanni XXIII, dall'altra parte della strada, è presente un'ulteriore bar/caffè.

Entrambe le piazze in oggetto sono dotate di monumenti: Piazza dei Marinai ha il suo monumento posto nel centro dell'area, mentre in Piazza della Resistenza il monumento è posto sul lato rivolto verso il parcheggio, dato che il centro della piazza ospita una fontana a raso della pavimentazione, oggi però non più funzionante.

All'interno dell'area sono presenti alcuni spazi destinati a prato, con la presenza di qualche albero e alcuni giochi per bambini. In particolare verso la pista ciclabile l'area destinata a verde pubblico è più consistente, con una presenza più significativa di alberature, anche di recente piantumazione. Lungo il perimetro di piazza della Resistenza e talvolta all'interno delle aree verdi sono presenti alcune panchine. Verso viale della Libertà sono presenti alcuni platani, sia in prossimità della strada che in corrispondenza del plateatico esistente di fronte ai due bar, posti l'uno di fianco all'altro, situati nel fabbricato ad angolo tra piazza dei Marinai e via A. Moro. Questi platani hanno purtroppo una sede troppo limitata per lo sviluppo delle radici e non appaiono in ottimo stato, motivo per cui alcune di queste piante sono state tagliate nel 2025.

La distribuzione arbitraria degli spazi urbani rende difficile invece un'analisi dei percorsi, siano essi ciclo-pedonali o destinati alle automobili: sarà sufficiente dire che essi rispondono solo alla loro funzione di raggiungere ciò che è necessario, per esempio i passi carrai privati o, per quanto riguarda la ciclabile, l'arrivo a Piazza dei Marinai seguendo il perimetro dell'area, corrispondente alla strada. Il mercato della domenica in piazza della Resistenza rende piazza dei Marinai un parcheggio pieno di auto, mentre il mercato del martedì rende a sua volta il parcheggio verso viale Partigiani altrettanto pieno di mezzi. Nei giorni rimanenti i parcheggi appaiono come lande desolate, in particolare nei mesi estivi. Appare immediatamente chiaro che la possibilità di realizzare i due mercati principali nello stesso luogo risolverebbe già in buona parte questa dispersione di spazio e consentirebbe oltremodo di razionalizzare i percorsi, evitando fastidiose e potenzialmente pericolose sovrapposizioni. Attualmente l'amministrazione comunale sta completando dei lavori in fondo a via Papa Giovanni XXIII, verso strada Dosso, in modo da facilitare i percorsi verso la sede della nuova scuola dell'infanzia, che è in fase di completamento e che si prevede verrà inaugurata nel mese di settembre.

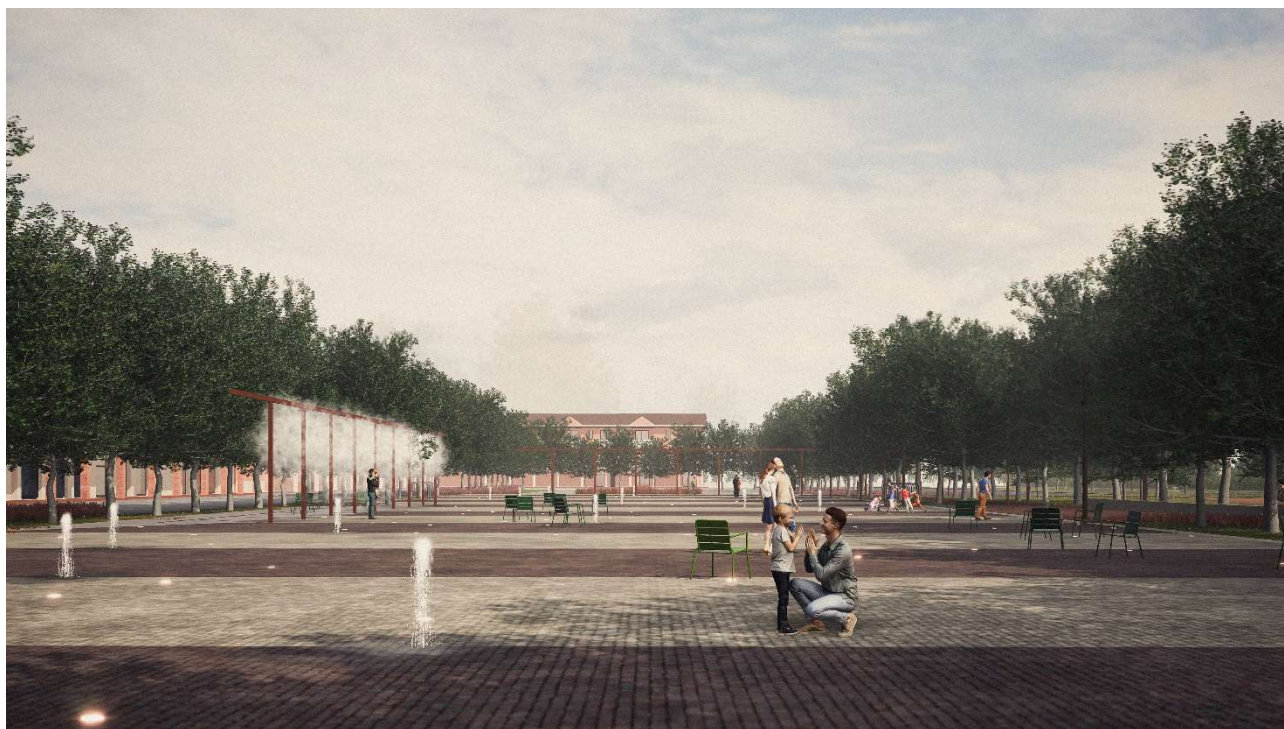
Il progetto qui presentato prevede la riqualificazione dell'intera piazza, perché solo un disegno unitario può consentire di investire le risorse economiche in maniera oculata. La dimensione della piazza però impone un'attuazione del progetto in più stralci. Il primo stralcio individuato ha l'obiettivo di riqualificare l'area che si pone tra le due piazze e i fabbricati posti a nord-est, in modo da migliorare la situazione appena di fronte agli esercizi commerciali. Di questo si parlerà nel successivo paragrafo. Nella descrizione dello stato attuale, si vuole evidenziare come di fronte ai due bar posti nel fabbricato situato ad angolo con via A. Moro, vi sia già un'area di proprietà pubblica ceduta come plateatico alle suddette attività private. Questa situazione però è veramente poco funzionale, perché superato la linea del portico esistente, data dall'allineamento dei pilastri, si trova uno piccolo marciapiede in cemento ampio 80cm., alcuni elementi divisorii in ferro, un breve tratto di asfalto, un rialzo con cordoli in cemento per la creazione di una piccola aiuola e la messa a dimora di alcuni arbusti, un nuovo tratto di asfalto e ancora un'altra aiuola, un poco più grande, per la sistemazione dei platani; uno spazio largo 8.50m. continuamente frammentato e mal organizzato.

Di fronte invece ai portici corrispondenti al fabbricato a fianco è presente un ampio tratto stradale asfaltato, di larghezza pari a 17.00m., la cui carreggiata comprende posti auto su entrambi i lati del percorso principale, peraltro utile solo per raggiungere un accesso carraio posto alla fine della strada.

STATO DI PROGETTO - CONSIDERAZIONI GENERALI IN MERITO ALLA RIQUALIFICAZIONE COMPLESSIVA DELL'AREA

Prima di approfondire nel dettaglio il progetto previsto per la sistemazione dell'area inerente al bando a favore dei DISTRETTI DEL COMMERCIO 2026, si ritiene opportuno descrivere in breve e per sommi capi l'idea progettuale che sottende alla riqualificazione dell'intera area composta da Piazza dei Marinai, piazza della Resistenza e dell'attiguo parcheggio.

Il progetto di riqualificazione prevede una nuova organizzazione degli spazi e dei percorsi e di dare una forma nuova alla piazza del mercato, concepita non più come la somma di parti ma come un'unica figura in grado di assolvere bene alla propria funzione e al contempo dare un'immagine di sé riconoscibile e piacevole. I vantaggi di questa sistemazione riguarderebbero non solo gli esercenti presenti con il loro banco nei mercati, ma anche le attività commerciali dislocate nelle immediate vicinanze della piazza. Agli abitanti verrebbe messo a disposizione un luogo in cui trovarsi e socializzare, con la valorizzazione delle aree verdi e la presenza di alberi che, oltre a garantire l'ombreggiatura estiva, darebbero al luogo un'immagine familiare e rassicurante.



Tra i vari elementi da gestire, l'aspetto del mercato è indubbiamente quello primario. Questa attività fornisce lavoro a molte persone e coinvolge un alto numero di cittadini. La posizione della nuova piazza comprende in parte l'attuale sistemazione di piazza della Resistenza e di piazza dei Marinai. La forma della nuova piazza è chiara e facilmente leggibile ad un primo sguardo. I suoi margini sono rafforzati da filari di alberi che conferiscono volume e chiusura allo spazio urbano, garantendo un'importante ombreggiatura con il variare delle ore.

Il secondo elemento alla base del progetto è rappresentato dai percorsi. La nuova sistemazione prevede una netta separazione tra i percorsi carrai e quelli ciclo-pedonali. Attualmente l'area è raggiungibile in auto sia da piazza dei Marinai che da viale Partigiani: il progetto invece prevede che la piazza sia raggiungibile dai mezzi solo da viale Partigiani, mentre in corrispondenza di via Martiri di Bologna saranno garantiti alcuni posti auto a parcheggio utili per la Sede Operativa di Emergenza Nicholas Green e per le prime attività commerciali poste ad angolo con via A. Moro. La piazza del mercato sarà solo pedonale, e sarà dotata di due accessi carrai, l'uno verso i porticati esistenti e l'altro verso l'attuale parcheggio, per consentire il montaggio e lo smontaggio del mercato.

Alla piazza si affianca un importante viale alberato, che prevede al suo interno un percorso ciclo-pedonale. Il disegno generale mostra come la piazza si appoggi a questo nuovo asse e ne costituisca un unico sistema. Il viale alberato è così tangente alla piazza e si collega alla ciclabile esistente, che prosegue verso via Papa Giovanni XXIII fino a strada Dosso. Il nuovo viale si innesterà ad un tratto perpendicolare, in allineamento con via A. Moro, dove a distanza di poche centinaia di metri si trova un parco urbano di quartiere, che in futuro potrà essere collegato con la ciclabile.

L'incrocio dei due percorsi ciclo-pedonali verrà ampliato in modo da creare uno spazio di sosta, all'interno del quale verrà collocata l'edicola, dandogli importanza e visibilità. Il progetto prevede infine una nuova sistemazione dei parcheggi a fianco della piazza, in modo da creare un sistema chiuso, evitando continue intersezioni tra le strade a protezione degli utenti. La piazza pertanto non finisce sul proprio perimetro, ma si allarga comprendendo i plateatici, le aree verdi vicine e i percorsi ciclo-pedonali. Un sistema quindi che tutela innanzitutto gli spostamenti lenti e sostenibili dei pedoni e dei ciclisti e che pone le automobili in una posizione subalterna.



Per sommi capi si è descritto il progetto di riqualificazione dell'area nella sua interezza. Come accennato, l'intervento dovrà essere suddiviso in stralci per essere portato a termine. All'interno del presente bando a favore dei DISTRETTI DEL COMMERCIO 2026 si è pertanto individuata un'area che può essere realizzata in forma compiuta e che, come descritto in precedenza, riguarda la parte verso i portici esistenti posti a nord-est della piazza.

STATO DI PROGETTO – BANDO DISTRETTI DEL COMMERCIO 2026

Su questo lato della piazza sono presenti tre fabbricati, tutti di altezza corrispondente a tre piani, che prevedono una parte porticata al piano terra, con attività commerciali e legate al benessere delle persone, e appartamenti ai piani alti. Il sedime del fabbricato centrale finisce in linea con la chiusura di piazza della Resistenza. Questo asse viene mantenuto nel nuovo progetto e determina anche il margine all'interno del quale è stato identificato il primo stralcio d'intervento. Gli altri margini, ad identificare l'area del bando, sono rappresentati dalla pavimentazione attuale di piazza della Resistenza e, proseguendo in linea retta, fino ad arrivare a via Martiri di Bologna. L'area pertanto occupa una porzione dell'attuale Piazza dei Marinai, il plateatico di fronte alle attività poste al piano terra del fabbricato ad angolo con via A. Moro e la porzione di strada compresa tra il citato plateatico e la fine di piazza della Resistenza.



L'area individuata è di particolare importanza per le attività commerciali presenti: il decoro urbano è motivo di benessere per le persone ed è il primo elemento di accoglienza nei confronti del cliente. Si procede con una descrizione puntuale degli interventi previsti:

_ Attualmente l'area individuata nel primo stralcio è interamente asfaltata: fanno eccezione alcune aiuole rialzate in corrispondenza del plateatico, che presentano la parte centrale a verde con arbusti in un caso e la presenza di platani in un altro, altre aiuole poste tra piazza della Resistenza ed i portici corrispondenti, interamente in cemento, infine un marciapiede in cemento posto di fronte al porticato che si trova di fronte a piazza della Resistenza. Il progetto prevede la sostituzione integrale della pavimentazione esistente ed anche la demolizione delle aiuole e del marciapiede presenti.

_ I lavori prevedono la realizzazione di nuove aree destinate a prato, in particolare una fascia a verde ai margini di piazza della Resistenza, all'interno della quale verranno messe a dimora undici piante ad alto fusto, due aree verdi di fronte all'attuale plateatico, separate tra di loro da un vialetto pedonale che collegherà la zona del plateatico a piazza dei Marinai, e un'ultima area verde da realizzare nella porzione ad angolo tra via Martiri di Bologna e via A. Moro. In quest'ultima porzione è prevista la collocazione del monumento dei Marinai, da posizionare sopra un nuovo basamento in cemento, che sarà in linea con l'asse visivo formato dagli alberi posti di fronte e prossimo al percorso ciclo-pedonale, in modo da essere valorizzato perché vissuto da vicino e non abbandonato in mezzo alla piazza come avviene adesso. I platani esistenti verranno mantenuti e, oltre alle undici piante citate, si prevede la piantumazione di altri tre platani di fronte al plateatico, in corrispondenza di quelli tagliati nel 2025. All'interno dell'area verde posta di fronte al plateatico verranno spostati due giochi per bambini attualmente presenti in piazza della Resistenza, segnatamente un'altalena doppia e uno scivolo, in modo da avvicinare i bambini alle attività di ristorazione e consentire in questo modo alle famiglie di sedersi ai tavoli in tranquillità.

_ Oltre alle aree verdi, il progetto prevede la realizzazione di due nuovi tipi di pavimentazione: la più importante, per caratteristiche del materiale e per estensione, è quella che prevede l'utilizzo del porfido, da realizzare nell'area del plateatico, del vialetto verso piazza dei Marinai e nel tratto di strada compreso tra piazza della Resistenza ed i porticati ad essa corrispondenti. Il formato scelto è quello a cubetti, 8/10, per poter essere carrabile; le cordolature all'interno dei percorsi pedonali saranno a raso e saranno realizzate con l'ausilio di binderi sempre in porfido. Il marciapiede che verrà demolito di fronte al porticato verrà realizzato nuovo in cemento e pavimentato sempre in cubetti di porfido, con l'accortezza di posizionare sul fianco verso strada una cordolatura in binderi di porfido. Il

secondo tipo di pavimentazione prevista è in calcestruzzo drenante e riguarderà il primo tratto del percorso ciclo-pedonale posto in continuità con via A. Moro; questo percorso si collegherà ad un percorso più breve, solo pedonale e sempre in calcestruzzo drenante, che porterà all'attuale fermata dell'autobus in via Martiri di Bologna.

_ La realizzazione del nuovo percorso di accesso alla fermata dell'autobus consentirà la demolizione dell'attuale marciapiede posto in angolo tra via Martiri di Bologna e via A. Moro. Questa lavorazione sarà utile per consentire l'ampliamento dell'area verde e permettere così uno spazio maggiore a disposizione delle radici dei platani esistenti che, come spiegato precedentemente, non appaiono in ottimo stato.



_ I lavori previsti, in particolare la realizzazione delle superfici a verde, comporterà lo spostamento di alcune caditoie. All'interno degli elaborati tecnici le caditoie sono numerate in modo da avere correlazione diretta con quanto esposto di seguito. Si precisa che non è prevista la realizzazione di nuovi tratti di fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche: le posizioni delle nuove caditoie non si discosteranno molto dalle precedenti, pertanto sarà possibile collegarle alla fognatura esistente tramite tubazioni brevi, realizzate con le dovute dimensioni e pendenze. Le caditoie n. 3, 7, 8, 9 e 10 non verranno modificate, mentre le rimanenti caditoie n. 1, 2, 4, 5 e 6 verranno spostate in modo da rimanere sulla superficie pavimentata e non all'interno delle aree verdi (in particolare le caditoie n. 2 e 4 ricadrebbero appena fuori dall'area oggetto d'intervento, ma se ne consiglia la ricollocazione per agevolare lo smaltimento delle acque meteoriche in piazza dei Marinai).

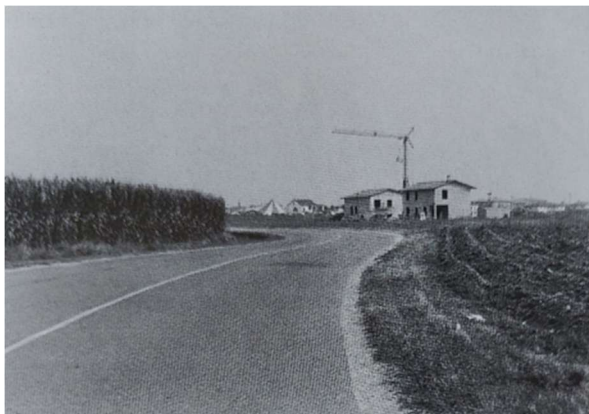
_ L'illuminazione pubblica verrà modificata in minima parte, utilizzando prevalentemente i pali della luce esistenti. Entrando nel dettaglio, la situazione attuale vede la presenza di due pali della luce molto alti all'interno del plateatico, necessari per illuminare la piazza; questi due pali verranno spostati e portati a margine dell'area, verso piazza dei Marinai, in modo che possano continuare ad assolvere la loro funzione; al loro posto, all'interno dell'area destinata a plateatico, sono previsti tre nuovi pali della luce più bassi, in grado di adempiere meglio allo scopo. Nel tratto di strada pubblica compresa tra piazza della Resistenza e i porticati posti di fronte si trovano invece otto pali della luce, quattro dei quali verranno mantenuti nella posizione attuale, nello specifico quelli verso l'area verde prospiciente piazza della Resistenza, due ricollocati sopra il nuovo marciapiede e due eliminati. Per tutti i pali della luce spostati è prevista la realizzazione di nuovi plinti per l'ancoraggio a terra e l'allaccio alla rete di distribuzione elettrica. I rimanenti pali della luce presente nell'area oggetto d'intervento non verranno modificati.

_ I materiali previsti in progetto hanno lo scopo di creare una correlazione di cromie tra i vari elementi. La scelta di utilizzare un elemento naturale come il porfido per la pavimentazione vuole dare continuità alla tradizione dei centri

storici presenti non solo nella città di Mantova, ma anche in numerosi paesi della provincia. Questa decisione produce a cascata le scelte successive, pertanto sono previste quelle texture e quelle tonalità in grado di richiamare i colori della terra. Oltre quindi alle cordolature in granito o in porfido, al posto di quelle attuali in cemento, si prevede di realizzare i tre nuovi pali della luce all'interno del plateatico in alluminio verniciato in simil corten. In questa fase non sono previste invece nuove sedute all'interno delle aree verdi.

DOCUMENTAZIONE STORICA E DELLO STATO ATTUALE

Un accenno finale invece è utile per collocare storicamente queste aree appena descritte. Fino a metà degli anni ottanta in questi luoghi si trovava la campagna. Piazza dei Marinai è stata inaugurata il 17 maggio del 1987, e con essa è stato inaugurato anche il monumento dedicato alla memoria dei Marinai di Porto Mantovano caduti nella guerra del 1940/45. L'area che attualmente comprende la scuola materna e il parco recintato del "Drasso park" fino a non molto tempo fa era un'area destinata allo sport, con il centro sportivo "Gallucci", inaugurato il 24 ottobre 1984, comprensivo di quattro campi da calcio, tribune e spogliatoi. Indifferente ai singoli casi, l'espansione del paese ha seguito le regole del mercato, per cui bisognava innanzitutto prevedere lotti edificabili di forma regolare per assicurare gli investimenti privati; ciò che avanzava dal disegno diventava piazza, o parcheggio o parco pubblico. Queste dinamiche hanno portato alla creazione di luoghi molto spesso privi di identità, formalmente eterogenei e mal assemblati, che necessiterebbero di una sistemazione ordinata, anche se realizzata a posteriori. Di seguito alcune mappe e immagini a testimonianza dello sviluppo dell'area.



Via Papa Giovanni XXIII nel 1985



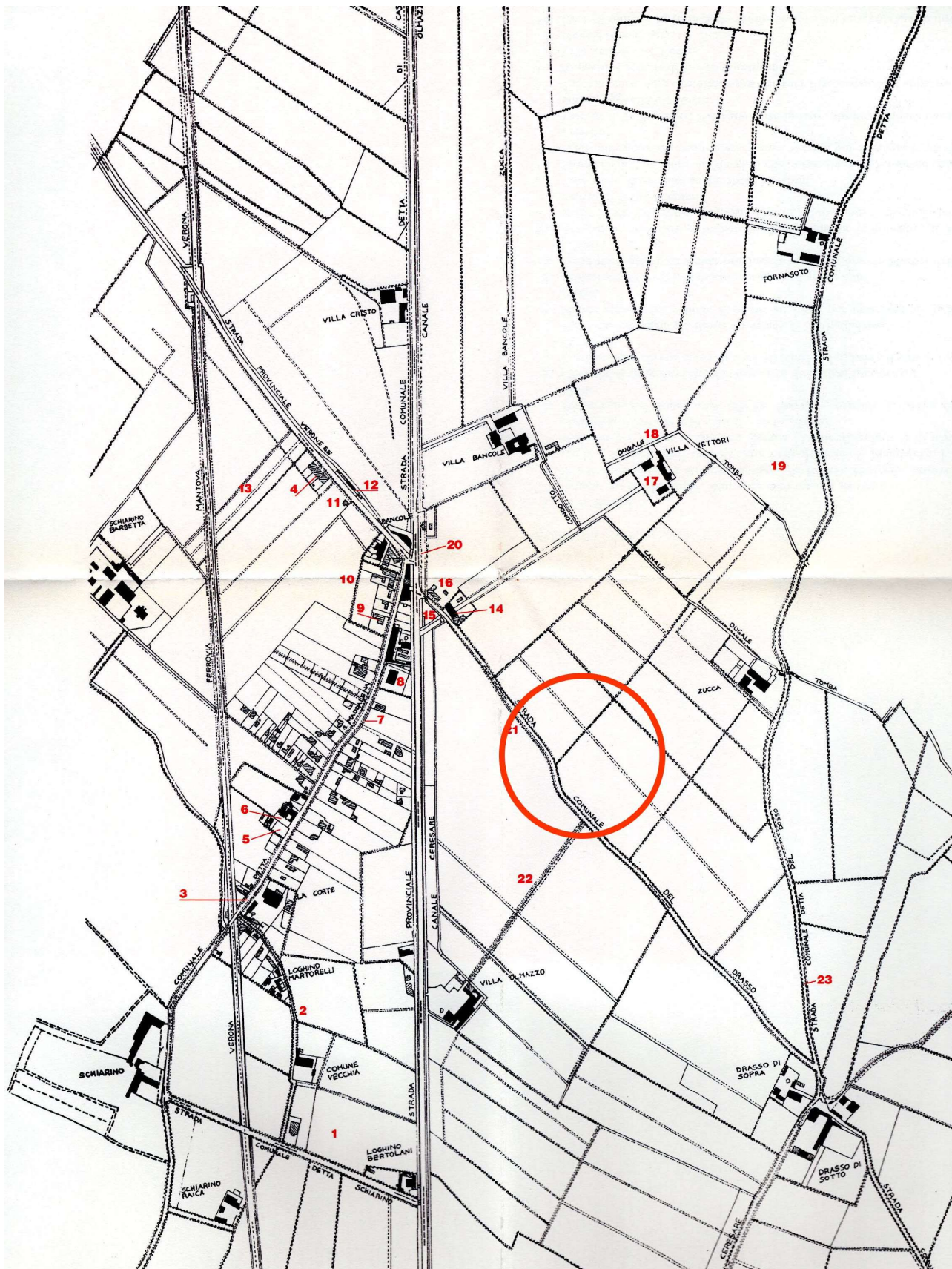
Via Papa Giovanni XXIII nel 1997



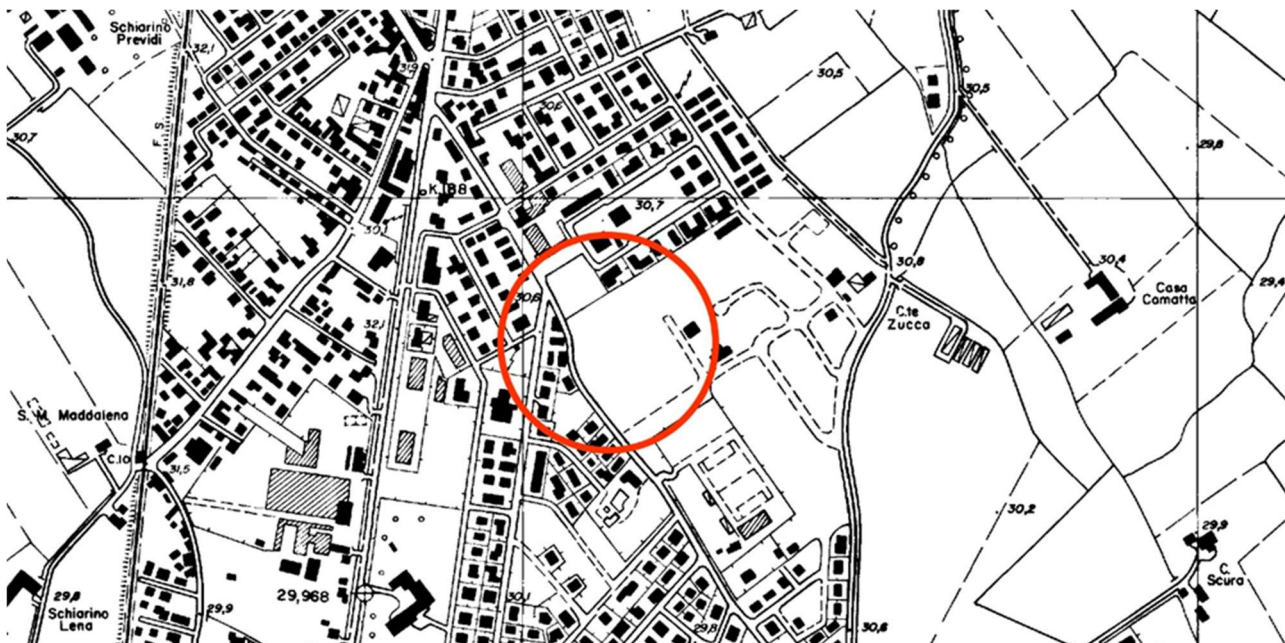
Via Manzoni e sullo sfondo Piazza dei Marinai _ metà degli anni ottanta



Piazza dei Marinai _ metà degli anni ottanta



Bancole di Porto Mantovano in una mappa del 1940



Estratto PRG di metà anni ottanta.



Ortofoto attuale



Piazza dei Marinai _ stato attuale



Piazza della Resistenza _ stato attuale



Plateatico _ stato attuale



Strada pubblica tra piazza della Resistenza e porticati _ stato attuale

STATO DI PROGETTO - VERIFICA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

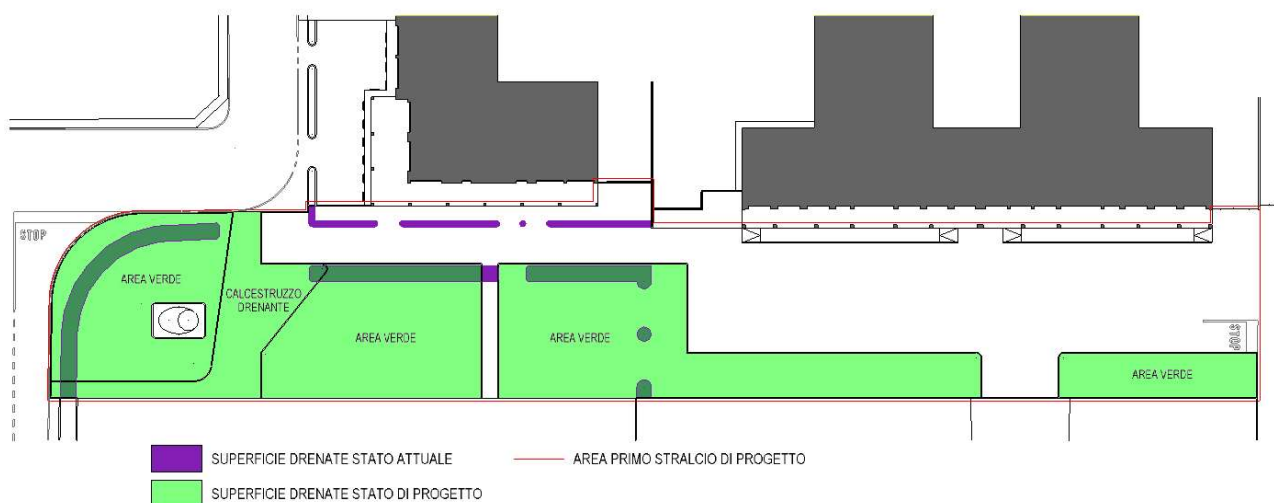
Ai sensi del D.Lgs. 36/2023, art. 41 comma 4, si precisa che le opere previste non ricadono in un'area d'interesse archeologico e pertanto non è prevista una verifica preventiva. L'area peraltro è già stata oggetto in precedenza di lavori analoghi per la sistemazione di piazza dei Marinai e di piazza della Resistenza e inoltre, nelle immediate vicinanze, sono stati realizzati scavi di fondazione a profondità maggiori rispetto a quelle previste in progetto, pertanto è ragionevole ritenere che i lavori in oggetto non interesseranno eventuali reperti archeologici.

STATO DI PROGETTO - INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA

In riferimento al Regolamento regionale della Lombardia n. 7, del 23 novembre 2017, che ha come oggetto il perseguimento dell'invarianza idraulica e idrologica nel caso di trasformazioni d'uso del suolo, si evidenzia che all'interno dell'area individuata come primo stralcio è prevista la realizzazione di aree a verde in sostituzione di aree attualmente finite ad asfalto. Al di fuori delle aree verdi è prevista inoltre una parte di pavimentazione in calcestruzzo drenante, che assicura la permeabilità dell'acqua nel terreno sottostante. In generale quindi è possibile affermare che i lavori previsti saranno migliorativi rispetto alla situazione attuale e che quindi non è necessaria una verifica dell'invarianza idraulica ed idrologica. A chiarimento di quanto descritto, si riporta di seguito uno schema con evidenziate le nuove aree permeabili, in sostituzione di quelle attualmente finite ad asfalto.

PLANIMETRIA

COMPARAZIONE DELLA SUPERFICIE DRENANTE TRA LO STATO ATTUALE E QUELLO DI PROGETTO



STATO DI PROGETTO - SUPERFICI

L'area di progetto individuata per il bando a favore dei DISTRETTI DEL COMMERCIO 2026 si trova su suolo pubblico e per una piccola porzione su suolo privato; quest'area privata si trova nella prima parte del plateatico, a partire dal portico del fabbricato posto in angolo tra piazza dei Marinai e via A. Moro fino alle prime aiuole ospitanti gli arbusti; la parte successiva di plateatico invece è su suolo pubblico. L'area interessata dalle opere è pertanto quasi esclusivamente di proprietà pubblica, ovvero di proprietà del comune di Porto Mantovano. La piccola porzione di proprietà privata è evidenziata dal piano particellare d'esproprio. I lavori verranno svolti sia sulle aree pubbliche che private. Pertanto le porzioni di area privata, verso le abitazioni, verranno acquisite per completare correttamente il progetto, e si procederà ad esproprio per pubblica utilità o mediante accordo bonario con la ditta proprietaria.

L'area complessiva in progetto individuata per il bando a favore dei DISTRETTI DEL COMMERCIO 2026 è pari a 2.666,00mq., dei quali 2.559,00mq. di area pubblica e 107,00mq. attualmente risultante nell'area privata sopra citata.

Il Tecnico

KM429 architettura

Arch. Simona Avigni e Alessio Bernardelli

Arch. Mattia Pavarotti