

Regione Lombardia
Provincia di Mantova
Comune di Mantova

Piano Governato Territorio



Elaborato approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012

Quadro programmatico

PR

**RELAZIONE DEL
PIANO DELLE REGOLE**

0

Novembre 2012

POLITECNICO DI MILANO

Maria Cristina Treu *consulenza scientifica*

Adelmina Dall'Acqua *analisi della struttura del commercio*

COMUNE DI MANTOVA

Marco Cavarocchi *assessore*

Alberto Rosignoli, Annamaria Sposito, Giampaolo Trevisani *dirigenti*

Ufficio di piano Annalisa Zanellini con Vincenzo Cantarelli, Ivan Fiaccadori, Massimiliano Guernieri, Giovanna Michielin, Francesca Pains, Mauro Palmieri

Vas Elisa Parisi, Roberta Marchioro con Gabriella Montanarini, Sandra Savazzi, Mafalda Silvery.

CONSULENTE GIURIDICO:

Studio legale avv.ti Roberta Casulini e Luigi Pinetto

INDICE**RELAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE****Art. 10, legge regione Lombardia n. 12/2005**

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | LE INNOVAZIONI LEGISLATIVE E L'APPROCCIO METODOLOGICO | 4 |
| 1.1 | <i>LA L.R. 12/2005 E IL PIANO DELLE REGOLE</i> | 4 |
| 1.2 | <i>L'APPROCCIO METODOLOGICO.....</i> | 5 |
| 1.3 | <i>IL QUADRO STRATEGICO</i> | 6 |
| 1.4 | <i>IL RECEPIMENTO DEGLI INDIRIZZI SOVRALOCALI</i> | 9 |
| 2 | LE ANALISI A SUPPORTO DEL PIANO DELLE REGOLE | 17 |
| 2.1 | <i>L'EVOLUZIONE STORICA DEGLI INSEDIAMENTI.....</i> | 17 |
| 2.2 | <i>GLI APPROFONDIMENTI PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E PER I BENI CULTURALI.....</i> | 18 |
| 2.3 | <i>LA CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO AMBIENTALE</i> | 21 |
| 2.4 | <i>IL SISTEMA DEL COMMERCIO STORICO</i> | 22 |
| 3 | GLI ORIENTAMENTI DEL PIANO DELLE REGOLE E LE MODALITÀ DI INTERVENTO | 24 |
| 3.1 | <i>ARTICOLAZIONE PER DESTINAZIONI D'USO.....</i> | 26 |
| 3.2 | <i>ARTICOLAZIONE PER SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA.....</i> | 39 |
| 3.3 | <i>LE TUTELE PER IL RETICOLO IDRICO.....</i> | 54 |
| 3.4 | <i>DETERMINAZIONI PER IL SISTEMA DEL COMMERCIO.....</i> | 55 |
| 4 | L'APPARATO NORMATIVO | 57 |

1 LE INNOVAZIONI LEGISLATIVE E L'APPROCCIO METODOLOGICO

1.1 LA L.R. 12/2005 E IL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole (di seguito PR) è uno dei tre atti che compongono il Piano di Governo del Territorio ai sensi della legge della regione Lombardia n. 12 del 2005 ed è disciplinato all'art 10 della medesima legge nonché nella DGR 1681 del 29 dicembre 2005.

Il PR è chiamato a definire, in coerenza con le politiche e le strategie delineate nel Documento di Piano e in sintonia con le esigenze di interesse pubblico e generale rappresentate nel Piano dei Servizi, le modalità di intervento per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, per le aree destinate all'attività agricola, per le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche nonché per le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole riguarda pertanto l'intero territorio comunale: sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, che le parti del territorio non urbanizzato e non urbanizzabile.

Per gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, le cui prescrizioni, di validità quinquennale, si applicano dall'attivazione degli interventi di trasformazione, il Piano delle Regole disciplina le possibilità di intervento sino all'approvazione del relativo piano attuativo, nonché nell'ipotesi di sopravvenuta inefficacia del Documento di Piano senza che si siano attivati gli interventi di trasformazione. Gli Atr sono classificati nel Piano delle Regole come aree agricole soggette a trasformazione in coerenza con l'articolazione degli ambiti agricoli proposta nel PTCP vigente. Per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche il Piano delle Regole detta regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri e degli obiettivi stabiliti dagli strumenti sovraordinati quali il piano territoriale regionale, dal piano paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale.

Il PR assume nella tav. 2 le indicazioni del Documento di Piano (DP 3a) relativamente agli immobili assoggettati a tutela, ai vincoli paesaggistici, ambientali ed amministrativi oltre alle aree e agli edifici a rischio di degrado, alle classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica anche attraverso lo Studio Geologico Tecnico, parte integrante del PGT.

Il Piano delle Regole è pertanto costituito dai seguenti elaborati:

| | | |
|------|--|----------|
| PR 0 | Relazione | |
| PR 1 | Modalità di intervento per destinazioni d'uso | 1:12.000 |
| PR 2 | Modalità di intervento per ambiti di sensibilità paesaggistica | 1:12.000 |
| PR 3 | Norme tecniche di attuazione | |
| PR 4 | Approfondimenti per i nuclei di antica formazione | |

Costituiscono parte integrante del Piano delle Regole lo Studio geologico - tecnico, il reticolo idrico del territorio comunale e elaborato tecnico R.I.R. composti dai seguenti elaborati:

Studio geologico – tecnico:

| | | |
|--|---|-------------------------|
| Parte prima – Relazione Geologica Generale; | | |
| Parte seconda – Norme Geologiche di Piano; | | |
| Parte terza – Allegati alla Relazione Geologica Generale; | | |
| Parte quarta – Relazione specialistica di analisi sismica; | | |
| Tavole 1.1 e 1.2 | Carta litologica e geomorfologica con elementi geopedologici | scala 1:10.000 |
| Tavole 2.1 e 2.2 | Censimento campione dei pozzi | scala 1:10.000 |
| Tavole 3.1 e 3.2 | Tracce delle sezioni litologiche e sezioni litologiche interpretative | scala 1:25.000 |
| Tavole 4.1 e 4.2 | Carta idrogeologica e della vulnerabilità | scala 1:10.000/1:25.000 |
| Tavole 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 e 5.5 | Carta di sintesi | scala 1:5.000 |
| Tavole 6.1, 6.2, 6.3, 6.4 e 6.5 | Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano | scala 1:5.000 |
| Tavola 7 | Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano su base C.T.R. | scala 1:10.000. |

Reticolo idrico del territorio comunale:

| | | |
|-----|------------------------------|----------|
| RI0 | Norme Tecniche di Attuazione | |
| RI1 | Elaborato cartografico | 1:12.000 |

Elaborato Tecnico R.I.R.:

- Allegato 1 – Elenco dei principali servizi e strutture del Comune di Mantova;
- Allegato 2 – Corografia del territorio comunale di Mantova;
- Allegato 3 – Compatibilità territoriale
- Allegato 4 – Cartografia strade coinvolte dal trasporto di merci pericolose

1.2 L'APPROCCIO METODOLOGICO

Il Piano delle Regole si connota come lo strumento di controllo e di orientamento della qualità urbana e territoriale, racchiudendo in sé, oltre alla propria disciplina, anche gli indirizzi della pianificazione sovralocale, l'esito delle trasformazioni territoriali proposte dal Documento di Piano e le previsioni del Piano dei Servizi.

La redazione del Piano delle Regole si è basata sugli approfondimenti del quadro conoscitivo ed in particolare sulle analisi relative a:

- l'evoluzione storica degli insediamenti, sintetizzata nel capitolo 2.1 della presente relazione;
- l'analisi dei nuclei di antica formazione, contenuta nell'elaborato PR 4 *Approfondimenti per i nuclei di antica formazione* e sintetizzata nel capitolo 2.2 della presente relazione;
- la classificazione del patrimonio vegetazionale del comune di Mantova, contenuta nello studio "*Analisi e classificazione del patrimonio ambientale del territorio del comune di Mantova*" allegato alla presente e richiamata nel capitolo 2.3;
- il sistema del commercio storico, sintetizzato nel capitolo 2.4 della presente relazione;
- l'analisi della qualità e della sensibilità paesistica, contenuta nella carta condivisa del paesaggio e sintetizzata nel capitolo 3.2 della presente relazione;

Alla luce di tali analisi il PR del comune di Mantova propone una duplice lettura del territorio: per destinazioni d'uso e per sensibilità paesaggistica. A tale duplice lettura corrispondono le due tavole del PR e le differenti parti delle norme tecniche di attuazione (parte II e Parte III).

1.3 IL QUADRO STRATEGICO

Il Piano delle Regole, concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano; inoltre con il Piano dei Servizi, disciplina anche le aree e gli edifici destinati a servizi al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato. Gli obiettivi del Documento di Piano del comune di Mantova 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 comuni del suo intorno.

In particolare il PR concorre agli obiettivi afferenti il sistema naturale e rurale, al sistema insediativo nonché al sistema economico. A tal fine il PR:

- ha predisposto una disciplina tale da preservare l'integrità e i caratteri autentici distintivi della città storica, nel rispetto della cornice definita dai laghi, di quanto presente al di là degli stessi laghi e nel rispetto degli spazi aperti, liberi e verdi, inseriti nel tessuto urbano consolidato. Le modalità di intervento riguardano i percorsi lungo gli assi e i fronti storici da preservare, mantenendo e/o ripristinando i caratteri edilizi e urbani distintivi di Mantova, preservando i punti rilevanti di veduta che permettono di godere la città nella cornice dei suoi laghi. Le attenzioni riguardano la parte di città di antica formazione, interessata dal riconoscimento come sito dell'UNESCO e interessano, inoltre, anche le parti di più diretta continuità e di prossimità;
- ha delineato una disciplina volta ad una maggiore qualità urbana nell'ambito della pianificazione dei nuovi interventi nelle aree libere e di completamento, sia per garantire un corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio, tenendo conto delle preesistenze ambientali e dei rapporti e delle connessioni con il contesto già edificato, sia per disciplinarne l'assetto in funzione dell'accessibilità, della dotazione di

- attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico e generale, della sostenibilità ambientale degli interventi previsti;
- ha individuato i luoghi della produzione agricola e gli indirizzi di compatibilità con gli obiettivi ecologici e paesaggistici del contesto che possono contribuire anche alla salvaguardia delle aree più fragili e sensibili del territorio comunale di Mantova;
 - ha indicato una disciplina volta al mantenimento e alla valorizzazione del sistema delle riserve naturali e dei laghi di Mantova e delle restanti aree del Parco del Mincio, in connessione con le aree agricole con riconosciute qualità paesistiche. La salvaguardia e la valorizzazione del territorio richiede infatti una progettazione urbana e architettonica di qualità con una grande attenzione al contesto caratterizzato dalla presenza dell'acqua e da più manufatti storici, nonché da molti elementi di sensibilità e di criticità;
 - ha articolato la possibilità di insediamenti produttivi e commerciali nelle aree a questo destinate in ragione del contesto territoriale di riferimento.

Nella tabella seguente sono evidenziati, in relazione alle azioni di Pgt, i contributi specifici del Piano delle Regole.

Per il sistema ambientale e rurale

| | |
|------------------|---|
| PR | Il riconoscimento degli habitat già individuati quali habitat da conservare entro i Siti natura 2000 quali aree di non trasformazione (art. D33); |
| DP- PR- PS | Tutela delle aree verdi esistenti verde attorno alla città attraverso il completamento del Parco Periurbano e la valorizzazione delle rive dei laghi, per la formazione di un sistema ambientale del verde territoriale; |
| DP- PR | L'individuazione e la tutela delle emergenze vegetazionali, nonché degli elementi della percezione (D42); |
| DP- PR-RI | Il contenimento, ove possibile, delle possibilità di edificazione lungo i corsi d'acqua per tutelare, in una logica vasta e di interrelazioni, il sistema complessivo delle acque; |
| PR | L'articolazione delle aree agricole in aree agricole di valenza paesaggistica, ovvero ambiti caratterizzati da particolare sensibilità paesaggistica ed ecologica in accordo con gli strumenti di pianificazione sovraordinata e in particolare con la RER; aree agricole produttive; e aree agricole di interazione finalizzate al mantenimento di spazi filtro tra ambito urbano ed ambito extraurbano; |
| PS | La definizione della rete ecologica alla scala locale in accordo con l'articolazione del territorio effettuata (aree agricole e aree di non trasformazione); |
| PR | La definizione di criteri e regole per gli interventi nel territorio rurale in ragione della sensibilità dell'ambito territoriale |
| DP- PR | Incremento dell'equipaggiamento vegetazionale e miglioramento della dotazione di verde attrezzato dentro e fuori la città |

Per il sistema insediativo

| | |
|-----------|--|
| DP- PR | Censimento dei valori storico-artistico-monumentali ed ambientali, tipologici e documentari del patrimonio edilizio e identificazione di criteri di intervento e di tutela |
| DP | Verifica della compatibilità con gli obiettivi e i criteri del Pgt delle aree di trasformazione previste nel PRG vigente e non attuate e loro eventuale non conferma; |
| DP- PR | Contenimento delle possibilità di nuova edificazione all'interno del centro storico a tutela dei rapporti percettivi e morfologici esistenti; |
| PR | Introduzione nella normativa del Piano delle regole di criteri di progettazione architettonica compatibile con i caratteri distintivi della città storica |
| PR | Introduzione di criteri e regole per la qualità degli interventi nel tessuto urbano consolidato in ragione della sensibilità dell'ambito territoriale; |
| DP | Individuazione di ambiti di trasformazione finalizzati a ridefinire i margini dell'urbanizzato; |
| PR | Individuazione degli ambiti interni al TUC da assoggettare a pianificazione attuativa, ovvero dei piani |

| | |
|-------|---|
| | attuativi per il recupero e la conversione di ambiti produttivi dismessi o degradati e dei piani attuativi di completamento dei vuoti urbani; |
| PR | Incentivazione al recupero e alla ristrutturazione edilizia rispetto alla nuova edificazione |
| PR | Introduzione di maggiori flessibilità d'uso per il recupero degli edifici dismessi; |
| DP | Definizione di una quota di interventi di rinaturalizzazione da garantire negli Atr; |
| DP | Assunzione della quota di legge di approvvigionamento energetico derivante da fonti rinnovabili; |
| DP-PR | Introduzione del rapporto di permeabilità per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie; |
| PR | Approfondimento dei vincoli paesaggistici e in particolare verifica dell'elenco dei beni culturali e delle aree a rischio archeologico; |
| DP-PR | Coordinamento con le disposizioni previste dal Piano Energetico Comunale (PEC). |

Sistema dei servizi e della cultura

| | |
|-------|---|
| PS | Redistribuzione dei servizi negli ambiti delle polarità urbane per il mantenimento, la rigenerazione e l'integrazione della popolazione |
| PS | Mantenimento delle funzioni istituzionali e rappresentative, delle funzioni culturali "alte" (Università) con il contestuale recupero dei servizi di base (verde, scuole, nuclei di aggregazione sociale); |
| PS | Decentramento coordinato sul territorio dei servizi che richiedono un forte afflusso di utenti e di traffico, con particolare attenzione alla valorizzazione degli elementi, che già potrebbero costituire poli di interesse; |
| PS | Individuazione di progetti per il ridisegno degli spazi aperti del centro storico; |
| DP | Individuazione di progetti di valorizzazione delle risorse paesaggistiche; |
| DP-PS | Definizione, nello schema di massima degli Atr, degli obiettivi per le aree di cessione. |

Sistema infrastrutturale

| | |
|-------|---|
| PS | Realizzazione di percorsi sicuri per un'utenza ampliata e di un sistema di mobilità lenta e integrata |
| PS | Completamento della rete ciclopedonale; individuazione delle soluzioni da attuare; soluzione nodi critici; realizzazione delle rete ciclabile della Grande Mantova e proposta, in aggiornamento al Piano Ciclabili già approvato dalla Giunta il 23 novembre 2004, della rete generale della mobilità ciclabile da affinare in una fase successiva con un specifico Biciplan; |
| DP | Ampliamento delle aree di sosta con parcheggi scambiatori e parcheggi in struttura e proposta di uno schema generale della viabilità sovralocale da approfondire e concertare con gli altri soggetti interessati; |
| DP-PR | Completamento delle infrastrutture portuali; previsione di una piattaforma di scambio merci per interconnettere traffico pesante |
| DP | Proposta di integrazione della rete ferroviaria per le merci da approfondire e concertare con gli altri soggetti interessati; |
| PR | Esplicitazione nella disciplina dell'area produttiva di Valdaro della tematica infrastrutturale. |

Sistema economico

| | |
|----|--|
| PR | Articolazione della disciplina per le aree per attività economiche in ragione del contesto territoriale in cui si inseriscono e della sensibilità paesaggistica; |
| PR | Governo e organizzazione delle strutture commerciali nel territorio (stop alle grandi strutture, coordinamento per le medie, recupero dei contenitori dismessi) |
| DP | Approfondimento di alcuni dei temi infrastrutturali, insediativi e dei servizi all'interno del tavolo dei comuni della grande Mantova. |

1.4 IL RECEPIMENTO DEGLI INDIRIZZI SOVRALOCALI¹

Il Piano delle Regole recepisce gli indirizzi sovra locali e li articola alla scala comunale per quanto di competenza. In particolare individua e disciplina le aree agricole in coerenza con gli ambiti agricoli strategici definiti nel PTCP apportandone rettifiche, precisazioni e miglioramenti (art. 10 commi 1, 3 e 4 e art. 15 commi 4 e 5 e art. 18 comma 2), nonché gli edifici esistenti in area agricola (art. 10 comma 4). Il PR assume poi, articolandone la disciplina, le aree dismesse già identificate e normate dal Documento di piano (art. B6 delle NTA del DP) e gli ambiti e gli elementi di sensibilità paesaggistica di cui alla tavola DP5 del Documento di piano (art. B7 delle NTA del DP). Infine il PR recepisce le salvaguardie infrastrutturali sovra locali richiamandone la disciplina.

Tali aspetti sono meglio dettagliati nei capitoli che seguono.

CONSUMO DI SUOLO E CONTRIBUTI SPECIFICI DEL PR

Mantova ha visto nell'ultimo secolo una significativa crescita edilizia, quantificabile (studi dell'osservatorio INU, Legambiente e Politecnico di Milano sul consumo di suolo, dal 1999 al 2004) in una riduzione dal 5 al 10% della copertura del suolo agricolo e una riduzione dal 3 al 5% della copertura di suolo naturale. A tale espansione di suolo urbano ha contribuito certamente la pianificazione urbanistica degli ultimi anni, una pianificazione relativamente recente che prevede notevoli quantità di trasformazioni ancora da realizzare.

Il Pgt propone, consapevole degli indirizzi regionali ma anche del mutato quadro economico di riferimento, una contrazione delle aree di trasformazione, a favore di progetti complessi che pongano al centro quale motore di un'economia di attrazione e servizio, la valorizzazione delle risorse naturali e culturali del territorio e la loro migliore accessibilità. Come indicato nella D.g.r. 999 del 15 dicembre 2010 "Indirizzi e orientamenti per la pianificazione locale in riferimento a EXPO 2015 nell'ottica della sostenibilità", occorre riuscire a contemperare le necessità di sviluppo con la difesa dell'integrità e della continuità del sistema del verde, sia esso spazio rurale o naturale, prevalente o residuale e sperimentare pratiche sostenibili di contestualizzazione delle esigenze.

Le verifiche quantitative effettuate sul Pgt indicano infatti:

- una superficie oggi agricola (comprensiva delle aree classificate come habitat) pari a 2.937 ha circa;
- una superficie agricola in trasformazione prevista dal Pgt (equivalente agli ambiti di trasformazione) pari a 35 ha circa;
- un tasso di diminuzione di copertura del suolo agricolo connesso agli Atr pari:
 - o nei 5 anni di validità del Pgt, a 1,19%;
 - o annuo (considerando i 5 anni di validità del Pgt), a 0,24%.
- un tasso di diminuzione di copertura del suolo naturale connesso agli Atr pari:
 - o nei 5 anni di validità del Pgt, a 1,19%;
 - o annuo (considerando i 5 anni di validità del Pgt), a 0,24%.

Tale tasso è ottenuto verificando l'eventuale presenza di tipologie forestali in aree interessate dagli ATR sulla base del rilievo effettuato dallo Studio EURECO nell'ambito dell'incarico di "Consulenza per l'analisi e la classificazione del patrimonio ambientale del territorio comunale" reperibile sul sito del comune di Mantova e denominato "Analisi e classificazione del patrimonio ambientale del territorio del comune di Mantova".

Le informazioni relative al rilievo citato sono reperibili nella Relazione PRO – *Relazione del piano delle Regole*, capitolo 2.3 *La classificazione del patrimonio ambientale* e nella relazione QCO - *Quadro ricognitivo, programmatico e conoscitivo condiviso*, capitolo 2.6 *Vegetazione ed ecosistemi*.

Il Pgt, alla luce delle determinazioni regionali e provinciali, declina poi la rete ecologica alla scala locale connettendola all'articolazione del territorio prevista per legge nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole (in particolare con le aree agricole, con le aree non soggette a trasformazione, e con le aree di valenza paesaggistica).

La rete ecologica comunale, così come individuata nella tavola 4 "Rete ecologica comunale", è concepita come un'infrastruttura di servizio, per la realizzazione della quale sono in corso diversi interventi progettuali distinti, ma ricompresi all'interno della stessa struttura ecologica. La relazione del piano dei servizi riporta le azioni in essere e

¹ PARERE DELLA REGIONE LOMBARDIA E PARERE DELLA PROVINCIA DI MANTOVA

previste atte alla sua realizzazione, richiamate anche in normativa (Art. C12 – Rete ecologica comunale).

In sintesi poi il Pgt prevede:

| | |
|----------------------------------|--|
| interventi di rinaturalizzazione | Gli interventi di rinaturalizzazione relativi agli Ambiti di Trasformazione dovranno essere pari almeno al 10% della superficie da trasformare, verificata la fattibilità degli interventi rispetto ai vincoli presenti sulle aree, con la possibilità di localizzarli anche all'interno della rete ecologica comunale. Gli interventi di rinaturalizzazione costituiranno superfici aggiuntive alle aree standard. <i>(rif schede degli ATR)</i> |
| Piantumazioni obbligatorie | Ogni trasformazione edificatoria in area agricola deve prevedere la messa a dimora di nuove piante autoctone sia arbustive che arboree al fine di potenziare i sistemi verdi lineari esistenti e di costruirne di nuovi. Contemporaneamente alla realizzazione delle nuove costruzioni devono essere piantumati filari di alberi di alto fusto in numero di un albero ogni 10 mq. di superficie lorda di pavimento. <i>(rif art D28 delle NTA del PR - PR3)</i> |
| rapporto di permeabilità | Per gli interventi compresi negli Ambiti di Trasformazione il rapporto di permeabilità dovrà essere pari almeno al 50% di sup. fondiaria, fatta salva la verifica di fattibilità degli interventi rispetto ai vincoli presenti sulle aree. <i>(rif schede degli ATR)</i> |

(rif. Relazione DPO - Scenario strategico e determinazioni di piano; capitolo 4.4 Limiti di sostenibilità, Relazione DPO - Scenario strategico e determinazioni di piano; capitolo 5.2 Trame – rete ecologica, relazione PS0 – relazione del Piano dei servizi, capitolo 4.3 Rete ecologica comunale).

AMBITI AGRICOLI STRATEGICI

Il piano recepisce, nella articolazione e nella localizzazione di massima, gli ambiti agricoli strategici individuati dal PTCP ai sensi dell'art. 15 comma 4 della LR12/05 e dell'art. 68 degli IN del PTCP.

Per quanto attiene l'articolazione il Pgt definisce 4 tipologie di aree agricole corrispondenti alle tipologie individuate nel PTCP, ovvero:

| PGT | PTCP |
|--|--|
| <p>Aree agricole di valenza paesaggistica (art. D29)</p> <p>Aree agricole che per ubicazione svolgono un'importante funzione ecologica di miglioramento delle condizioni ambientali alla scala locale e territoriale in coerenza con le indicazioni della rete ecologica regionale e provinciale e aree agricole connotate da caratteri costitutivi di notevole interesse (naturali, storico-culturali o di fruizione paesaggistica del paesaggio rurale) la cui conservazione e valorizzazione garantisce il mantenimento dell'identità del paesaggio, e sui quali, pertanto, deve essere esercitata una difesa rigorosa in coerenza con le indicazioni dei piani sovra locali.</p> | <p>Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica (art. 68.2)</p> <p>Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, ovvero quelle parti del territorio rurale caratterizzate dalla presenza di elementi rilevanti di naturalità e dall'integrazione del sistema paesaggistico e ambientale e del relativo patrimonio storico-culturale e fisico-naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo</p> |
| <p>Aree agricole di valenza produttiva (art. D30)</p> <p>Aree agricole destinate al consolidamento delle potenzialità produttive agricole, nel rispetto della valenza paesaggistica del territorio rurale e nella consapevolezza delle criticità ambientali esistenti legate alla vulnerabilità della falda e al carico di azoto presente nei terreni</p> | <p>Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva (art. 68.1)</p> <p>Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, ovvero quelle parti del territorio rurale particolarmente idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione; in tali ambiti possono essere presenti limitate aree di valore naturale e ambientale</p> |

| | |
|--|---|
| Aree agricole di interazione (art. D31) | Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo (art. 68.3) |
| Aree oggi intercluse all'interno di ambiti urbanizzati o infrastrutturati chiamate a svolgere una funzione di filtro tra i tessuti consolidati e/o le aree agricole stesse | Parti del territorio rurale più prossime ai centri abitati in cui le esigenze dell'interazione devono essere colte nella doppia direzione: dalle funzioni urbane verso le funzioni agricole e dalle funzioni agricole in direzione delle differenti funzioni urbane |
| Aree agricole soggette a trasformazione (art. D32) | Aree agricole soggette a trasformazione (art. 68.4) |
| Aree non edificate che il DP individua come ambiti di trasformazione | Parti del territorio rurale, agricole nello stato di fatto, ma la cui trasformabilità è già prevista negli strumenti urbanistici vigenti e nella programmazione sovraordinata |

Ai sensi dell'art. 68 del PTCP, gli Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva e gli Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica, definiscono e individuano gli Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico di cui all'art. 15, comma 4 della LR12/05, che assumono efficacia prescrittiva e prevalente ai sensi dell'art. 18 della LR12/05. Ciò significa che le Aree agricole di valenza paesaggistica (art. D29) e le Aree agricole di valenza produttiva (art. D30) identificate nel Pgt costituiscono Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico di cui all'art. 15 della LR 12/2005.

Il Pgt individua poi le aree umide, gli habitat dei siti rete Natura 2000 e le riserve naturali – classificate nel PTCP come Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica - quali Aree di non trasformazione (habitat naturali e seminaturali) ritenendo tale classificazione maggiormente aderente alla necessità di conservazione dei luoghi indicata nei Piani di gestione dei Siti Rete Natura 2000 e nella disciplina delle Riserve. Si tratta infatti di aree per le quali è esclusa ogni trasformazione urbanistica e per le quali i piani di gestione dettano norme di gestione conservativa degli Habitat.

Per quanto attiene gli aspetti dimensionali il Pgt propone "variazioni compatibili, configurabili quali rettifiche", ovvero "modifiche che non variano in diminuzione la superficie complessiva degli Ambiti Agricoli a connotazione strategica". La tabella seguente sintetizza infatti i dati dimensionali della proposta del Pgt rispetto al PTCP.

Figura 1: Tabella di confronto degli Ambiti agricoli strategici di PTCP e PGT in termini di superfici

PTCP

| Tipologia | Superficie (ha) |
|--|-----------------|
| Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica | 1.888 |
| Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva | 604 |
| Totale AAS da PTCP | 2.492 |
| Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo | 362 |

PGT

| Tipologia | Superficie (ha) |
|--|-----------------|
| Aree agricole di valenza paesaggistica | 1.586 |
| Habitat naturali e seminaturali | 424 |
| Aree agricole di valenza produttiva | 763 |
| Totale AAS da PTCP | 2.773 |
| Aree agricole di interazione | 128 |

Per quanto attiene la localizzazione il Pgt propone un'attenta ridefinizione degli ambiti agricoli apportando rettifiche, precisazioni e miglioramenti raggruppabili in tre tipologie:

- Esclusione dagli ambiti agricoli strategici delle aree non agricole interne alle zone umide, ai siti rete Natura 2000 e alle riserve naturali, ovvero degli habitat naturali ivi presenti per i quali i Piani di gestione dettano una

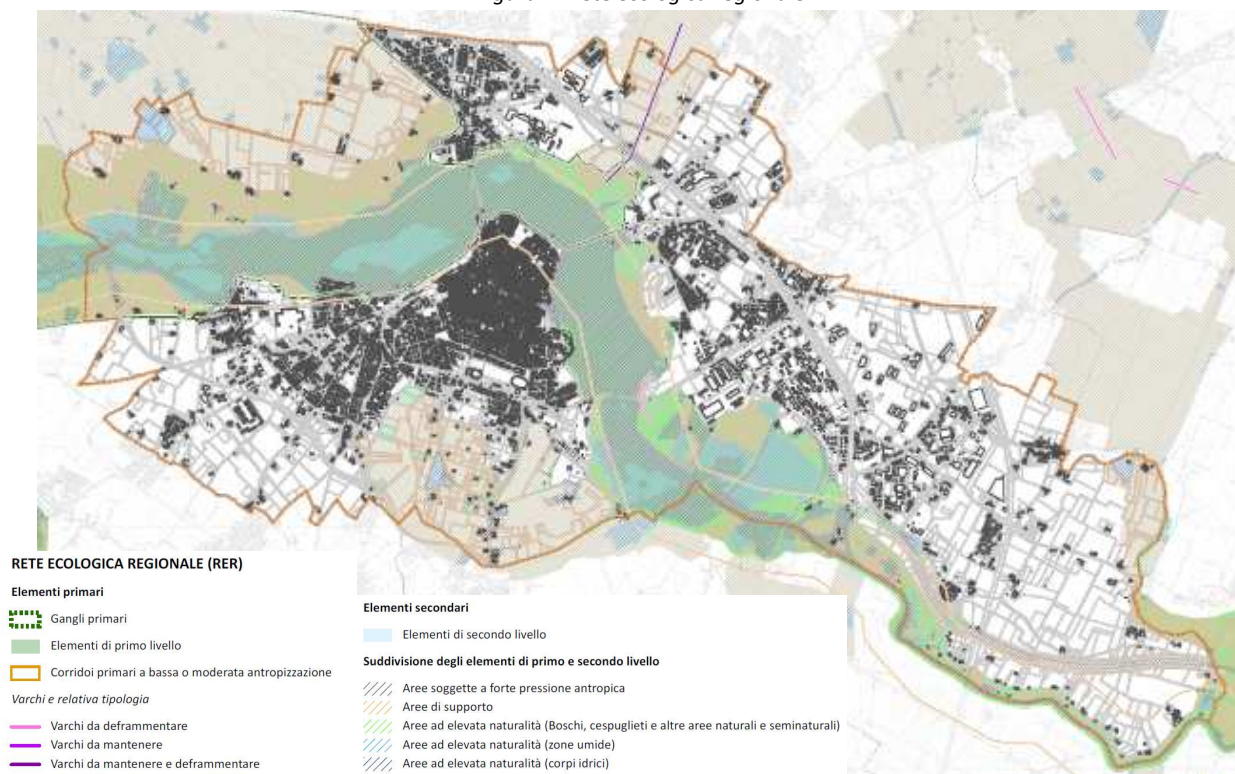
disciplina di gestione conservativa;

- modifiche in riduzione delle aree agricole di interazione definendo puntualmente le aree di filtro, ovvero rinunciando ad un logica di “buffer” rispetto alle aree edificate e alle infrastrutture. Le aree agricole di interazione, che costituiscono ai sensi dell’art. 68.3 degli Indirizzi normativi del Ptcp “quelle parti del territorio rurale più prossime ai centri abitati in cui le esigenze dell’interazione devono essere colte nella doppia direzione: dalle funzioni urbane verso le funzioni agricole e dalle funzioni agricole in direzione delle differenti funzioni urbane”, sono infatti disegnate nel Pgt quali ambiti contenuti, posti nella maggioranza dei casi all’interno del sistema delle infrastrutture che segna il “confine” fra le aree prettamente rurali e quelle urbane con presenza di ambiti edificati e di aree agricole residuali, interessati da criticità ambientali (per esempio le aree fra l’abitato di Lunetta e il Polo produttivo sovra comunale sulla cui delicatezza ambientale si vedano i pareri di ASL), fasce di rispetto (cimiteriale, dei depuratori, stradale o dei corsi d’acqua), prossime a aziende, impianti o infrastrutture rilevanti, o comunque già fortemente interessate da edificati rurali convertiti in civili abitazioni.

Per quanto attiene invece le infrastrutture e le aree ad esse contermini, il Pgt riconosce come da indicazioni regionali le aree destinate alla mitigazione e all’inserimento paesaggistico delle infrastrutture e le disciplina in un’apposita categoria denominata “Verde di mitigazione ambientale” (art. D33);

- revisione della suddivisione fra ambiti ad elevata valenza paesaggistica e ad elevata caratterizzazione produttiva in continuità con i caratteri del tessuto rurale e con la rete ecologica regionale che, nello specifico, individua, in Ambiti agricoli strategici classificati dalla Provincia come ad elevata caratterizzazione produttiva, corridoi ecologici di primo e secondo livello. Nel ragionare sull’articolazione e sulla disciplina delle aree agricole, ovvero degli ambiti agricoli strategici, è infatti imprescindibile il riconoscimento della forte connotazione ecologica delle aree agricole della città di Mantova, strettamente connesse al sistema paesaggistico e turistico fruitivo del Mincio e dei Laghi di Mantova.

Figura 2: Rete ecologica regionale



Nell’effettuare tali modifiche ed integrazioni sono stati inoltre utili gli approfondimenti sul territorio rurale compiuti all’interno del quadro conoscitivo, del rapporto ambientale e della componente paesaggistica del Pgt, ovvero:

- il lavoro di verifica della presenza di allevamenti sulla base della banca dati ASL;
- la classificazione del patrimonio ambientale come di seguito meglio dettagliata e come rappresentata nella

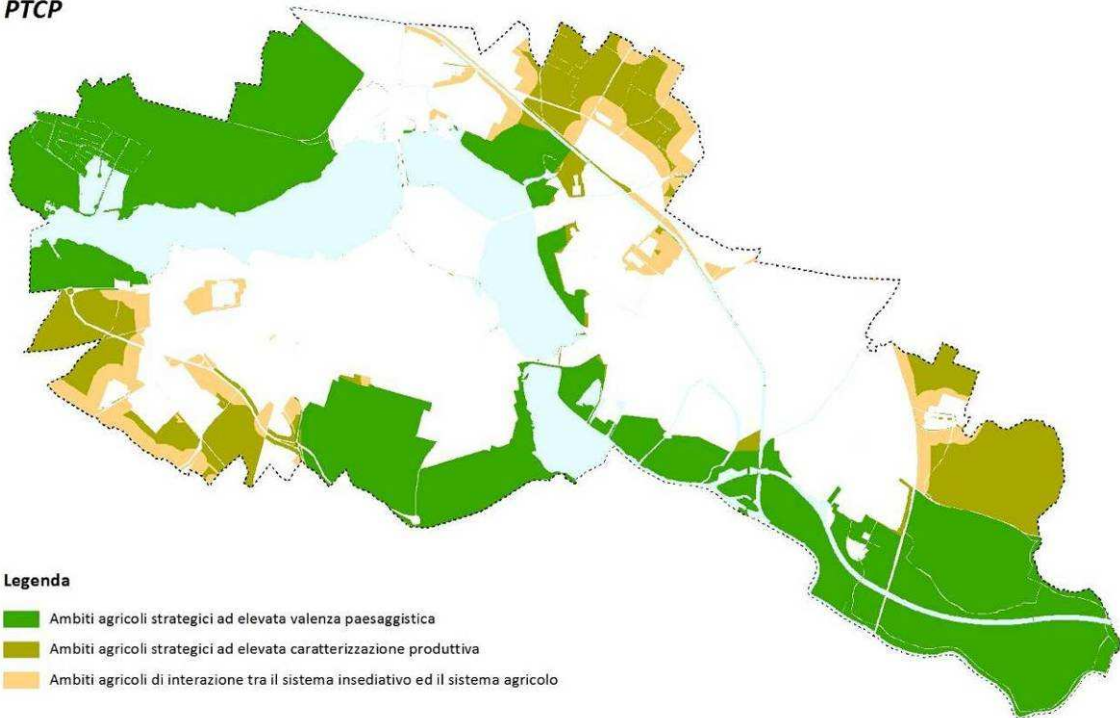
carta DP2a e la definizione e la descrizione degli ambiti di sensibilità paesaggistica;

- il lavoro di individuazione e disciplina del Reticolo idrico minore che innerva e irriga il territorio rurale;
- il lavoro di analisi – da non considerarsi esaustivo – sugli edifici esistenti in area agricola come meglio esplicitato nel capitolo che segue, e in particolare gli studi effettuati all’interno del Piano di gestione Unesco e dal Politecnico di Milano sugli immobili presenti nell’area del Trincerone.

Il Pgt pertanto, come evidenziato nelle cartografie che seguono, rivede gli ambiti agricoli strategici provinciali precisandone i contenuti e il significato in linea con le indicazioni della DGR 8059/2008.

Figura 3: Confronto degli Ambiti agricoli strategici di PTCP e PGT in termini di articolazione e localizzazione

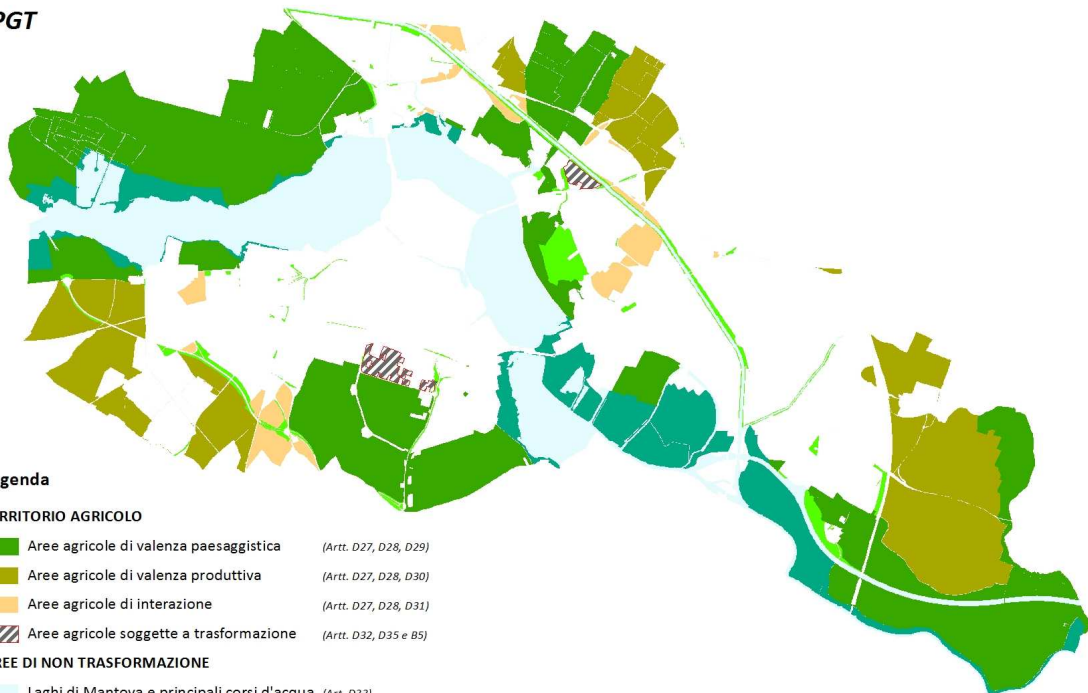
PTCP



Legenda

- Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica
- Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva
- Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo

PGT



Legenda

TERRITORIO AGRICOLO

- Aree agricole di valenza paesaggistica (Artt. D27, D28, D29)
- Aree agricole di valenza produttiva (Artt. D27, D28, D30)
- Aree agricole di interazione (Artt. D27, D28, D31)
- ▨ Aree agricole soggette a trasformazione (Artt. D32, D35 e B5)

AREE DI NON TRASFORMAZIONE

- Laghi di Mantova e principali corsi d'acqua (Art. D33)
- Habitat naturali e seminaturali (Art. D33)
- Verde di mitigazione ambientale (Art. D33)

Per quanto attiene invece la disciplina agricola il PR:

- rinvia ai disposti della LR 12/2005 per gli interventi ammissibili e i presupposti soggettivi e oggettivi (art. D27);
- indica le modalità di intervento per gli immobili non adibiti ad uso agricolo (siano essi già recuperati o dismessi) e le funzioni ammesse nei recuperi di immobili dismessi (art. D27);
- dettaglia, in ragione della tipologia di aree agricole, le modalità attuative degli interventi.

I dettagli sui singoli tessuti rurali si trovano nella presente relazione PR0 – *Relazione del piano delle Regole*, capitolo 3.1 *Articolazione per destinazioni d'uso* oltre che nell'elaborato PR3 - *normative del Piano delle Regole*.

EDIFICI ESISTENTI IN AREA AGRICOLA NON ADIBITI AD USO AGRICOLO

Il Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 10 comma 4 della LR 12/2005 introduce una specifica disciplina per gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo (art. D27 delle NTA del PR) definendo le tipologie di intervento e i possibili utilizzi degli immobili dismessi o già utilizzati con funzioni non agricole. Quello degli immobili esistenti in area agricola non adibiti ad uso agricolo è per Mantova un tema importante: non ci troviamo infatti in un territorio che conserva una forte importanza dell'economia rurale ma in un capoluogo di provincia ove anche il tessuto agricolo esprime vocazioni miste e una forte propensione alla fruizione e alla ricettività. Pertanto il Pgt, - pur cercando di non snaturare il territorio agricolo sia in termini tipologici degli insediamenti che in termini funzionali - ammette il recupero degli edifici esistenti in area agricola, e la possibilità di ristrutturazione entro la sagoma esistente con funzioni residenziali e accessorie con esclusione della funzione produttiva industriale/artigianale, direzionale e commerciale.

Si è poi, a seguito del parere regionale, proposto una individuazione non esaustiva degli edifici esistenti in area agricola non adibiti ad uso agricolo suddividendoli in:

- corti agricole o edifici con tipologia rurale non più adibite ad uso agricolo;
- edifici avulsi dal contesto agricolo non adibiti ad uso agricolo.

La non esaustività di tale localizzazione, di seguito riportata, è motivata dalla possibilità di dismissioni o riconversioni di immobili nel territorio rurale oggi non prevedibili e pertanto, nell'ottica della flessibilità del Piano, dalla necessità di non ingessare troppo la disciplina.

Figura 4: Localizzazione non esaustiva degli Edifici esistenti in area agricola non adibiti ad uso agricolo



AREE DISMESSE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Come esplicitato all'art. B6 – *Individuazione aree degradate o dismesse da recuperare o riqualificare*, il Pgt di Mantova individua, ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e-bis), L.R. 12/2005 e s.m.i, le aree degradate o edifici dismessi da recuperare o riqualificare articolandole in:

- Edifici produttivi da riconvertire: sono individuati puntualmente, su tutto il territorio comunale, alcuni immobili produttivi per i quali, dato il contesto di riferimento o lo stato di dismissione, è auspicabile la riconversione verso altre funzioni compatibili con il contesto di riferimento secondo la disciplina dell'art. D25 del Piano delle Regole;
- Ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione: comparti da assoggettare a riqualificazione e conversione verso altre funzioni compatibili con il contesto di riferimento previa pianificazione attuativa secondo la disciplina dell'art. D24 del Piano delle Regole e del relativo allegato 4.

Infatti, per quanto attiene le trasformazioni nel tessuto consolidato il Pgt conferma:

- 12 ha di trasformazione in ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione. Si tratta di aree produttive dismesse o in dismissione interne a tessuti residenziali da assoggettare a ristrutturazione urbanistica;
- 10 ha di trasformazione in piani di completamento in ambito urbano. Si tratta di ambiti liberi, oggi incolti, interni al Tuc già classificati come aree edificabili (previo piano attuativo o con permesso di costruire convenzionato) nel PRG vigente;
- 182 ha di trasformazione in un piano a destinazione produttiva prevalente. Si tratta di un piano attuativo già approvato e convenzionato, ma non collaudato e scaduto, nel quale sono già state realizzate in parte le opere e in parte le edificazioni industriali che il Pgt riassoggetta a pianificazione attuativa.

I dettagli sui singoli piani attuativi previsto nel tessuto urbano consolidato si trovano nella relazione PR0 – *Relazione del piano delle Regole*, capitolo 3.1 *Articolazione per destinazioni d'uso* oltre che nell'elaborato PR3 - *normative del Piano delle Regole*, Allegato 4: *Schede normative per i comparti di pianificazione attuativa*.

VIABILITÀ DI PROGETTO SOVRALocale

Il sistema delle infrastrutture e della mobilità è inserito in un quadro di previsioni strategiche di livello sovralocale che riguarda le infrastrutture viarie, le infrastrutture e i servizi ferroviari, le infrastrutture portuali e logistiche e la mobilità ciclistica. L'assunzione del quadro programmatico preordinato è infatti rilevante ai fini del raggiungimento degli obiettivi del piano.

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ. Il territorio del Comune di Mantova è interessato da due importanti interventi viari. Il primo è l'autostrada regionale 'Integrazione del sistema transpadano Cremona-Mantova' che rafforzamenti di collegamenti interpolo funzionali anche ad un disegno di rilevanza sovraregionale e concorre al miglioramento della dotazione infrastrutturale regionale. L'infrastruttura posta nel comparto nord occidentale del territorio comunale al confine con il comune di Curtatone riguarda il denominato "Variante alla SS10 nei Comuni di Curtatone e Montanara" inquadrata nelle autostrade regionali ai sensi della ex L.R. 9/2011 posto. Tale infrastruttura è attualmente allo in fase di Valutazione di Impatto Ambientale Nazionale del progetto definitivo depositato il 30.06.2008.

Il secondo intervento riguarda il potenziamento l'autostrada esistente A22 mediante la realizzazione della terza corsia nel tratto Verona-Modena e il cui progetto definitivo depositato il 25.05.2010 è attualmente in fase di valutazione di impatto ambientale nazionale.

Per entrambi gli interventi si vedano le tavv. DP3b, DP6, PR1, PS1 e PS2.

Altra opera strategiche per il Comune di Mantova è l'intervento di valenza sovralocale, in quanto a servizio dell'infrastruttura del porto di Valdaro, il cui progetto già approvato dalla Provincia di Mantova, riguarda i "Lavori di completamento opere di urbanizzazione primaria 1° e 2° lotto e altre infrastrutture logistiche a servizio del Porto di Valdaro/Mantova- Percorso ciclopedonale attrezzato e arredato a verde Formigosa Valdaro".

INFRASTRUTTURE PORTUALI E LOGISTICHE.

Al fine di raggiungere l'obiettivo regionale di potenziamento della capacità di interscambio modale delle merci, per favorire forme di trasporto meno impattanti, uno degli interventi strategici è il consolidamento della rete navigabile esistente con interventi finalizzati al potenziamento del sistema idroviario Padano -Veneto, con particolare attenzione nel comune di Mantova al canale navigabile Mantova - Venezia e alla navigazione della tratta tra Cremona e Mantova,

al fine di collegare anche i due porti interni. Obiettivo regionale, provinciale e comunale è infatti il completamento del Porto di Valdaro per il quale la Provincia di Mantova è attualmente, come da delega regionale, autorità competente nella redazione del Piano Regolatore Portuale, da redigere in accordo con il Comune di Mantova. A tale ultimo riguardo, l'individuazione delle funzioni ammesse nelle aree ricomprese nell'ambito portuale sono state concordate con la Provincia di Mantova (Tavv. DP3b, DP4, DP6, PR1 e art. D26).

MOBILITÀ CICLISTICA.

La rete ciclabile riportata sulla tavola PS3 mobilità sostenibile del PGT del comune di Mantova è coerente con il Piano Regionale della Mobilità Ciclistica in via di definizione. Infatti i percorsi ciclopedonali comunali si connettono e sovrappongono con quelli della rete ciclabile regionale individuata nel PRMC. I percorsi regionali, per la parte ricadente nel territorio comunale, sono stati recepiti nello schema di massima riportato nel Piano dei servizi ed in particolare sono riconducibili alle seguenti infrastrutture:

- 1."Ciclopista del Sole" n.7 , corrispondente al percorso Eurovelo n. 5 e Bictalia n. 3;
- 2."Via delle Risaie" n. 10 ;
- 3."Ciclovía Tirrenica" n. 17 corrispondente al percorso Bictalia n. 16.

2 LE ANALISI A SUPPORTO DEL PIANO DELLE REGOLE

2.1 L'EVOLUZIONE STORICA DEGLI INSEDIAMENTI

La ricostruzione dell'evoluzione storica degli insediamenti è stata eseguita attraverso la lettura di mappe antiche della città di Mantova, del Catasto Teresiano e delle Tavole Storiche dell'Istituto Geografico Militare (IGM) alle soglie temporali del 1883, 1912, 1954, 1973, a cui è seguita, poi, la lettura della Carta Tecnica Regionale relativa al 1982 e 1994 ed infine l'ultimo aggiornamento della base catastale. Tale ricostruzione ha permesso la lettura dei cambiamenti in modo più dettagliato a partire dalla fine del 1800. Lo scopo di queste elaborazioni è l'individuazione del nucleo di antica formazione e delle diverse fasi di costruzione del tessuto urbano consolidato.

L'evoluzione storica del costruito della città di Mantova evidenzia un centro urbano consolidato che comprende le diverse fasi di sviluppo del nucleo di antica formazione fino all'età gonzaghesca ed i successivi sviluppi fino al periodo ottocentesco, nonché le espansioni compatte realizzate fino alla prima metà del 1900 in concomitanza con l'apertura delle mura e l'annessione di alcune porzioni di territorio dei comuni limitrofi.

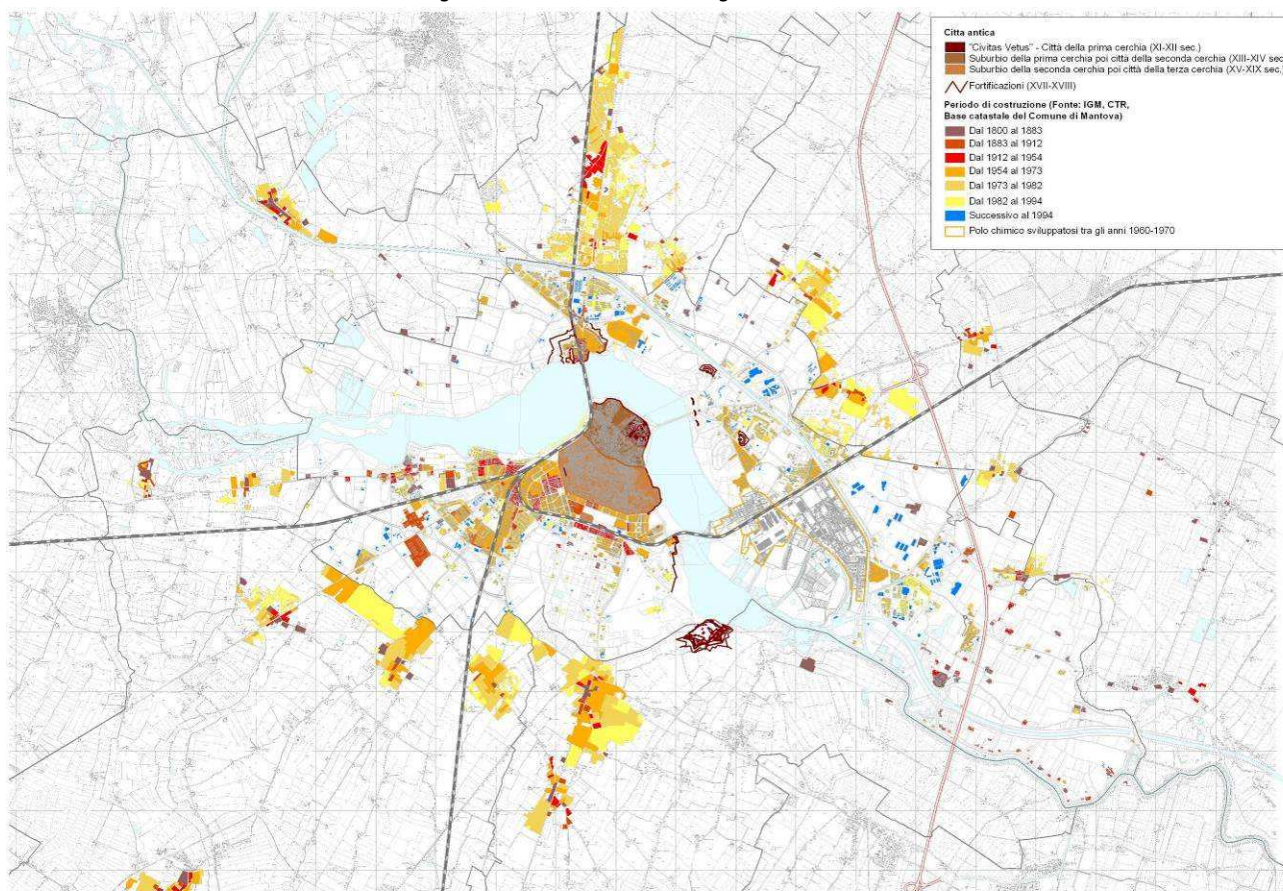
Dal quadro conoscitivo emerge il divario fra le parti urbane più antiche e consolidate, che presentano caratteri identitari maggiormente preservati, dagli ambiti della città di più recente formazione. La crescita insediativa più recente, infatti, si distribuisce prevalentemente lungo gli assi viari della zona sud-ovest della città e al di là dei laghi con una morfologia frammentata. Inoltre, ai bordi e in alcune parti del tessuto urbano più conservato si possono riconoscere sostituzioni e vuoti ancora oggetto di ipotesi di progetto riqualificazione urbana. Lungo i confini comunali emerge con estrema chiarezza una sorta di nuova "cinta muraria" costituita dalla crescita insediativa dei comuni limitrofi.

Più distaccate rimangono le frazioni di Castelletto Borgo e di Formigosa, i cui centri abitati si sono sviluppati attorno ad alcune cascate rurali e al di là dell'area industriale.

Figura 5: Civitas Vetus, seconda e terza cerchia



Figura 6: Evoluzione storica degli insediamenti



2.2 GLI APPROFONDIMENTI PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E PER I BENI CULTURALI

Nell'elaborato conoscitivo *Approfondimenti per i nuclei di antica formazione* sono riportate le analisi relative ai nuclei di antica formazione, ovvero il rilievo fotografico e il rilievo percettivo, con i quali l'interpretazione del tessuto urbano avviene attraverso la lettura dei nodi, dei riferimenti, dei percorsi, dei fronti, la consistenza degli edifici e loro stato di conservazione, la congruenza/discrasia delle attività presenti nei diversi ambiti.

Dal quadro ricognitivo emerge che la città storica di Mantova, intesa come la parte urbana circoscritta a nord dai laghi e a sud dalla linea ferroviaria Mantova-Monselice, comprende:

- il nucleo di antica formazione e le relative aree di continuità, compresa l'area di Palazzo Te, che si presenta con isolati chiusi, densi e compatti, in cui sono riconoscibili i caratteri integri ed autentici della città di antica formazione;
- le aree dei quartieri di Valletta Paiolo e Valletta Valsecchi e l'asse di Viale Risorgimento, che presentano anch'essi isolati più densi rispetto alla città di recente formazione, ma aperti.

La città storica di Mantova si caratterizza per una diversificazione degli edifici, per epoca storica, stile architettonico e destinazioni funzionali.

Nel nucleo di antica formazione e nelle sue aree di continuità ai piani terra è frequente la presenza di attività di tipo terziario-commerciale, in genere piccoli negozi, e di alcuni edifici interamente destinati ad uffici; ai piani superiori la funzione prevalente è la residenza. Anche le attrezzature pubbliche o di uso pubblico sono concentrate quasi esclusivamente nella città storica con conseguenti disagi dovuti all'attrazione di consistenti quote di traffico veicolare e alle problematiche della sosta.

La maggior parte degli edifici si presenta in uno stato di conservazione accettabile, anche se in alcuni casi denotano scarsa manutenzione; d'altra parte, le ristrutturazioni degli edifici di antica costruzione sottoposti a vincolo dal D. Lgs 42/04 sono ancora poco frequenti. Gli edifici in cattivo stato di conservazione riguardano essenzialmente costruzioni da tempo non utilizzate. Nel nucleo di antica formazione della città storica si rileva la presenza di edifici abbandonati,

non utilizzati e lasciati in stato di degrado.

Le costruzioni di più recente realizzazione e gli edifici da poco ristrutturati presentano colori dell'intonaco freschi e tenui ed accuratezza nelle finiture, ad eccezione di alcuni episodi che presentano elementi di forte contrasto.

In molti casi all'impianto storico si sovrappongono una serie di interventi più recenti o una manutenzione non coerente con i caratteri stilistici originari che determinano uno stato di disordine visivo che deve essere affrontato intervenendo soprattutto sulla continuità delle altezze, sul mantenimento della cadenza delle aperture, sulla qualità dei materiali e delle finiture, cercando di restituire identità soprattutto agli assi principali.

Percorrendo le strade del nucleo di antica formazione e delle relative aree di continuità, si denota la prevalenza di strade carrabili a senso unico di marcia, dovuto soprattutto alle caratteristiche fisico-geometriche della viabilità.

La lettura delle tipologie insediative della città di Mantova assume, quindi, come riferimento la trama dei percorsi urbani più significativi sia per la presenza di alcuni manufatti storici che per le eventuali discrasie dovute ad interventi più recenti o alla presenza di situazioni di abbandono e di cattiva manutenzione. Sulla base di tale quadro conoscitivo e visto il riconoscimento del nucleo di antica formazione di Mantova nel Patrimonio Mondiale dell'Umanità (sito UNESCO), l'obiettivo del Piano delle Regole è quello di incentivare modalità di intervento finalizzate ad una riqualificazione del tessuto urbano orientato verso un ordine visivo ed un'armonia degli elementi della cortina edilizia all'interno del centro storico e lungo gli assi urbani principali del nucleo di più antica formazione e degli ambiti di più diretta continuità.

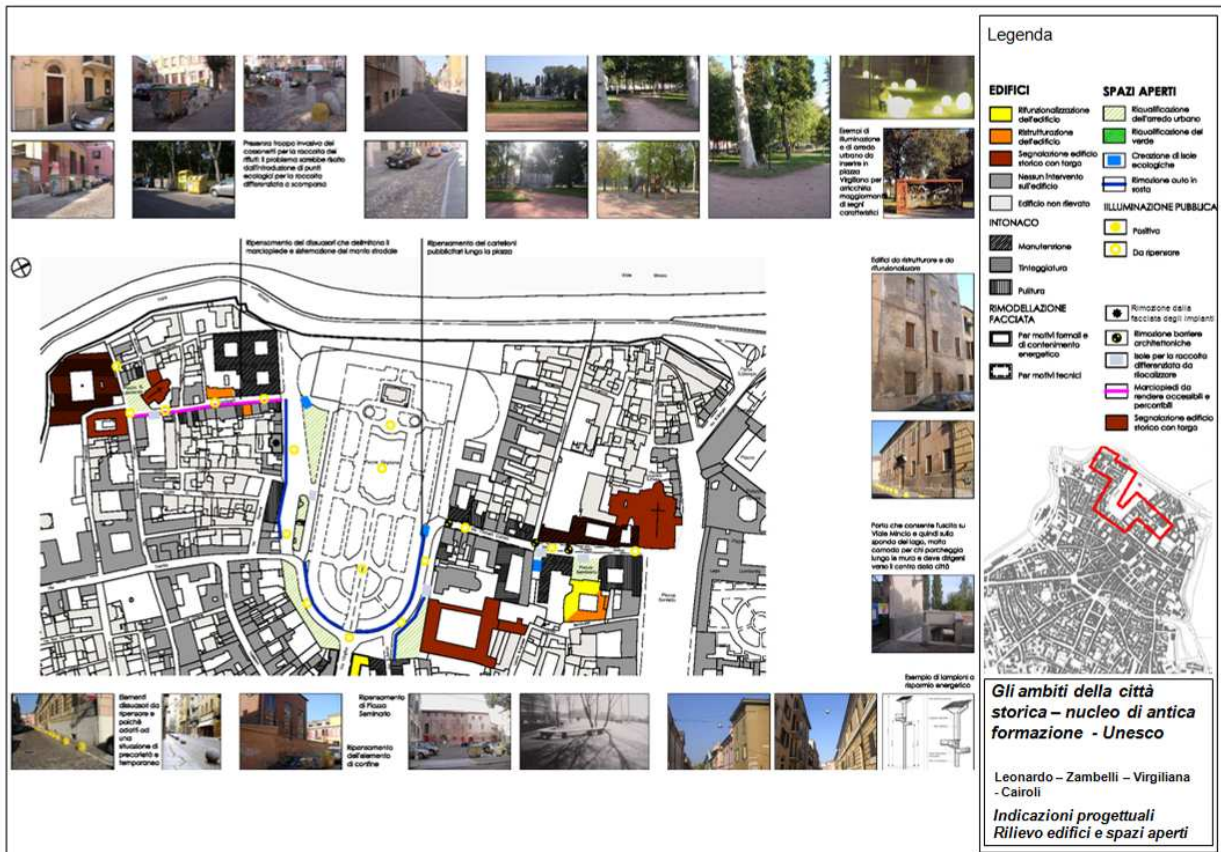
Figura 7: Estratto Approfondimenti per i nuclei di antica formazione – rilievo fotografico



Figura 8: Estratto Approfondimenti per i nuclei di antica formazione – rilievo percettivo



Figura 9: Estratto Approfondimenti per i nuclei di antica formazione – rilievo edifici e spazi aperti



Nell'ambito del Pgt è stata poi compiuta la verifica dei beni culturali presenti sul territorio come vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004. Le informazioni raccolte, rappresentate nella tavola 2 del PR, nonché nella tavola dei vincoli paesaggistici del Documento di Piano (DP 3a) e nelle carte di analisi sulla città storica (DP 2B e DP 2c), costituiscono un approfondimento, non esaustivo, di quanto contenuto nel PRG 2004 alla luce della banca dati regionale GEOSIRBEC e dell'elenco degli immobili vincolati ex lege 1089/39 fornito dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici nel gennaio 1998. Partendo infatti dall'individuazione puntuale dei beni culturali presente in GEOSIRBEC dagli identificativi (localizzazione o foglio e mappale) presenti nell'elenco della Soprintendenza e verificando, ove presenti, i singoli decreti sono stati integrati i perimetri degli immobili vincolati. A questi sono aggiunti i beni di proprietà pubblica non vincolati con specifico decreto ma assoggettati a tutela ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004. È inoltre stato approfondito il tema dei siti archeologici, raccogliendo e formalizzando le informazioni relative sia ai siti effettivamente tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 sia i luoghi ove si sono rinvenuti ritrovamenti. Il lavoro è stato compiuto con il supporto e l'avvallo della Soprintendenza per i Beni Archeologici di Mantova.

2.3 LA CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO AMBIENTALE

Costituisce riferimento per l'individuazione degli elementi di valore fisico-naturale della tavola 2 del Piano delle Regole, della Carta del paesaggio (DP 2) del Documento di Piano, e della carta della Rete ecologica (PS 4) del Piano delle Regole il lavoro svolto per conto del Comune di Mantova dallo Studio EURECO nell'ambito dell'incarico di "Consulenza per l'analisi e la classificazione del patrimonio ambientale del territorio comunale" reperibile sul sito del comune di Mantova. Lo studio "Analisi e classificazione del patrimonio ambientale del territorio del comune di Mantova", è composto da una relazione tecnica e da una tavola di sintesi che verificano, partendo dalle informazioni contenute nella banca dati dusaf e dai dati del PIF, le coperture vegetazionali di pregio sul territorio comunale. Come indicato in relazione dello studio: *L'indagine ha avuto l'obiettivo di censire, classificare e valutare il patrimonio ambientale del territorio comunale al fine di individuarne i principali elementi di pregio, nonché gli elementi di qualità ecologica diffusa del paesaggio extraurbano.*

I rilievi in campo sono stati eseguiti nel periodo dicembre 2010 – gennaio 2011.

Il censimento del patrimonio ambientale è stato articolato in differenti livelli di approfondimento. In particolare l'analisi è stata incentrata su fonti bibliografiche per le aree di maggiore rilevanza naturalistica, quali la Riserva Naturale/SIC/ZPS "Vallazza", la Riserva Naturale "Valli del Mincio" – SIC "Ansa e Valli del Mincio" e il SIC "Chiavica del Moro", per le quali erano disponibili indagini recenti e studi finalizzati alla gestione delle aree protette e dei siti Natura 2000. Tali fonti hanno permesso l'identificazione e la classificazione del patrimonio ambientale a un livello di dettaglio appropriato per le finalità del presente lavoro e pertanto l'analisi bibliografica (aggiornata e validata mediante fotointerpretazione di ortofoto digitali del 2008) è stata sufficiente alla caratterizzazione degli elementi di qualità ecologica.

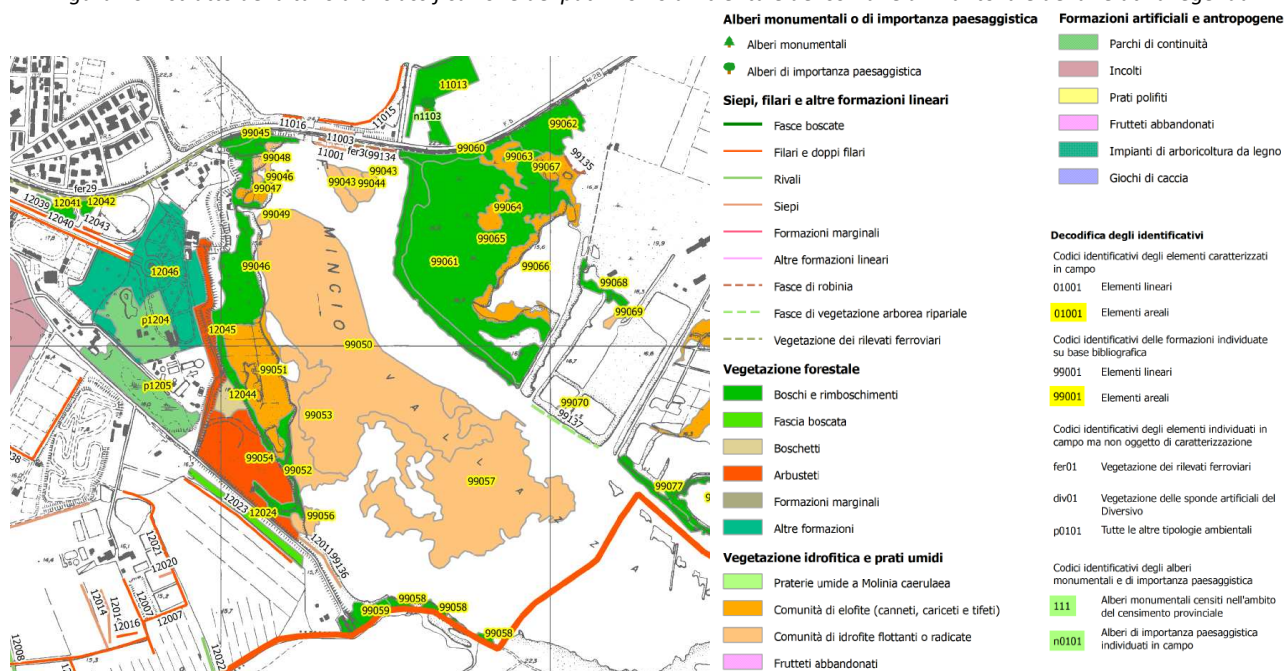
Per il territorio rurale e periurbano esterno ad aree protette e/o siti Natura 2000 sono state invece necessarie specifiche indagini in campo nel corso delle quali sono stati individuati e caratterizzati elementi strutturali quali:

- *alberi isolati di particolare interesse paesaggistico e/o naturalistico;*
- *boschi, boschetti, arbusteti (di superficie minore a 2000 m2);*
- *formazioni vegetali lineari (sistemi agroforestali);*
- *formazioni vegetali di particolare rilevanza ambientale (canneti, cariceti, etc.);*
- *patch di uso del suolo di particolare interesse ambientale (prati polifiti, parchi di continuità, etc.).*

L'accuratezza delle attribuzioni in campo è stata condizionata negativamente dal periodo di esecuzione dei rilievi (dicembre-gennaio).

Per gli alberi monumentali, individuati dalla Provincia di Mantova nell'ambito dello specifico Censimento del 2004, è stata verificata la correttezza di posizionamento - rivelatasi, in effetti, inesatta in alcuni casi - e sono state valutate le piante afferenti agli edifici pubblici (censite da per conto di CPL Concordia nell'ambito del global service per la manutenzione degli edifici comunali) senza tuttavia riscontrare la presenza di soggetti aventi i requisiti dimensionali di monumentalità fissati dal censimento provinciale."

Figura 10: Estratto della tavola di classificazione del patrimonio ambientale del comune di Mantova e della relativa legenda



2.4 IL SISTEMA DEL COMMERCIO STORICO

Mantova, come indicato anche nella relazione specialistica a cura della dottoressa Adelmina Dall'Acqua relativa alla struttura commerciale contenuta nel *Quadro ricognitivo, programmatico e conoscitivo condiviso* (capitolo 3.4) è da sempre un polo commerciale importante. Il centro storico, in particolare si configura come un centro commerciale naturale pertanto specifica attenzione è stata data al tema della struttura commerciale anche attraverso una carta appositamente dedicata (DP 1d "La città e il commercio")

Essa contiene:

- il distretto urbano del commercio (DUC) delle "Botteghe del centro". I Distretti del Commercio sono individuati dalla Regione Lombardia quali modalità di valorizzazione territoriale per promuovere il commercio come efficace fattore di aggregazione in grado di attivare non solo dinamiche economiche, ma anche sociali e culturali di grande portata. Essi sono ambiti in cui cittadini, imprese e corpi sociali liberamente aggregati e collaboranti sono in grado di fare del commercio il fattore di integrazione, di coesione sociale e di valorizzazione di tutte le risorse di cui dispone un territorio. Promuovono la competitività delle polarità commerciali urbane e la rigenerazione del contesto in cui si collocano, secondo una modalità di intervento il più possibile integrata, condivisa e concertata tra le istituzioni di governo del territorio, le autonomie funzionali e le rappresentanze economiche, politiche e sociali che vi operano. Attraverso i Distretti del Commercio, gli Enti locali, in primis il Comune e le associazioni maggiormente rappresentative del settore con il supporto di un partenariato pubblico-privato:
 - o promuovono la valorizzazione integrata di uno spazio urbano con presenza di attività commerciali al dettaglio;
 - o promuovono la competitività e l'innovazione del sistema delle imprese del commercio e riconoscono alla funzione commerciale un ruolo strategico di supporto alla coesione sociale e territoriale;
 - o evidenziano il vantaggio che deriva dalla gestione in comune di determinati aspetti dell'attività commerciale rispetto a quella individuale;
 - o valorizzano e promuovono la cooperazione tra gli operatori;
 - o valorizzano lo sviluppo di un'occupazione qualificata.

Con Deliberazione di Giunta Regionale del 24 luglio 2008, n. 7730 sono stati approvati, in attuazione del Programma triennale degli interventi per il commercio, le modalità e i criteri per la promozione dei "Distretti del commercio per la competitività e l'innovazione dei sistemi distributivi nelle aree urbane della Lombardia".

- I luoghi storici del commercio costituiti da:
 - o la storica attività (attività per la quale sono richiesti almeno 50 anni di attività, anche non continuativa, la conservazione della medesima merceologia ed insegna e possibilmente la conservazione della stessa gestione nonché sede fisica);
 - o i negozi storici, dai luoghi di storica ambientazione delle attività commerciali deliberati secondo le modalità definite dalla Giunta regionale, con deliberazione 20 gennaio 2009, n. VIII/8886, ovvero attività storiche con una collocazione architettonica, artistica e decorativa di pregio, attrezzature storiche, merceologia e identità delle stesse che abbiano tipicità e specificità di assoluto rilievo; caratteristiche architettoniche di interesse tipologico ed architettonico; localizzazione dell'esercizio in un edificio ed in un contesto urbano di particolare interesse storico; conservazione parziale degli elementi di arredo originali;
 - o l'insegna storica e di tradizione che deve possedere i requisiti seguenti:
 - medesima attività svolta senza interruzione di continuità - per un periodo non inferiore a 50 anni;
 - ubicazione del punto vendita all'interno di un'area urbanistica di pregio (centro storico) ovvero in un edificio di storica ambientazione o sottoposto a vincolo dalla Sovrintendenza o comunque di riconosciuto interesse storico-architettonico;
 - caratterizzazione degli spazi data da opere d'autore legate all'attività che vi è svolta, ad es. affreschi, collezioni di dipinti o sculture di riconosciuto valore artistico ispirate all'attività commerciale e/o ai relativi prodotti;
 - attività e merceologia offerta specificatamente ed inequivocabilmente legate alla tradizione, al territorio e all'economia locale; - presenza nel punto vendita di finiture originali o di pregio, interne ed esterne;
 - presenza di attrezzature e di strumenti di lavoro originali, di particolare pregio e valore storico, artistico e culturale;
 - il punto vendita, l'insegna o l'impresa che lo possiede siano citati od oggetto di particolare menzione in opere d'ingegno, letterarie, cinematografiche, artistiche;
 - il punto vendita, l'insegna o l'impresa abbiano ispirato e siano indissolubilmente e da tempo legati alla toponomastica locale.
- i mercati storici come deliberati con:
 - o D.d.g. 13 ottobre 2009 - n.10300 "Riconoscimento dei mercati di valenza storica o di particolare pregio su aree pubbliche in attuazione della D.g.r. 20 febbraio 2009 n. VIII/8996";
 - o D.d.u.o. del 22 aprile 2010 - n.4055, primo provvedimento in materia del 2010, che rettifica il D.d.g. n.10300;
 - o D.d.u.o. del 21 dicembre 2010 - n.13432, secondo provvedimento del 2010.

3 GLI ORIENTAMENTI DEL PIANO DELLE REGOLE E LE MODALITÀ DI INTERVENTO

Il sistema delle conoscenze del PGT e gli approfondimenti analitici svolti per il PR hanno condotto all'individuazione di ambiti territoriali, secondo il principio della prevalenza delle caratteristiche insediative e di sensibilità paesaggistica, rispetto ai quali è stato suddiviso tutto il territorio comunale. Tali ambiti sono individuati nelle Tavole 1 e 2 del Piano delle Regole.

La *Tavola 1 – Modalità di intervento per destinazioni d'uso* individua gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le aree destinate all'agricoltura e le aree non soggette a trasformazione urbanistica articolati in:

| | |
|---|---|
| <i>Nuclei di antica formazione</i> | A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI-XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII – XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV – XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli – borgo storico; |
| <i>Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione</i> | Aree residenziali di Valletta Paiolo - Viale Risorgimento - Valletta Valsecchi Aree residenziali Aree per attività economiche Aree per attività economiche di tipo produttivo industriale e artigianale |
| <i>Aree in trasformazione nel tessuto urbano consolidato</i> | Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato e a titolo edilizio convenzionato Piani di completamento in ambito urbano Piani a destinazione produttiva prevalente Ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione Edifici produttivi da riconvertire |
| <i>Aree per attrezzature portuali di Valdarò</i> | Aree logistiche, portuali e produttive |
| <i>Territorio agricolo</i> | Aree agricole a valenza paesaggistica Aree agricole a valenza produttiva Aree agricole di interazione Aree agricole soggette a trasformazione |
| <i>Aree non soggette a trasformazione</i> | Laghi di Mantova e principali corsi d'acqua Habitat naturali e seminaturali Verde di mitigazione ambientale |
| <i>Infrastrutture</i> | Aree per la viabilità Infrastrutture ferroviarie Distributori di carburante |
| <i>Servizi</i> | Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica di cui all'art. C8 delle N.T.A. del P.S. (F1); Aree ed attrezzature di interesse pubblico o generale di proprietà di privati di cui all'art. C9 delle N.T.A. del P.S. (F2) |

L'individuazione delle zone funzionali è stata effettuata secondo il criterio della prevalenza delle funzioni in esse esercitate; l'indicazione di prevalenza non esclude la compresenza di più funzioni: obiettivo del PR è quello di favorire un mix funzionale nei diversi ambiti, in quanto l'interrelazione tra funzioni diverse e tra loro compatibili diventa spesso garanzia di maggiore qualità sociale e urbana.

La *Tavola 2 – Modalità di intervento per ambiti di sensibilità paesaggistica*, individua sul territorio comunale, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, nonché gli ambiti distinti rispetto ai differenti gradi di sensibilità paesaggistica (sensibilità paesaggistica molto alta; sensibilità paesaggistica alta; sensibilità paesaggistica media).

Le aree e i beni di valore paesaggistico ed ecologico comprendono le tutele paesaggistiche sovraordinate (nello specifico il patrimonio culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, i siti Rete Natura 2000, i siti archeologici e aree di interesse archeologico, l'ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova) e gli elementi di valore paesaggistico individuati in linea con le analisi del quadro conoscitivo:

- Luoghi della percezione e della memoria;
- Visuali aperte e visuali a percezione dinamica;

- Paleo alvei e scarpate;
- Rete idrografica naturale e canali di valore naturalistico ambientale;
- Vegetazione forestale, idrolitica e prati umidi;
- Alberi monumentali e alberi di importanza paesaggistica;
- Siepi, filari e viali alberati;
- Sistema delle fortificazioni;
- Immobili meritevoli di tutela;
- Percorsi storici e paesaggistici.

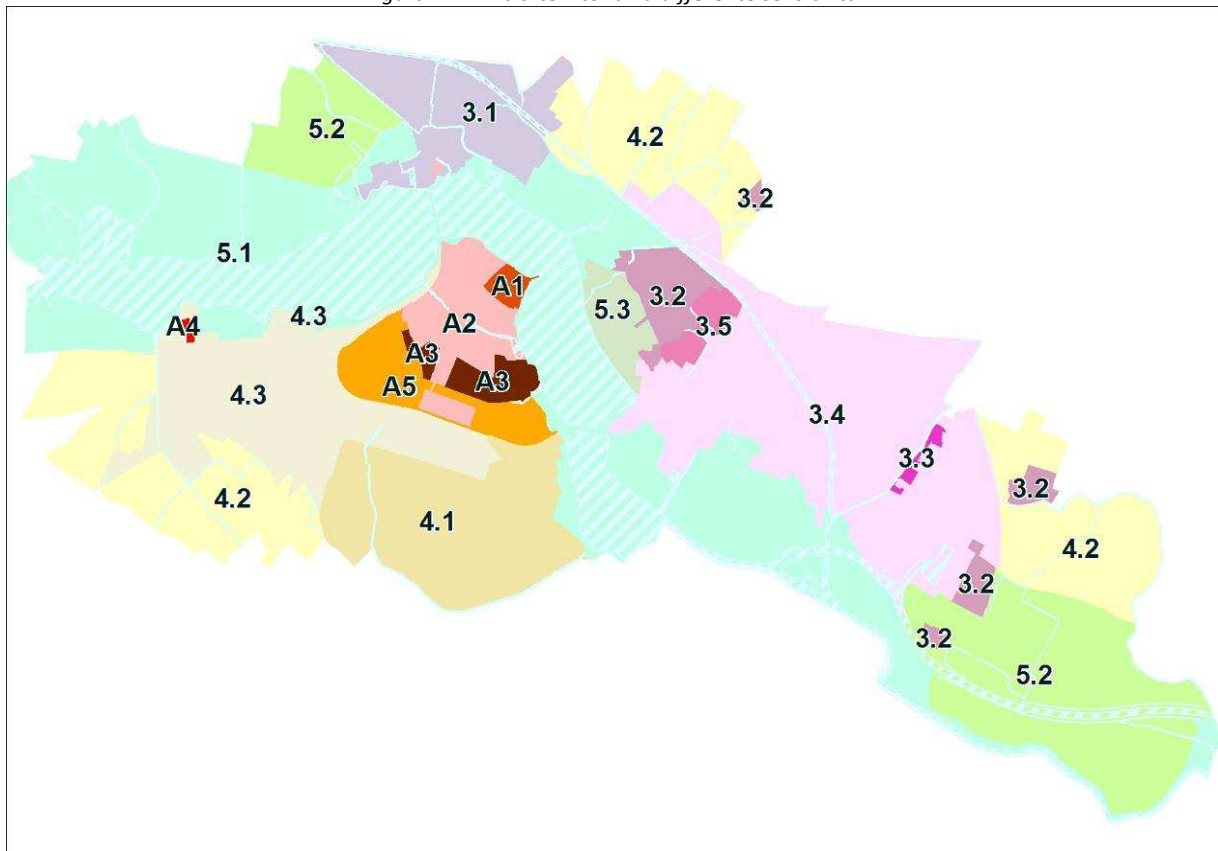
Oltre che gli elementi di compromissione e degrado articolati in:

- Cave cessate;
- Aree industriali, logistiche e portuali e poligoni commerciali;
- Siti contaminati di interesse nazionale;
- Elementi detrattori a carattere puntuale;
- Elementi detrattori a rete.

Gli ambiti territoriali a differente sensibilità sono invece articolati in:

| | |
|---|--|
| A1 "Civitas vetus" città della prima cerchia (xi-xii sec.) | Antico nucleo fortificato caratterizzato dalle emergenze del complesso di Palazzo Ducale e del Castello di San Giorgio, comprensivo della Porta di Cittadella |
| A2 Suburbio della prima e seconda cerchia (xiii – xiv e xv-xix sec.) | Borgo compatto, caratterizzato da una forte interconnessione spaziale fra edificato, spazi pubblici, piazze e aree pedonali e articolato su assi principali |
| A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area unesco | Aree di continuità con la zona di tutela Unesco, caratterizzate in genere da una buona qualità complessiva e da una certa coerenza morfologica e tipologica, seppur in presenza anche di tessuti misti |
| A4 Borgo Angeli | Borgo lacustre di piccole dimensioni con connotati di unicità posto in sponda destra del lago Superiore e in stretta relazione con questo. |
| A5 Quartieri di Valletta Paiolo – Viale Risorgimento – Valletta Valsecchi | Ambiti urbani con progetto unitario e disegno urbano definito, frutto di interventi di ristrutturazione urbanistica della seconda metà del novecento |
| 5.1 Sistema verde del Mincio e dei Laghi | Aree prevalentemente naturali e agricole strettamente connesse al sistema dei laghi. |
| 5.2 Ambiti agricoli interni al Parco del Mincio | Aree agricole interamente comprese nel perimetro del Parco del Mincio. |
| 5.3 Ambito di interazione visuale con la città storica | Ambito in parte agricolo e in parte in trasformazione in rapporto di significativa covisibilità con il complesso monumentale del castello di San Giorgio e con lo skyline storico di Mantova |
| 4.1 Trincerone e Valle del Paiolo | Area del campo trincerato e dell'antica Valle del Paiolo attraversata da una viabilità di connessione provinciale che la separa in due: un ambito a est prevalentemente destinato a funzioni pubbliche e un ambito prevalentemente agricolo ad ovest |
| 4.2 Ambiti agricoli di continuità | Ambiti agricoli di continuità con le aree agricole dei comune contermini |
| 4.3 Ambiti consolidati di sud-ovest della città | Ambiti edificati di recente costruzione costituiti in prevalenza da tessuti misti residenziali e produttivi |
| 3.1 Cittadella e frazioni a nord | Antica porta nord di accesso e difesa della città oggi attorniata da tessuti misti |
| 3.2 Aggregati minori | Ambiti residenziali di nuovo impianto o sorti in ampliamento degli antichi aggregati rurali. |
| 3.3 Edificato isolato in contesto produttivo | Edifici residenziali oggi attorniati dal polo produttivo |

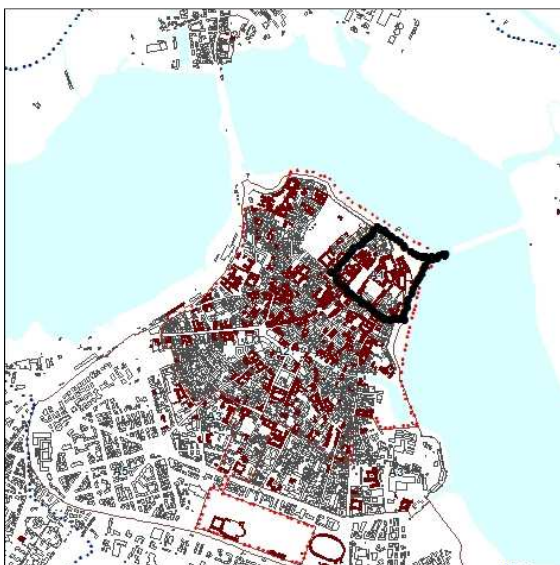
Figura 11: Ambiti territoriali a differente sensibilità



3.1 ARTICOLAZIONE PER DESTINAZIONI D'USO

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

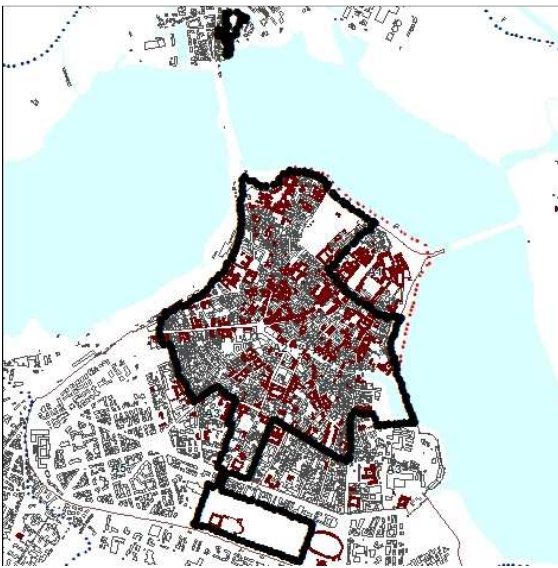
Il PR individua i nuclei di antica formazione, che corrispondono alle aree comprese nel perimetro riconosciuto come sito UNESCO o che presentano caratteristiche di continuità con l'antico impianto e al nucleo di Borgo Angeli e sono così articolate in A1 - "Civitas Vetus" Città della prima cerchia (XI – XII sec.), A2 - Suburbi della prima cerchia (XIII – XIV sec.) e della seconda cerchia (XV – XIX sec.), A3 - Aree con caratteristiche di continuità con il sito UNESCO e A4 - Borgo Angeli. Per essi sono dettate specifiche modalità di intervento:



A1 - "Civitas Vetus" Città della prima cerchia

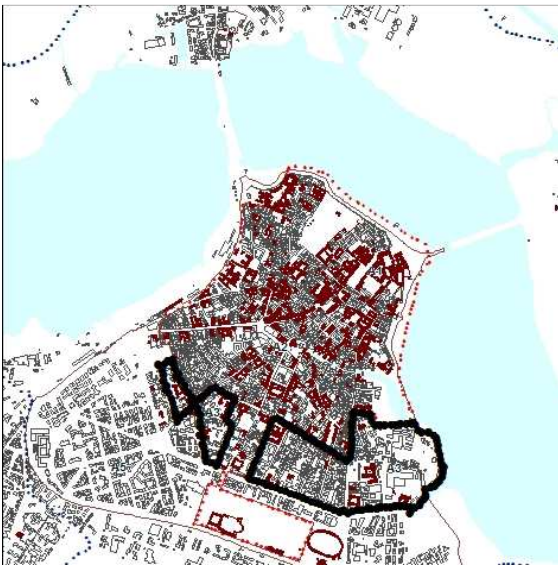
Nucleo più antico di Mantova interno al sito UNESCO e già tutelato come bene paesaggistico.

La disciplina dettata dal PR è volta alla conservazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e verdi, nonché alla tutela dei rapporti morfologici, tipologici, e materici di rilevanza storica ed ambientale.



A2 - Suburbi della prima cerchia (XIII – XIV sec.) e della seconda cerchia (XV – XIX sec.).

Tessuto caratterizzato da integrità ed autenticità interno al sito UNESCO e già tutelato come bene paesaggistico. La disciplina dettata dal PR è volta alla conservazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e verdi, nonché alla tutela dei rapporti morfologici, tipologici, e materici di rilevanza storica ed ambientale.



A3 - Aree con caratteristiche di continuità con il sito UNESCO

Tessuto prevalentemente sette-ottocentesco di continuità con il nucleo antico. La disciplina dettata dal PR è volta all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente con la conservazione degli spazi aperti e verdi, nonché dei rapporti morfologici, tipologici, e materici di rilevanza storica ed ambientale.



A4 - Borgo Angeli

Nucleo antico di Borgo Angeli. La disciplina dettata dal PR è volta alla conservazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e verdi, nonché alla tutela dei rapporti morfologici, tipologici, e materici di rilevanza storica ed ambientale.

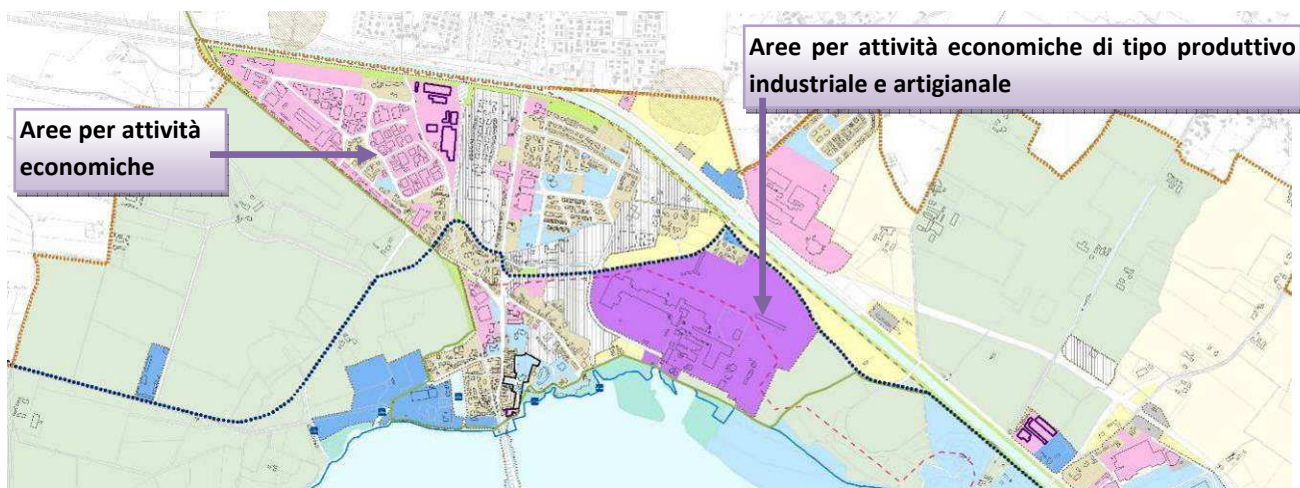
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Il tessuto consolidato, è articolato per funzione prevalente e grado di utilizzo delle aree. In particolare il PR individua i

quartieri di Valletta Paiolo, Viale Risorgimento, Valletta Valsecchi, le aree residenziali e le aree per attività economiche aventi diversi livelli di edificabilità e di occupazione del suolo e sottosuolo. Il PR individua poi l'ambito per attrezzature portuali afferenti al polo di Valdaro e l'ambito della Conca di Valdaro articolandoli in aree logistiche e portuali soggette a pianificazione attuativa (private), aree logistiche e portuali di competenza dell'Ente gestore; aree produttive.



| | |
|--|---|
| <p>Aree residenziali di Valletta Paiolo - Viale Risorgimento - Valletta Valsecchi</p> <p>Edificato saturo e di recente realizzazione che presenta relazioni dirette con il nucleo di antica formazione. La disciplina dettata dal PR è volta all'adeguamento e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.</p> | <p>Tessuto consolidato a prevalente uso residenziale</p> <p>Aree residenziali esterne agli ambiti della città storica. La disciplina è volta alla gestione e al completamento del patrimonio edilizio.</p> |
|--|---|



Aree per attività economiche
La disciplina dettata dal PR è volta all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente, con sostituzione edilizia e nuova costruzione.

Aree per attività economiche di tipo produttivo industriale e artigianale

Le zone per attività economiche esclusivamente di tipo produttivo industriale e artigianale individuano le grandi industrie di Mantova: quelle del polo chimico e l'insediamento della Cartiera Burgo.

La disciplina è volta all'adeguamento e alla riqualificazione del patrimonio edilizio in connessione ad interventi mitigativi e compensativi, con possibilità di nuova costruzione.

In attuazione del PTCP vigente, e in particolare a revisione dell'allegato C5 – Repertorio degli ambiti produttivi provinciali, il Pgt individua poi i poli produttivi presenti nel territorio comunale articolandoli in:

| ARTICOLAZIONE | LOCALITÀ | INDICAZIONI DEL PTCP |
|---|--|---|
| Capisaldi della produzione | Polo chimico | ambito produttivo 30_1_C del PTCP |
| | Cartiera Burgo | ambito produttivo 30_2 del PTCP |
| | Polo produttivo di livello provinciale | ambiti produttivi 30_1_A e B del PTCP |
| Poli artigianali di livello comunale | in località Valdaro | parte ambito produttivo 30_1_B del PTCP |
| | in località Gambarara | ambito produttivo 30_3 del PTCP |
| | a sud-ovest della città a confine con Curtatone | ambito produttivo 30_5 del PTCP |
| | a confine con Porto Mantovano | parte ambito produttivo 30_2 del PTCP |
| Poli direzionali | a sud di piazzale Gramsci oltre la ferrovia | - |
| Poli misti con quote importanti di commerciale | a Dosso del Corso lungo via Cremona | - |
| | a Chiesa Nuova lungo via Chiesanuova | - |
| | a Cittadella e Colle Aperto lungo via Verona | - |
| | oltre all'area del Boma posta lungo la tangenziale nord | - |
| insediamenti isolati | posti in contesti ove l'attività produttiva non risulta, per questioni paesaggistiche, di relazione con il contesto o di mancanza di adeguate dotazioni infrastrutturali, del tutto adeguata | - |

Le differenti vocazioni e possibilità di sviluppo di tali insediamenti sono riconosciute e disciplinate nei singoli ambiti territoriali.

Figura 12: Specializzazioni del sistema produttivo

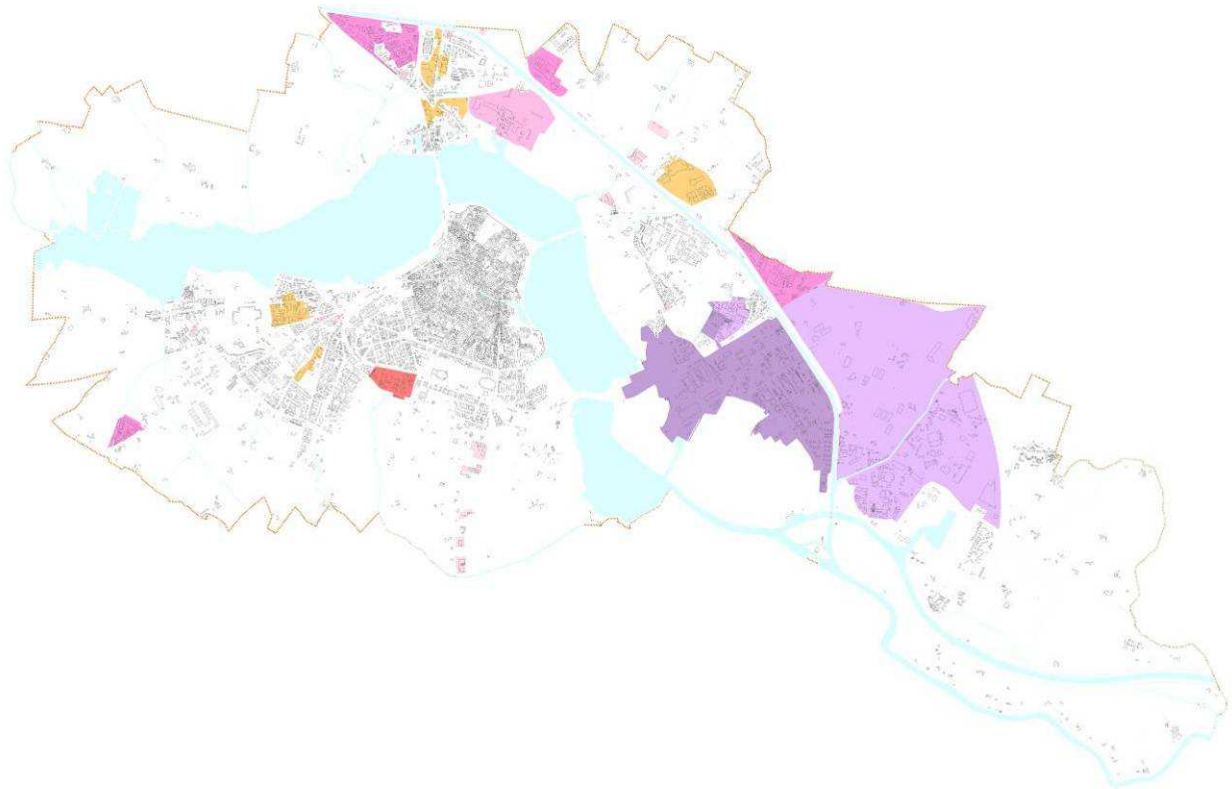
SPECIALIZZAZIONI DEL SISTEMA PRODUTTIVO IN COMUNE DI MANTOVA

Capisaldi della produzione

- Polo chimico
- Cartiera Burgo
- Polo produttivo di livello provinciale

Altri insediamenti per attività economiche

- Poli artigianali di livello comunale
- Poli direzionali
- Poli misti con quote importanti di commerciale
- Insediamenti isolati
- Aree o edifici dismessi e/o da riqualificare



AREE ED EDIFICI A RISCHIO DI COMPROMISSIONE O DEGRADO

In linea con quanto già contenuto nell'elaborato DP6 – Previsioni di piano del Documento di piano, il Piano delle Regole individua le aree degradate o edifici dismessi da recuperare o riqualificare:



Edifici produttivi da riconvertire

Contenitori vuoti ovvero immobili produttivi per i quali, dato il contesto di riferimento o lo stato di dismissione, è auspicabile la riconversione verso altre funzioni compatibili con il contesto di riferimento secondo la disciplina del Piano delle Regole.

La disciplina è volta al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente con la possibilità di adeguate conversioni funzionali.



Ambiti dismessi o degradati da assoggettare a riqualificazione e conversione

Comparti da assoggettare a riqualificazione e conversione verso altre funzioni compatibili con il contesto di riferimento previa pianificazione attuativa secondo la disciplina del Piano delle Regole.

La disciplina è volta alla sostituzione del tessuto edilizio con ristrutturazione urbanistica attraverso il ricorso alla pianificazione attuativa.

TRASFORMAZIONI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

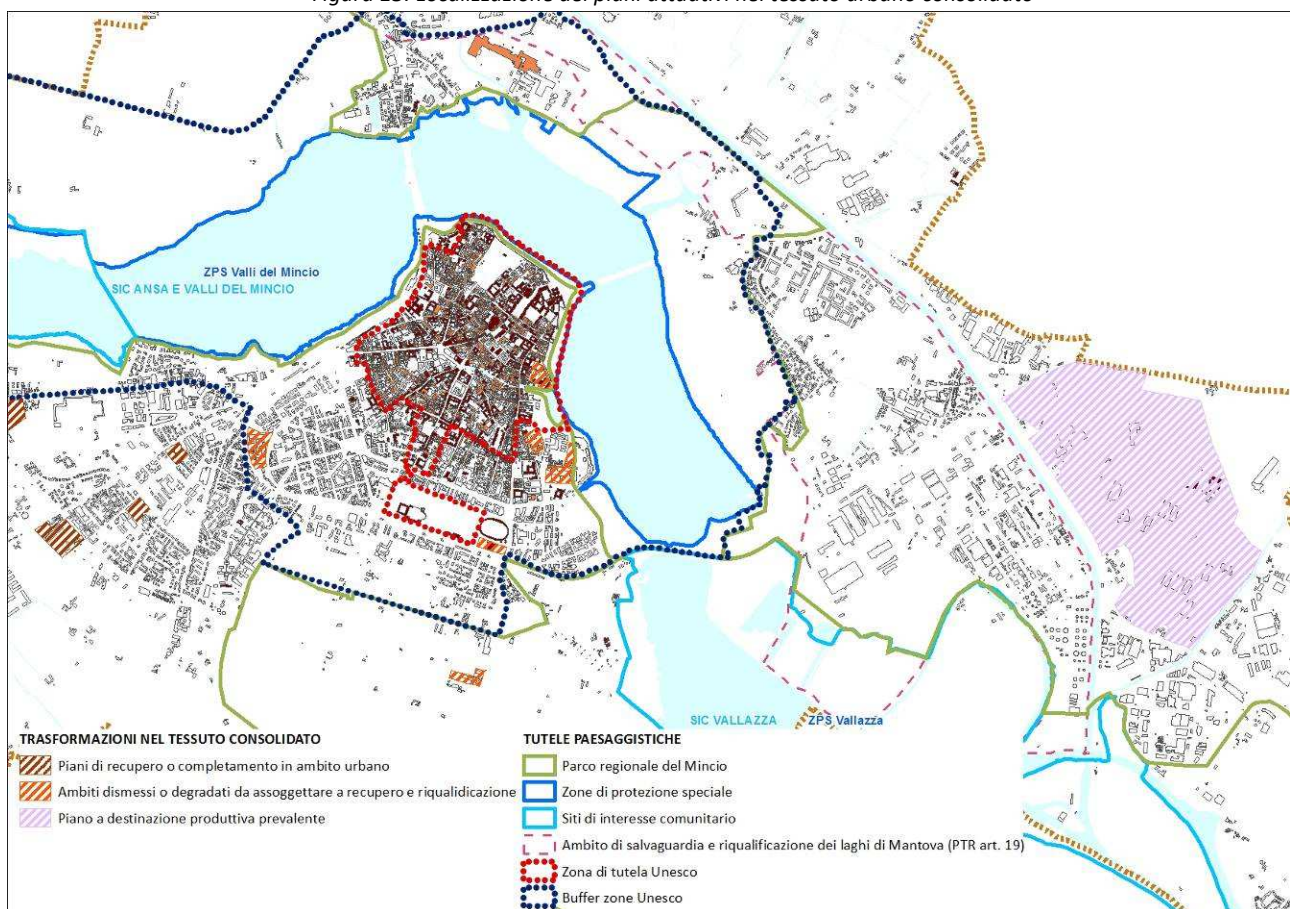
Il PR individua i comparti assoggettati a strumento attuativo approvato e convenzionato e a titolo edilizio convenzionato, per i quali sono fatte salve le prescrizioni dei relativi piani approvati, e gli ambiti interessati da contratti di quartiere in essere.

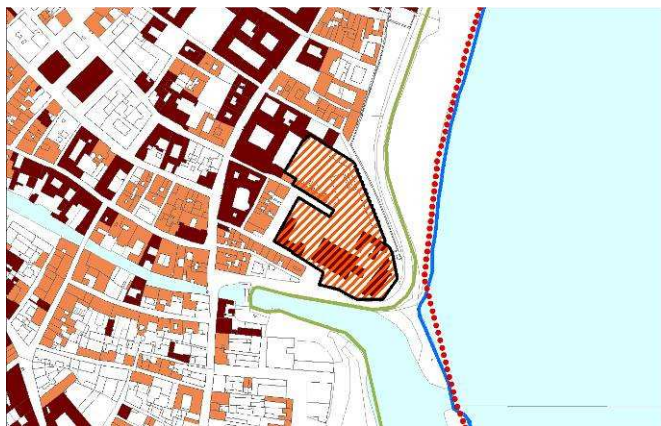
Sono poi individuati i comparti da assoggettare a pianificazione attuativa articolati in ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione, piani di completamento in ambito urbano e piani di completamento a destinazione produttiva prevalente. Per questi è richiesta la predisposizione di un progetto complessivo e le opportune verifiche di contesto per garantire la qualità dell'edificazione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli spazi e attrezzature di uso pubblico. Inoltre, gli strumenti attuativi devono garantire un corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio, tenendo conto delle preesistenze ambientali e dei rapporti e connessioni con il contesto già edificato, nonché disciplinare l'assetto dei nuovi insediamenti in funzione dell'accessibilità, della dotazione di attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico e generale, della sostenibilità ambientale degli interventi previsti.

Questi fattori determinano i criteri di negoziazione e partono dal principio che ogni intervento privato deve contribuire all'interesse generale secondo parametri e opere evidenziate con accordi che dovranno essere rispettati e che nei comparti da assoggettare a pianificazione attuativa deve essere garantita al loro interno la presenza almeno dei servizi di base.

Nello specifico i comparti da assoggettare a pianificazione attuativa sono rappresentati nella cartografia seguente e descritti nelle seguenti schede.

Figura 13: Localizzazione dei piani attuativi nel tessuto urbano consolidato

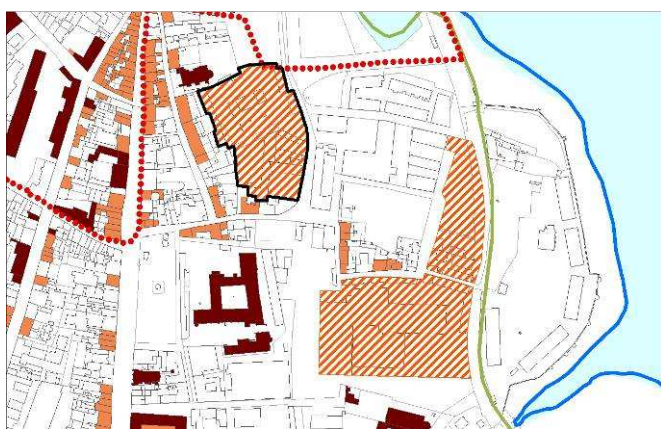


Ambiti dismessi o degradati da assoggettare a recupero e riqualificazione**Comparto PA1**

Ambito già edificato interno al sito UNESCO, adiacente al perimetro del Parco del Mincio e alla Zps IT20B0009 da convertire a funzioni compatibili con il tessuto residenziale adiacente.

L'ambito era già soggetto a trasformazione urbanistica nel PRG vigente: il Pgt ridefinisce esclusivamente i contenuti di tale trasformazione.

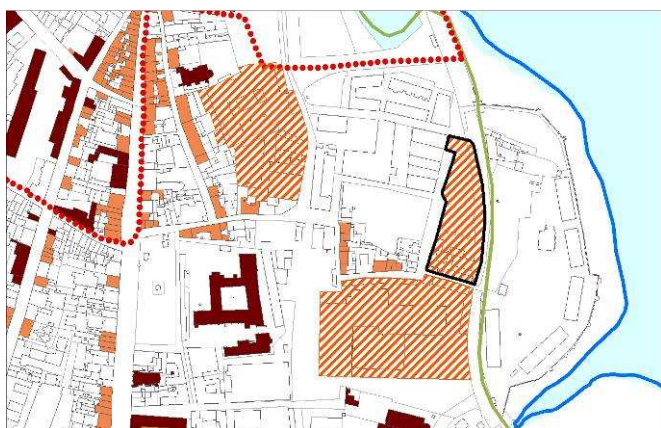
ST = 15.500 mq

**Comparto PA2**

Ambito già edificato interno all'area buffer del sito UNESCO, distante circa 200 metri dal perimetro del Parco del Mincio e dalla Zps IT20B0009 "Valli del Mincio" da convertire a funzioni compatibili con il tessuto residenziale adiacente.

L'ambito era già soggetto a trasformazione urbanistica nel PRG vigente: il Pgt ridefinisce esclusivamente i contenuti di tale trasformazione.

ST = 13.600 mq

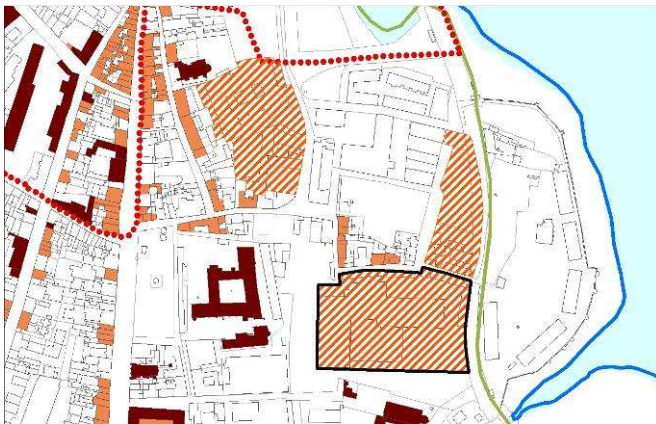
**Comparto PA3**

Ambito già edificato interno all'area buffer del sito UNESCO, adiacente al perimetro del Parco del Mincio e distante circa 100 metri dalla Zps IT20B0009 "Valli del Mincio" da convertire a funzioni compatibili con il tessuto residenziale adiacente.

L'ambito era già soggetto a trasformazione urbanistica nel PRG vigente: il Pgt ridefinisce esclusivamente i contenuti di tale trasformazione.

ST = 7.400 mq

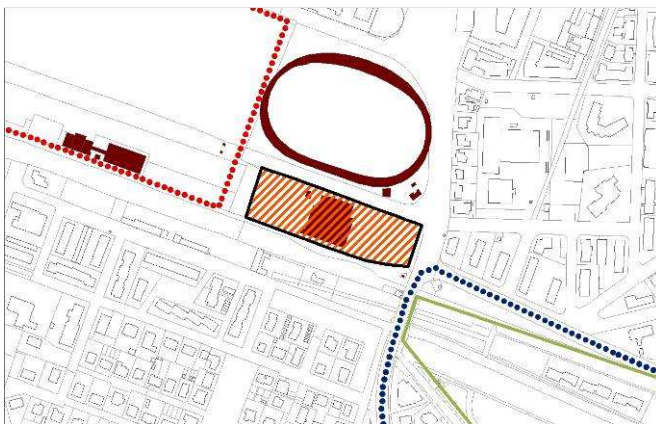
Nota: Il PA 4 è stato stralciato a seguito dell'accoglimento di un'osservazione

**Comparto PA5**

L'ambito è all'area buffer del sito UNESCO, è adiacente al perimetro del Parco del Mincio e distante circa 100 metri dalla Zps IT20B0009 "Valli del Mincio".

L'ambito era già soggetto a trasformazione urbanistica nel PRG vigente: il Pgt ridefinisce esclusivamente i contenuti di tale trasformazione.

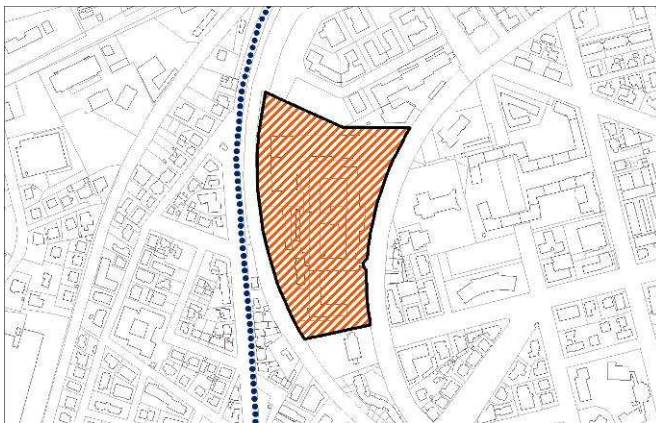
ST = 19.600 mq

**Comparto PA6**

L'ambito è interno all'area buffer del sito UNESCO ed all'area di vincolo di Palazzo Te, è adiacente al perimetro del Parco del Mincio e distante circa 700 metri dalla Zps IT20B0009 "Valli del Mincio".

L'ambito era già soggetto a trasformazione urbanistica nel PRG vigente: il Pgt ridefinisce esclusivamente i contenuti di tale trasformazione.

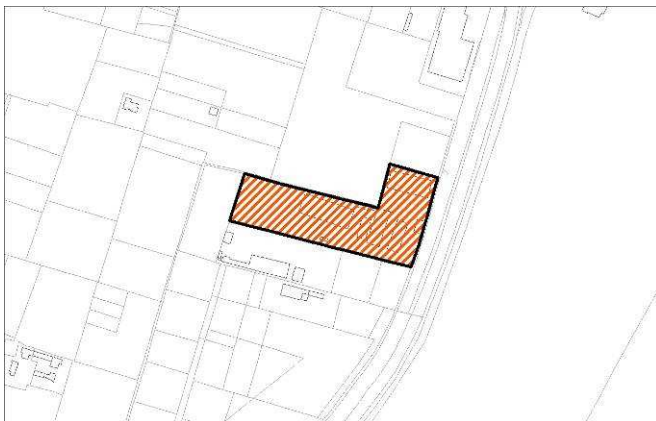
ST = 12.000 mq

**Comparto PA7**

L'ambito è interno all'area buffer del sito UNESCO, è distante circa 500 metri dal perimetro del Parco del Mincio e dalla Zps IT20B0009 "Valli del Mincio".

L'ambito era già soggetto a conversione funzionale nel PRG vigente: il Pgt ridefinisce esclusivamente i contenuti di tale trasformazione.

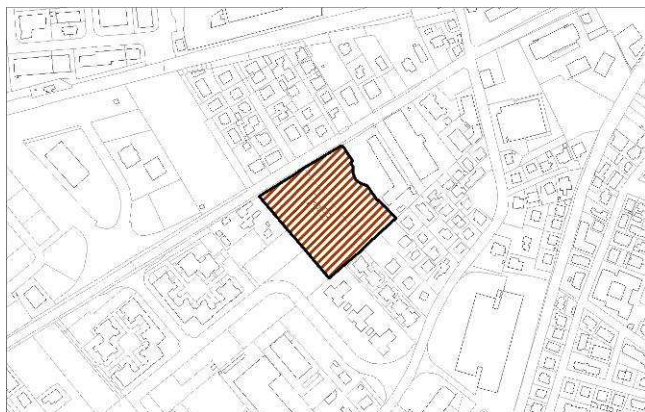
ST = 32.500 mq

**Comparto PA8**

L'ambito è esterno all'area buffer del sito UNESCO, è nel Parco del Mincio e circa 950 metri dal Sic IT20B0010 "Vallazza".

L'ambito era già soggetto a trasformazione urbanistica nel PRG vigente: il Pgt ridefinisce esclusivamente il perimetro (in riduzione) e i contenuti di tale trasformazione.

ST = 15.500 mq

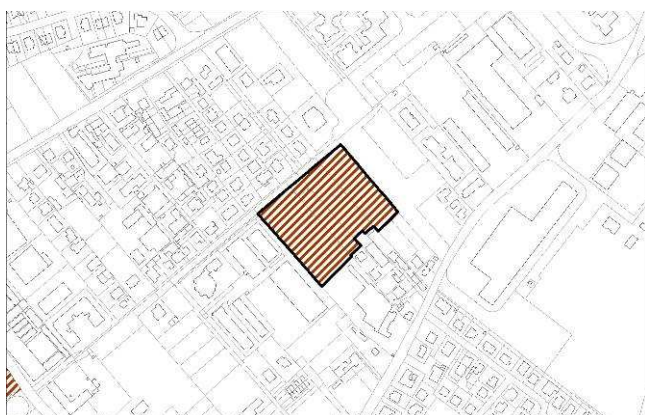
Piani di completamento in ambito urbano**Comparto PA9**

Destinazione principale è la residenza.

L'ambito è esterno all'area buffer del sito UNESCO, è distante circa 650 metri dal perimetro del Parco del Mincio e dal Sic IT20B0017 "Ansa e Valli del Mincio".

L'ambito era già soggetto a completamento nel PRG vigente: il Pgt ridefinisce esclusivamente i contenuti di tale trasformazione.

ST = 12.800 mq

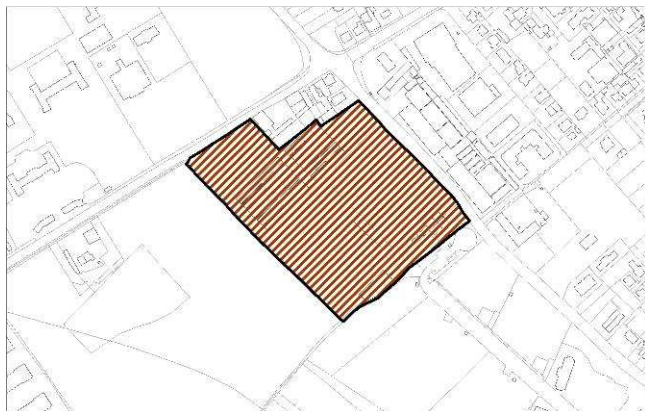
**Comparto PA10**

Destinazione principale è la residenza.

L'ambito è esterno all'area buffer del sito UNESCO, è distante circa 900 metri dal perimetro del Parco del Mincio e dal Sic IT20B0017 "Ansa e Valli del Mincio".

L'ambito era già soggetto a completamento nel PRG vigente: il Pgt ridefinisce esclusivamente i contenuti di tale trasformazione.

ST = 13.800 mq

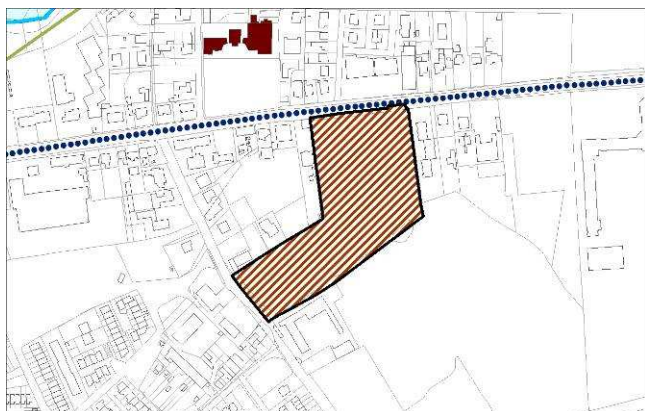
**Comparto PA11**

Destinazione principale è la residenza.

L'ambito è esterno all'area buffer del sito UNESCO, è distante circa 1.100 metri dal perimetro del Parco del Mincio e dal Sic IT20B0017 "Ansa e Valli del Mincio".

L'ambito era già soggetto a completamento nel PRG vigente: il Pgt ridefinisce esclusivamente i contenuti di tale trasformazione.

ST = 46.300 mq

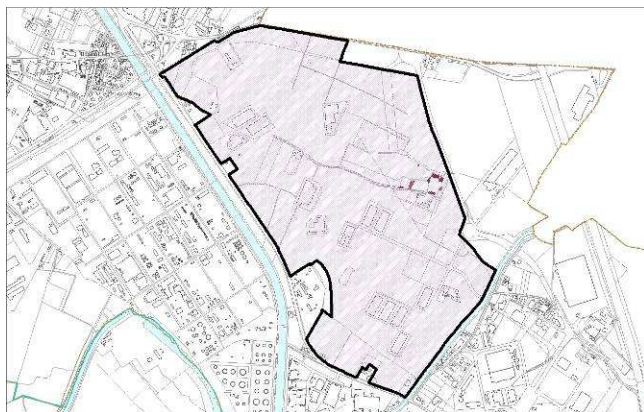
**Comparto PA12**

Destinazione principale è la residenza.

L'ambito è esterno all'area buffer del sito UNESCO, è distante circa 300 metri dal perimetro del Parco del Mincio e dal Sic IT20B0017 "Ansa e Valli del Mincio".

L'ambito era già soggetto a completamento nel PRG vigente: il Pgt ridefinisce esclusivamente i contenuti di tale trasformazione.

ST = 27.600 mq

Piani di completamento a destinazione produttiva prevalente**Comparto PA13**

L'ambito è esterno all'area buffer del sito UNESCO, è distante circa 600 metri dal perimetro del Parco del Mincio e dal Sic IT20B0010 "Vallazza".

Si tratta di un piano attuativo per attività economiche, già previsto dallo strumento urbanistico precedente al PRG vigente, approvato, convenzionato e scaduto, che non ha ancora però completato le opere di urbanizzazione e che risulta centrale nelle strategie di infrastrutturazione dell'area produttiva e portuale di Valdaro. Il Pgt conferma pertanto la previsione di trasformazione chiedendo una nuova pianificazione attuativa.

ST = 1.822.700mq

Al fine di avere un maggior controllo sull'edificazione, oltre ai comparti da assoggettare a pianificazione attuativa, già rappresentati in cartografia, è stabilito in 10.000 mq. di superficie il parametro minimo secondo il quale è obbligatorio predisporre lo strumento attuativo.

AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

Le zone non soggette a trasformazione sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti variazioni urbanisticamente significative rispetto allo stato di fatto, ad eccezione di quanto disciplinato nel piano delle Regole.

Nello specifico nel PR del comune di Mantova sono classificate quali aree non soggette a trasformazione:

- I laghi di Mantova e i principali corsi d'acqua sottratti a qualunque forma di utilizzazione fatta eccezione la possibilità di collocare, dove appositamente individuato, punti di approdo turistici sulle sponde dei laghi;
- gli habitat naturali e seminaturali, ovvero le aree già classificate quali riserve naturali o quali habitat da conservare entro i piani di gestione dei Siti natura 2000;
- il verde di mitigazione ambientale nel quale è ammessa la possibilità di realizzare ciclabili e aree verdi attrezzate per la fruizione.

L'individuazione degli habitat ha comportato, rispetto al PRG vigente, la contrazione delle possibilità edificatorie lungo le aste dei fluviali. In particolare sono state eliminate le previsioni di completamento del polo produttivo che interessavano aree della riserva e del SIC della Vallazza.

Un ulteriore strumento di tutela del sistema complessivo delle acque è costituito poi dal Regolamento del reticolo irriguo, parte integrante del PGT, che prevede attraverso l'arretramento delle edificazioni lungo i corsi d'acqua di 10 metri o di 20 metri nelle aree agricole di valenza paesaggistica.

Figura 14: Aree classificate quali riserve naturali

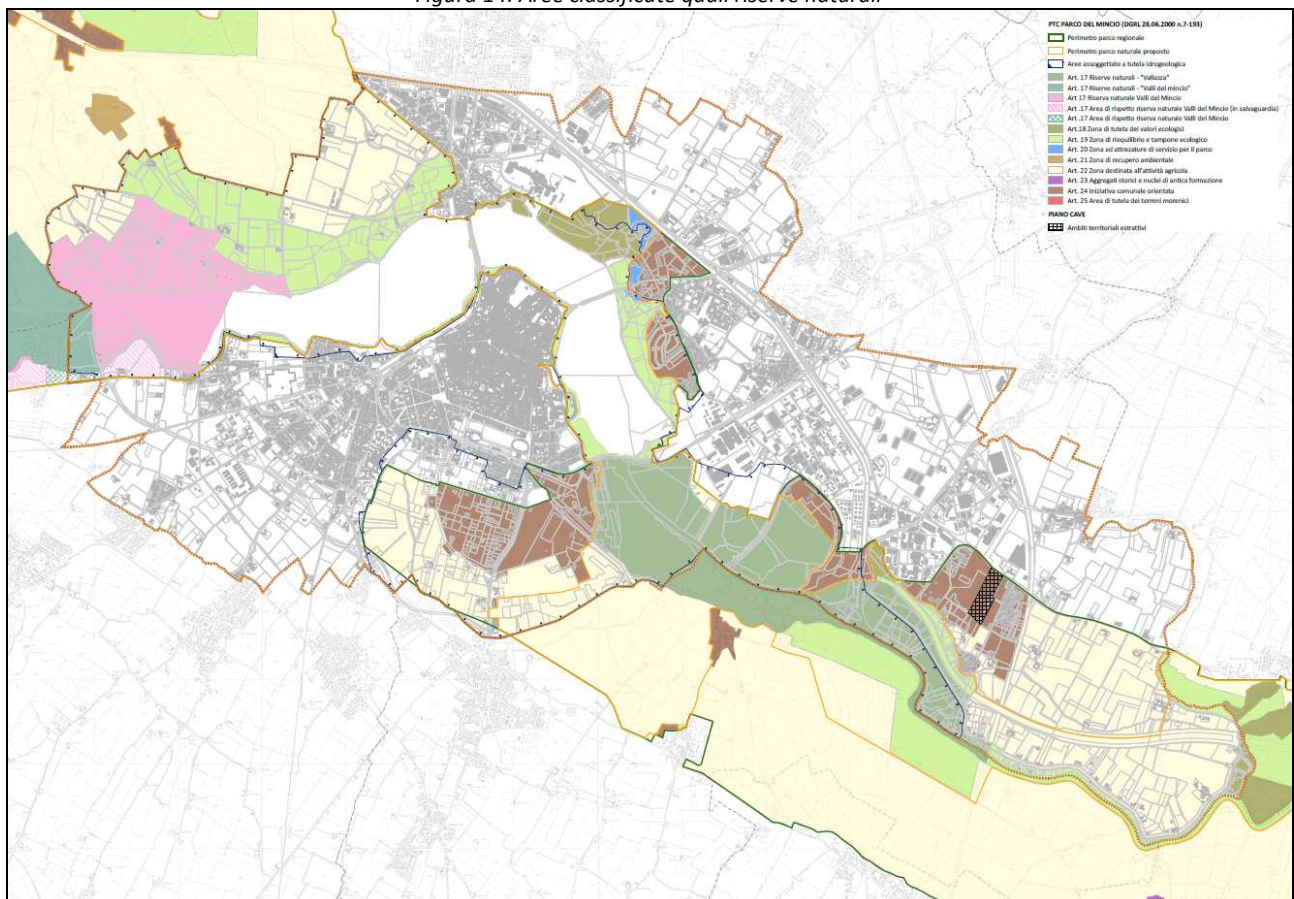


Figura 15: Cartografia di sintesi dei piani di gestione dei Siti Rete natura 2000

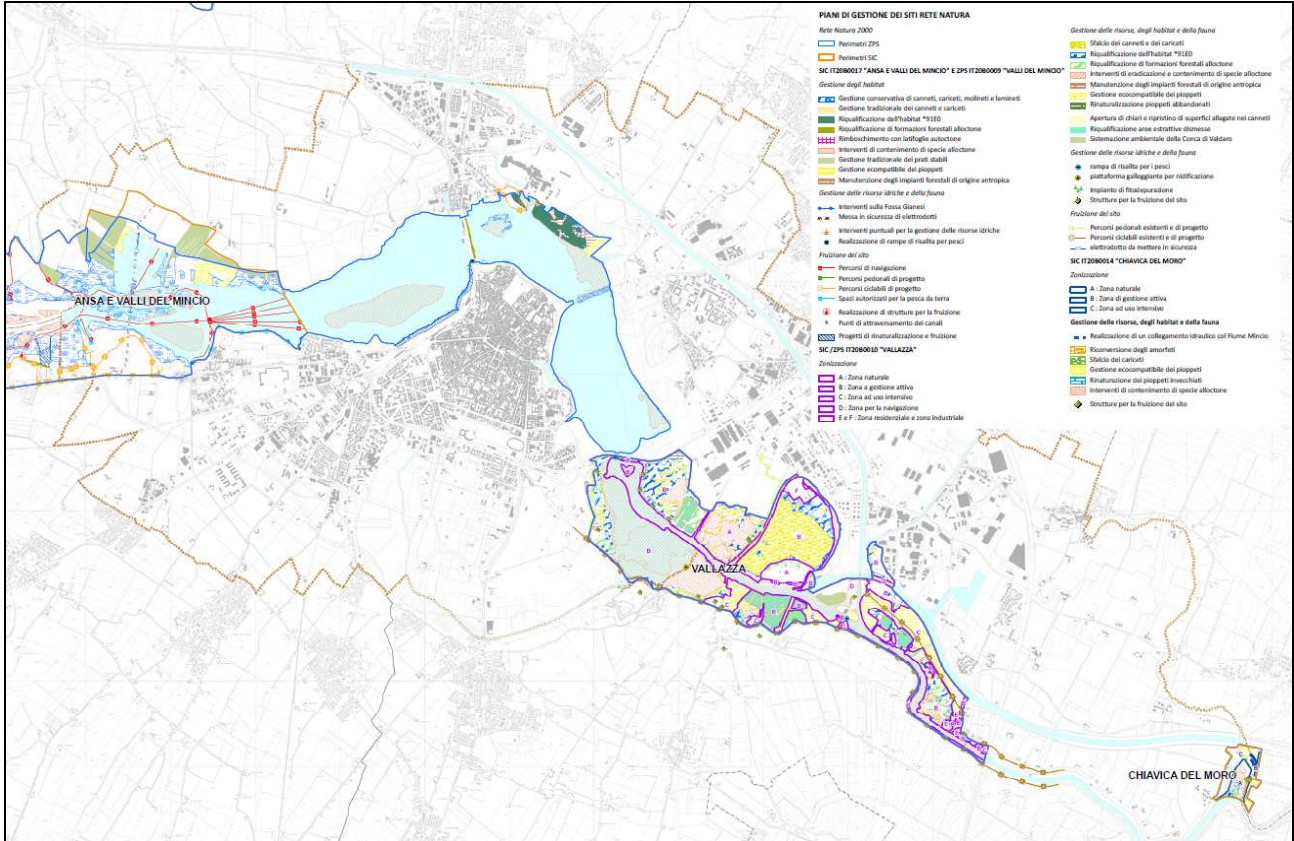
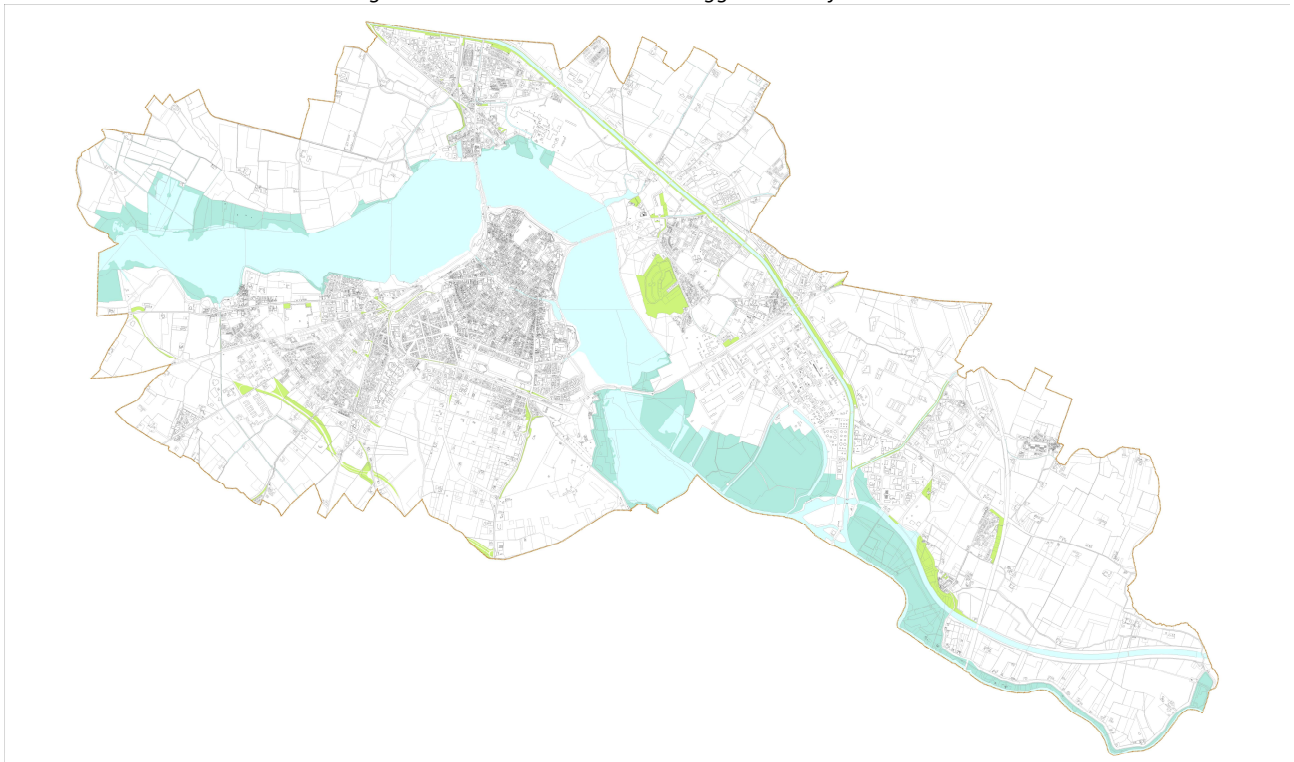


Figura 16: Estratto delle aree non soggette a trasformazione



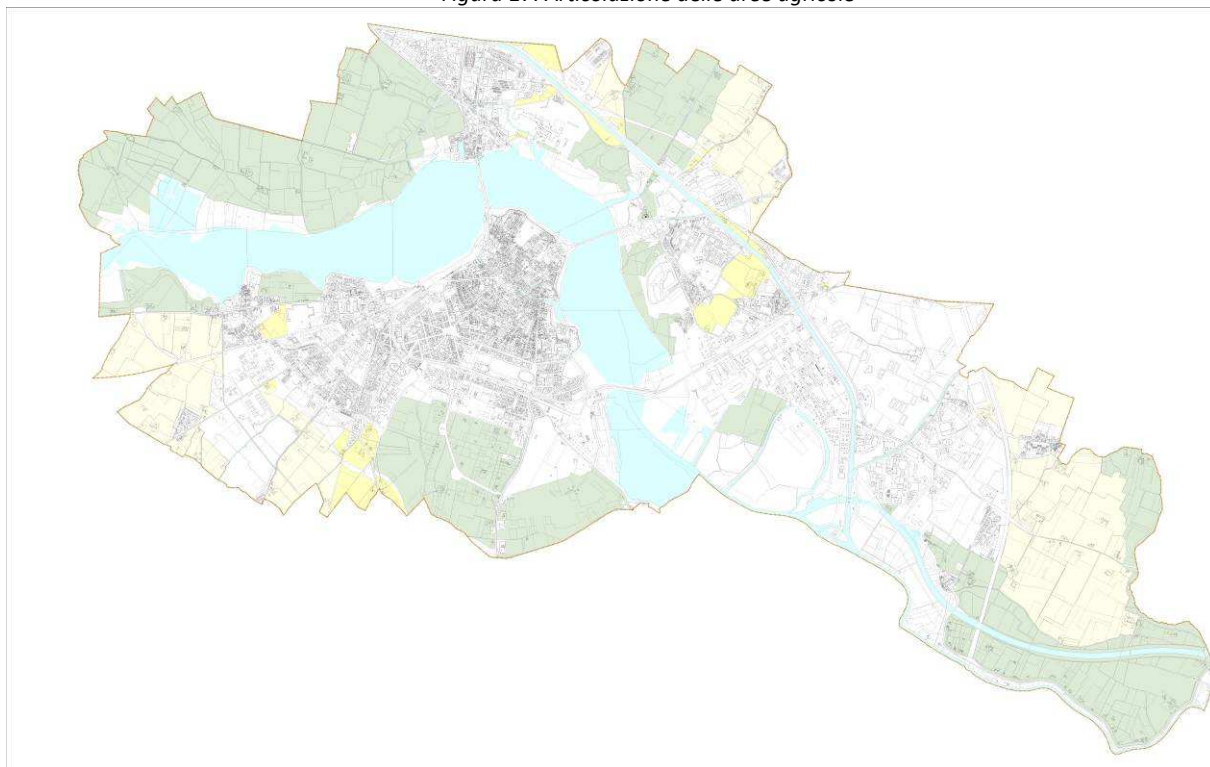
AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA

Le zone agricole comprendono quelle destinate all'attività agricola, nonché quelle di particolare pregio ambientale e paesistico; sono destinatarie di normative di tutela e di valorizzazione, anche con attività di interesse generale e con la riqualificazione del patrimonio arboreo ed edilizio esistente. In queste zone sono ammesse le funzioni residenziali ed economiche connesse con la conduzione agricola dei fondi, nonché le attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività legate all'agricoltura, come ad esempio l'allevamento, quali stalle, silos, serre, magazzini, e i locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

In particolare il PR del comune di Mantova:

- articola nel Piano delle Regole le aree agricole in aree agricole di valenza paesaggistica (ovvero ambiti caratterizzati da particolare sensibilità paesaggistica ed ecologica in accordo con gli strumenti di pianificazione sovraordinata e in particolare con la Rete Ecologica Regionale), aree agricole produttive, aree agricole di interazione (finalizzate al mantenimento di spazi filtro tra ambito urbano ed ambito extraurbano), e aree agricole soggette a trasformazione (gli Atr disciplinati dal Documento di Piano)
- definisce nel Piano dei Servizi la rete ecologica alla scala locale, in accordo con l'articolazione del territorio effettuata (aree agricole e aree di non trasformazione).

Figura 17: Articolazione delle aree agricole



Al fine di recuperare il patrimonio edilizio dismesso, sono ammesse funzioni abitative, anche tramite interventi di ristrutturazione edilizia/urbanistica, degli edifici per i quali l'attività agricola risulti dismessa da almeno cinque anni, con opportune limitazioni.

Inoltre, è ammessa anche la trasformazione di immobili dismessi o eccedenti le esigenze dell'azienda agricola per attività di servizi pubblici o di interesse pubblico. Nelle zone agricole sono individuate le corti rurali per le quali gli interventi devono essere impostati e progettati in modo che sia assicurata un'adeguata ricomposizione e il mantenimento del paesaggio agrario circostante.

Il Piano delle Regole disciplina anche gli ambiti territoriali destinati a funzioni naturali ed agricole, come le aree pubbliche del Migliaretto e del Bosco Virgiliano, tenendo conto di quanto previsto per il parco tematico del Trincerone del Documento di Piano, nonché della prospettiva di uno specifico progetto di rimboschimento dell'area del Paiolo. Quest'ultimo permetterebbe la connessione del sistema delle aree utilizzate per l'agricoltura comprese nel Parco del

Mincio a nord del Lago Superiore, con le aree umide delle Valli del Mincio, le aree agricole a sud dell'Asse Interurbano, fino a raggiungere l'ambito della Vallazza e delle aree agricole localizzate fin oltre l'Autostrada A22, alla Chiavica del Moro.

3.2 ARTICOLAZIONE PER SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA

Con la L.R. 12/05 e sue successive modificazioni, il paesaggio assume un ruolo fondamentale nella definizione e nell'aggiornamento delle scelte di pianificazione e come strumento operativo per la gestione dei progetti di trasformazione. La conoscenza paesaggistica, che ha come riferimento il quadro delle caratterizzazioni e delle indicazioni del PTR e del PTCP della Provincia di Mantova, interseca le diverse componenti del territorio, naturali e antropiche, tenendo conto delle specificità locali e del sistema delle relazioni che le legano tra loro in modo unico e specifico dal punto di vista fisico-strutturale, storico-culturale, visivo, percettivo e simbolico. L'indagine paesistica è stata condotta secondo due fasi:

- una *fase ricognitiva*, nell'ambito della quale sono stati censiti gli elementi e gli ambiti costitutivi del paesaggio ed è stata inquadrata la realtà locale nel contesto territoriale più ampio;
- una *fase valutativa* che ha permesso, attraverso l'interpretazione dei valori e della qualità del paesaggio, di definire i sistemi paesistici che connotano il territorio del comune di Mantova e di giungere ad una loro descrizione sintetica e funzionale all'individuazione delle diverse classi di sensibilità.

L'esito della fase ricognitiva è la *Carta del Paesaggio* costituita dalle tavole *Aree naturali e verde diffuso* (Dp 2a), *Temì della città storica* (Dp 2b e Dp 2c), *La città moderna* (Dp 2d), in cui sono mappati:

- i luoghi, le visuali e gli elementi, anche simbolici, dell'identità locale, tenendo conto delle relazioni di continuità e di contiguità spaziale e visiva che connotano la dimensione paesaggistica, storica, naturalistica e percettiva;
- i manufatti di valore storico–architettonico: sia edifici e/o complessi che per le loro particolari caratteristiche risultano vincolati da disposizioni statali, che ulteriori elementi di particolare valore paesaggistico;
- gli elementi geomorfologici rilevanti, come ad esempio le arginature;
- il sistema idrografico di valore storico o ambientale;
- gli elementi del sistema fisico-naturale e gli ambiti con particolari connotazioni naturalistiche sottoposti a tutela;
- l'uso del suolo del territorio con l'individuazione delle diverse tipologie colturali, sulla base dello studio "Analisi e classificazione del patrimonio ambientale del territorio del comune di Mantova" redatta nel gennaio 2011 dallo studio EURECO Verde & Città Natura & Territorio;
- gli elementi/ambiti a forte componente di rischio e di criticità paesaggistica.

Figura 18: Carta del paesaggio: Aree naturali e verde diffuso

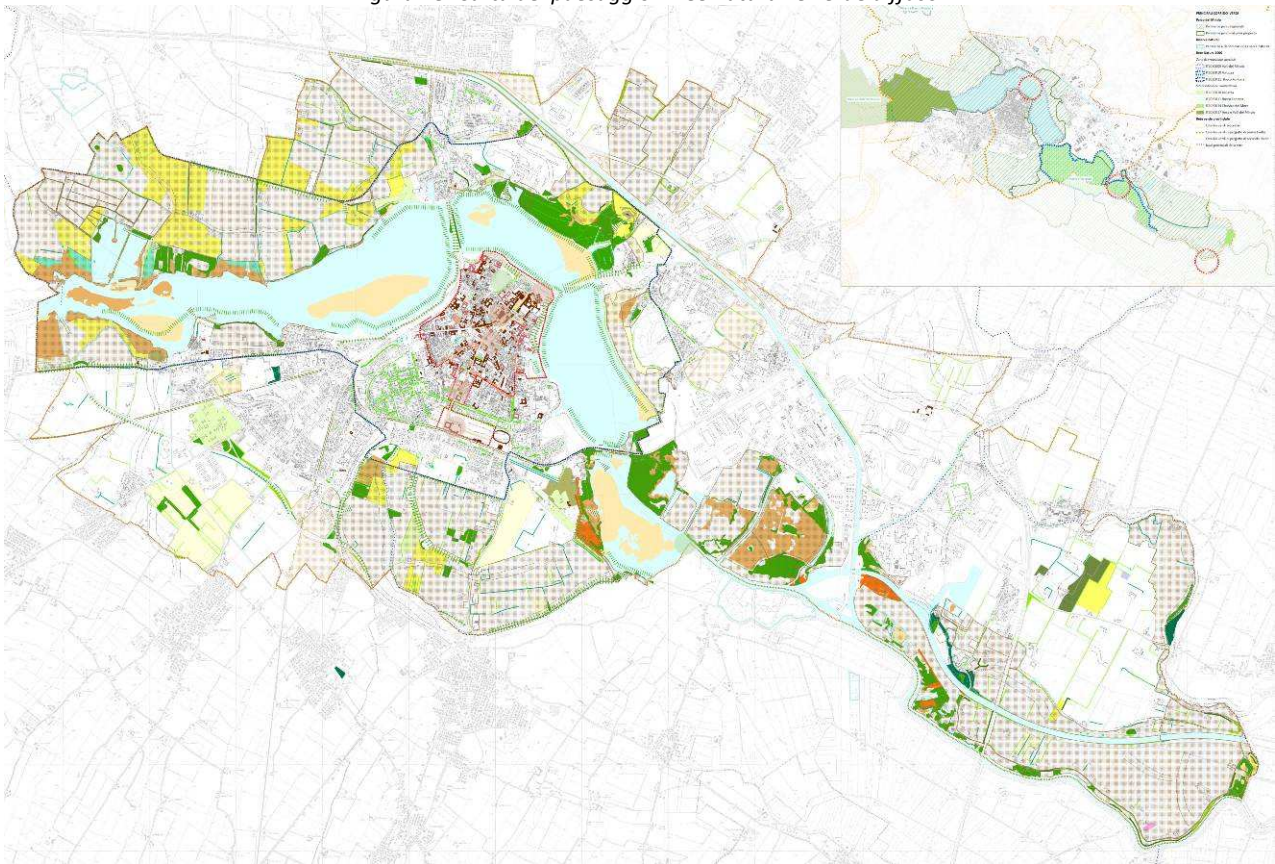


Figura 19: Carta del paesaggio: Temi della città storica



Dalla Carta del Paesaggio emerge una concentrazione di presenze storiche e naturalistiche nella fascia centrale che attraversa diagonalmente il territorio comunale in direzione nord-est.

Il fulcro di questo sistema è rappresentato dal centro storico della città, caratterizzato da un tessuto urbano memoria della città rinascimentale, in cui spiccano alcuni elementi catalizzanti il punto di vista estetico-percettivo, principalmente la cupola del Sant'Andrea, ma anche il Palazzo Ducale ed il Castello di S. Giorgio e la cornice dei laghi. Cingono il centro storico i tre laghi di Mantova ricavati dal corso meandiforme del fiume Mincio, risultato di un laborioso e complesso lavoro dell'uomo avvenuto nel corso dei secoli. I tre laghi e il Mincio danno a Mantova una caratteristica del tutto particolare, connotandola paesaggisticamente, oltre che come città storica, anche come città d'acqua.

Da questo complesso di elementi deriva il riconoscimento di Mantova come sito UNESCO, tutelata anche da un notevole complesso di vincoli naturalistici, paesaggistici e idrogeologici.

A nord-est, nella parte di territorio compresa tra l'abitato di Cittadella-Colle Aperto e l'abitato di Formigosa fino alla delimitazione dell'autostrada A22 del Brennero e, nell'intorno di Castelletto Borgo, fino al limite del confine comunale, emerge un paesaggio caratterizzato da molti elementi di valore estetico - percettivo e di pregio storico-architettonico, come ad esempio il nucleo storico di Cittadella, Porta Giulia e le aree retrostanti, dalle quali attraverso il passaggio che borda le aree di valore naturalistico delle sponde del lago di Mezzo si giunge fino alla Cartiera Burgo progettata da Pier Luigi Nervi, il Forte di Lunetta nel contesto ambientale che lo circonda, le numerose corti agricole che punteggiano la campagna in parte ancora utilizzata per l'agricoltura, soprattutto a seminativo semplice.

In questo ambito sono insediate anche funzioni fortemente impattanti quali le attività produttive del polo chimico, la situazione dell'area di "Olmo Lungo" (a Valdaro) e alcuni altri episodi critici nell'area del porto di Valdaro, spesso connessi ad interventi avviati e non ancora conclusi e alla presenza di insediamenti residenziali e rurali isolati. Nello stesso ambito ci sono gli abitati residenziali di Lunetta, Virgiliana e Frassino, Formigosa e Castelletto Borgo e brani di un paesaggio agrario di qualità.

In questo ambito territoriale localizzato a nord-est, siamo in presenza di un'area di particolare valore paesaggistico, anche se la percezione è quella di un contesto disordinato e compromesso,

A sud-ovest, nella parte di territorio compresa entro il limite del confine comunale in direzione dei comuni di Curtatone e Virgilio, tra l'area del Trincerone ed il lago Superiore emerge un paesaggio connotato, da un lato, da diversi elementi di alto valore naturalistico, come nel caso delle aree contigue alle sponde a sud del lago Superiore nell'intorno dell'abitato di Borgo Angeli, mentre nelle aree oltre la strada Mantova - Cremona, il paesaggio risulta condizionato da diversi fattori di pressione antropica.

La città di Mantova, infatti, dopo una prima espansione, avvenuta negli anni '60 del secolo scorso, nell'ambito oggi delimitato a sud dalla linea ferroviaria Mantova - Monselice (Valletta Valsecchi e Valletta Paiolo), ha continuato il suo sviluppo urbanistico anche in direzione sud-ovest, dove oggi sono presenti alcuni quartieri prevalentemente residenziali, come il quartiere Due Pini, Dosso del Corso e Borgochiesanuova, questi ultimi in fase di completamento, contestualmente alla presenza di alcune aree commerciali e di grandi servizi urbani (l'Ospedale C. Poma, il complesso scolastico superiore degli istituti superiori IPSIA "Leonardo da Vinci" e l'ITIS "Enrico Fermi", il Cimitero Monumentale). In queste aree il paesaggio urbano è frammentato fin nella parte delimitata dalla Circonvallazione Sud; nella fascia territoriale compresa tra la Circonvallazione Sud, l'Asse Interurbano e la ferrovia Mantova-Suzzara, la realizzazione parziale del Programma di Recupero Urbano (PRU) di Borgochiesanuova e la presenza degli edifici dell'ex Ospedale Psichiatrico, restituiscono una percezione di un paesaggio di margine urbano.

Viceversa, nell'ambito compreso tra il Trincerone, il Paiolo e le aree localizzate a sud dell'Asse Interurbano in direzione del comune di Curtatone, la connotazione paesaggistica risulta diversa: il paesaggio qui è prevalentemente agrario, in parte a seminativo semplice, in parte a seminativo con filari arborei a bordo campo.

Come anticipato, alla fase ricognitiva è seguita la fase di interpretazione e di valutazione dei valori e della qualità paesistica in modo da evidenziarne i caratteri più rilevanti sulla base dei quali individuare ambiti omogenei di sensibilità paesaggistica del territorio comunale.

La valutazione si basa sull'attribuzione del giudizio di rilevanza paesaggistica rispetto alle caratteristiche naturali, storiche ed insediative, secondo il principio della prevalenza per ambiti omogenei di appartenenza, articolati in cinque classi di sensibilità paesaggistica.

| CLASSE | GIUDIZIO DI SENSIBILITA' |
|----------|--------------------------|
| classe 5 | sensibilità molto alta |
| classe 4 | sensibilità alta |
| classe 3 | sensibilità media |
| classe 2 | Sensibilità bassa |
| classe 1 | sensibilità molto bassa |

L'esito della fase valutativa è la *Carta della sensibilità paesaggistica* (Dp 5) e la tavola *Modalità di intervento per sensibilità paesaggistica* (Pr 2) dalla quale emergono le classi di sensibilità dei differenti ambiti. Si rileva come l'analisi abbia indicato la non presenza sul territorio di ambiti a classe bassa o molto bassa visto il particolare sistema percettivo della città di Mantova, connesso alla valenza della città storica e allo scenario lacuale che ne completa la visione. Anche gli ambiti a media sensibilità risultano infatti percepibili dai laghi e dai percorsi paesaggistici presenti su questi, o sono posti lungo le direttrici e in prossimità delle porte di accesso alla città storica.

Figura 20: Carta sensibilità paesaggistica

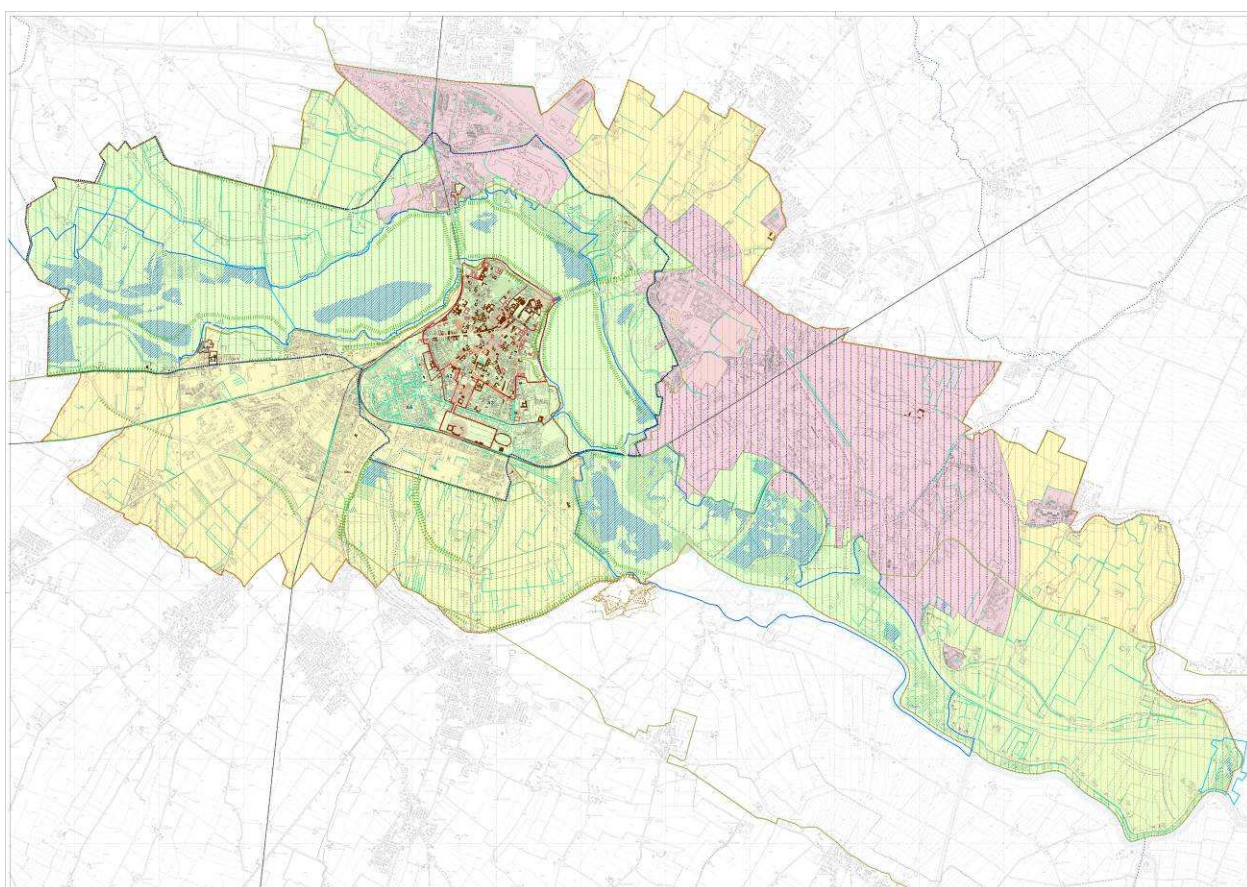


Figura 21: estratto Carta Sensibilità paesaggistica

AMBITI DI PAESAGGIO

Ambiti a sensibilità paesaggistica molto alta

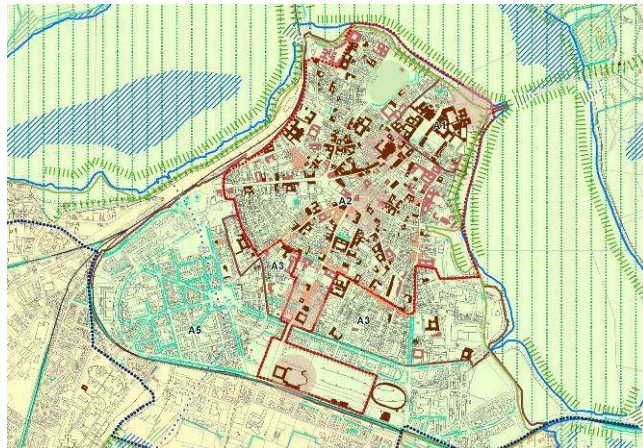
- con tessuti ed elementi di valore storico-culturale
 - A1 : "Civitas Vetus" città della prima cerchia
 - A2 : Suburbi della prima e della seconda cerchia
 - A3 : ambiti di continuità con l'area Unesco
 - A4 : Borgo Angeli
 - A5 : Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento
- con valore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

Ambiti a sensibilità paesaggistica alta

- con valore naturalistico e percettivo
- con valore agricolo
- con elementi di pressione antropica

Ambiti a sensibilità paesaggistica media

- con valore agricolo
- con elementi di pressione antropica
- con elevati fattori di compromissione e di rischio



TUTELE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI

- Beni culturali
- Zona di tutela Unesco
- Buffer zone Unesco
- Parco regionale del Mincio
- Zone di protezione speciale
- Siti di interesse comunitario
- Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova (PTR art. 19)

AMBITI ED ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO

Valore simbolico e percettivo

- Luoghi della percezione e della memoria di rilevanza storica
- Luoghi della percezione e della memoria di rilevanza paesaggistica
- Visuali aperte
- Percezione dinamica da ambito o percorso paesaggistico
- Percezione dinamica da ambito stradale

Valore geomorfologica

- Paleoalvei
 - Scarpate
- Valore naturalistico*
- Canali di valore naturalistico-ambientale
 - Vegetazione forestale
 - Vegetazione idrofittica e prati umidi
 - Alberi monumentali
 - Alberi di importanza paesaggistica
 - Siepi filari e formazioni lineari
 - Viali alberati
- Valore storico*
- Sistema delle fortificazioni
 - Ferrovie storiche

TUTELE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI

- Beni culturali
- Zona di tutela Unesco
- Buffer zone Unesco
- Parco regionale del Mincio
- Zone di protezione speciale
- Siti di interesse comunitario
- Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova (PTR art. 19)

AMBITI ED ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO

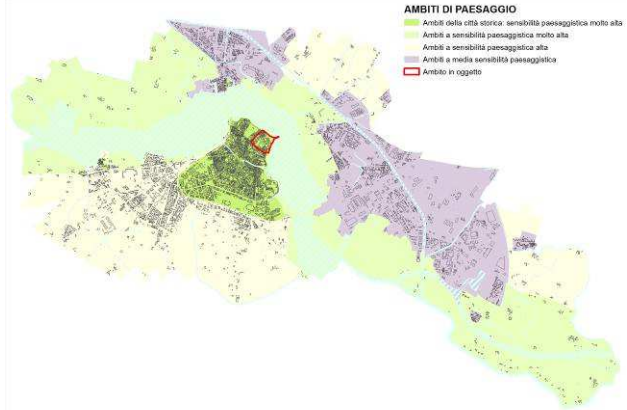
Valore simbolico e percettivo

- Luoghi della percezione e della memoria di rilevanza storica
- Luoghi della percezione e della memoria di rilevanza paesaggistica
- Visuali aperte
- Percezione dinamica da ambito o percorso paesaggistico
- Percezione dinamica da ambito stradale

Valore geomorfologica

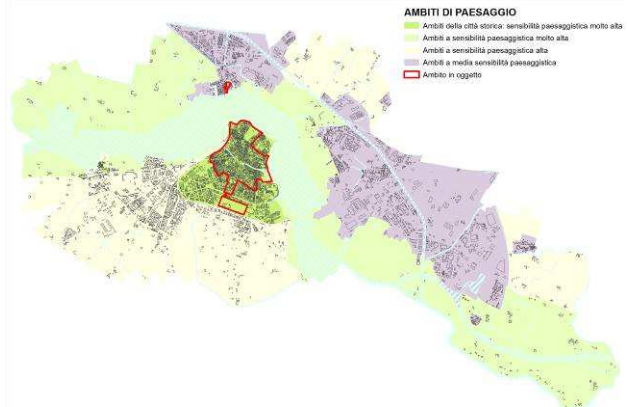
- Paleoalvei
 - Scarpate
- Valore naturalistico*
- Canali di valore naturalistico-ambientale
 - Vegetazione forestale
 - Vegetazione idrofittica e prati umidi
 - Alberi monumentali
 - Alberi di importanza paesaggistica
 - Siepi filari e formazioni lineari
 - Viali alberati
- Valore storico*
- Sistema delle fortificazioni
 - Ferrovie storiche

Ambiti a sensibilità paesaggistica molto alta: comprende gli ambiti a forte valenza storica, quali il nucleo di antica formazione di Mantova; a forte valenza naturalistica con valore percettivo, quali la fascia centrale del fiume Mincio, i laghi e le relative sponde; il territorio agricolo con limitate pressioni antropiche localizzato a nord-ovest e a sud-est del territorio comunale. Questi ambiti risultano in classe di sensibilità paesaggistica elevata (classe 5). Più in dettaglio gli ambiti a sensibilità molto alta sono i seguenti.

A1 "CIVITAS VETUS" CITTÀ DELLA PRIMA CERCHIA (XI-XII SEC.)*Descrizione e caratteri peculiari*

Nucleo più antico della città di Mantova caratterizzato dalle emergenze di Piazza Sordello e del complesso museale costituito da Palazzo Ducale, dal Castello di San Giorgio e dal rilevante sistema di spazi aperti. A margine di tale complesso nell'ambito si rileva un tessuto edilizio costituito da isolati chiusi e densi che definiscono una cortina continua su piazze e strade e che al loro interno vedono la prevalenza dei pieni sui vuoti, qui spesso ridotti a piccoli cortiletti o cavedi.

Tale ambito presenta i caratteri del *borgo, villaggio* (punto 2.3.9 degli elementi costitutivi del paesaggio) come descritto nella DGR 2727 del 22/12/2011 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 - contestuale revoca della d.g.r. 2121/2006", in quanto ha costituito dal medioevo il nucleo centrale della città, con funzioni di polarità economica, di difesa nei confronti del territorio circostante e di centralità ecclesiastica; funzioni di cui restano rilevanti segni nei complessi monumentali e nella stessa struttura morfologica. Su Piazza Sordello infatti si affacciano le antiche sedi del potere religioso e civile che serbano intatta la loro "separatezza" dal resto della città.

A2 SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA (XIII - XIV E XV-XIX SEC.)*Descrizione e caratteri peculiari*

Tessuto di origine medievale consolidatosi in epoca rinascimentale caratterizzato da isolati densi e compatti che definiscono una cortina edilizia continua sul fronte strada e sono costituiti in prevalenza da lotti gotici su cui insiste il tipo edilizio della casa a schiera mantovana. Tale tessuto è ancora riconoscibile anche se è stato in parte modificato con l'accorpamento di due o più lotti per dare vita a case in linea per rifusione di schiere (unione di due o più case a schiera e relativo aumento di altezza) o case o palazzi a corte di epoca successiva.

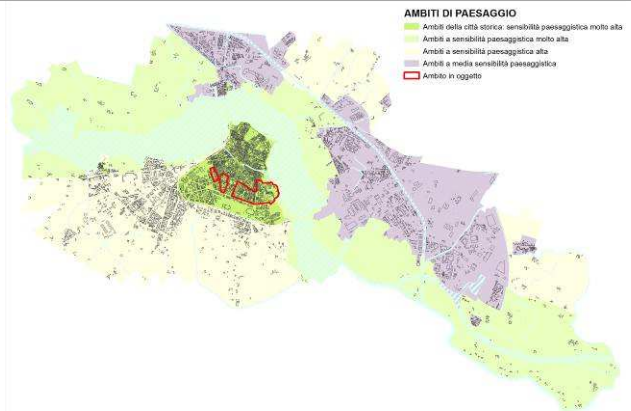
Lo spazio aperto delimitato dagli isolati, rappresenta uno degli elementi più caratteristici e invariati della città storica: la strada viene disegnata e contenuta in modo continuo e ben definito da edifici le cui altezze, pur nella diversità delle quote delle linee di gronda, creano un sistema di profili stradali omogenei. In alcuni casi, nelle vie principali il fronte strada a cortina continua presenta un sistema di portici che rappresentano un nuovo modo di fruizione della città e, con la loro posizione aggettante rispetto al fronte dell'edificio, dichiarano la loro postuma costruzione.

L'impianto delle strade segue l'andamento non rettilineo tipico dell'epoca medievale. Tale andamento è condizionato dalla presenza del Rio che divide la città e unisce il lago superiore con il lago inferiore, e dalla struttura fisica e geografica, condizionata dalla presenza dei laghi, della porzione di terra su cui si è formata la città.

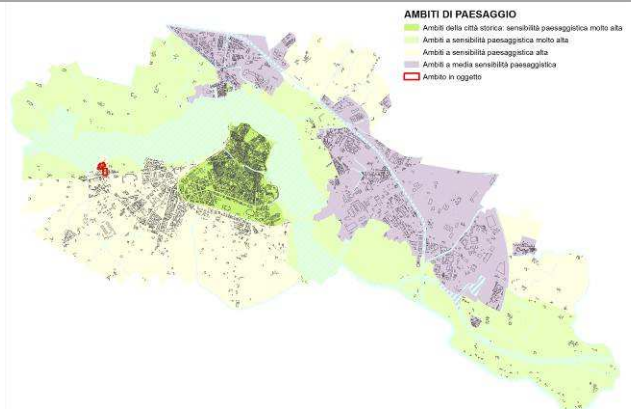
L'ambito è in sintesi caratterizzato da:

- elevata qualità paesaggistica d'insieme, riconosciuta nel decreto di vincolo di tutela paesaggistica del centro storico e Cittadella (D.M. del 13.10.1977) e diffusa presenza di immobili tutelati quali beni culturali;

- compattezza dell'immagine d'insieme segnata da una parte dalle linee edificate degli isolati e delle case a schiera mantovane, e dall'altra dalla continuità morfologica e materica degli spazi aperti. Unitaria percezione d'insieme;
- presenza di spazi verdi residui da conservare.

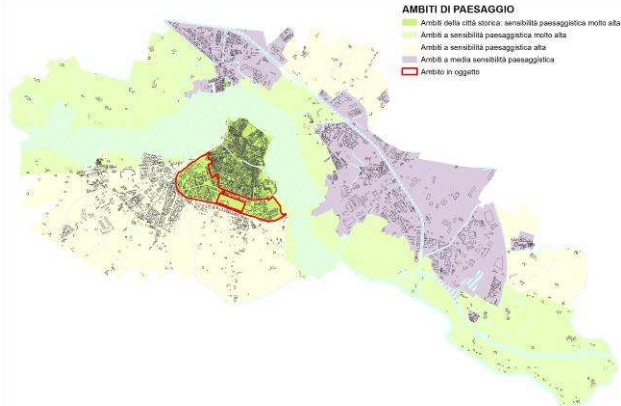
A3 AREE CON CARATTERISTICHE DI CONTINUITÀ CON L'AREA UNESCO

Descrizione e caratteri peculiari

Tessuto in parte simile al precedente, ovvero con isolati densi e compatti che definiscono una cortina edilizia continua sul fronte strada costituiti in prevalenza da lotti gotici su cui insiste il tipo edilizio della casa a schiera mantovana, e in parte composto dalla tipologia edilizia del villino ottocentesco e novecentesco, ovvero da corpi isolati in spazio aperto di propria pertinenza posti prevalentemente a ridosso della Fossa magistrale. In particolare il tessuto storico si sgrana e perde di compattezza e leggibilità avvicinandosi a viale Risorgimento.

A4 BORGIO ANGELI

Descrizione e caratteri peculiari

Borgo di piccole dimensioni sviluppatosi lungo due assi principali: uno parallelo e uno perpendicolare al Lago Superiore. Il borgo non presenta, oggi, una uniformità tipologica ma ha conservato peculiarità ed elementi di una certa bellezza: l'ottocentesca villa Margherita, che si costeggia per accedere al borgo; la chiesa parrocchiale con il relativo sagrato che definisce la centralità del borgo; il gruppo di case in riva al Lago Superiore che mantiene ancora molti caratteri dell'antico villaggio di pescatori. Lungo la sponda del lago Superiore le case mantovane degradanti verso l'acqua che disegnano un fronte compatto sulla strada, mentre sul lato opposto il sistema insediativo presenta un'alternanza di pieni e vuoti con caratteristici giardini.

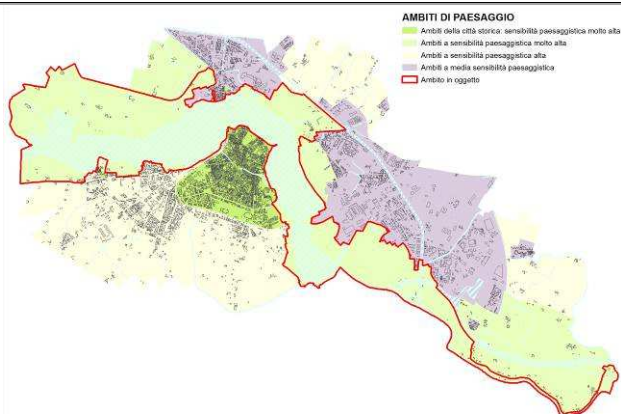
A5

QUARTIERI DI VALLETTA PAIOLO – VIALE RISORGIMENTO – VALLETTA VALSECCHI*Descrizione e caratteri peculiari*

L'ambito comprende tessuti prevalentemente realizzati nella seconda metà del XX secolo, e nello specifico i quartieri di:

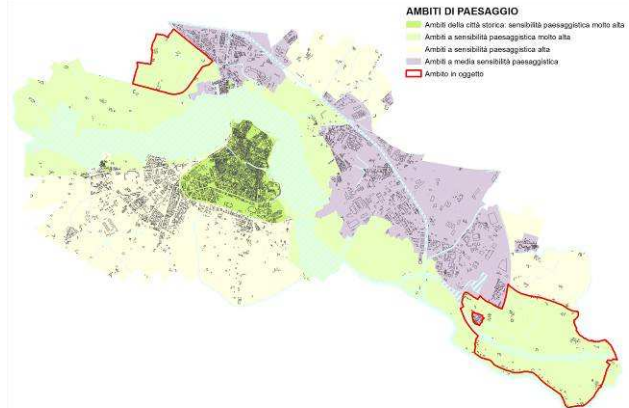
- Valletta Paiolo, che assume l'aspetto attuale negli anni 60 del XX secolo con la realizzazione del costruito che occupa l'impianto delineato all'inizio del Novecento;
- Valletta Valsecchi, realizzato su un disegno urbano meno definito di quello di quello di Valletta Paiolo;
- Viale Risorgimento, caratterizzato da edifici popolari posti perpendicolarmente al viale di palazzo Te;
- Te Brunetti, che assume nella seconda metà del XX secolo un aspetto residenziale.

5.1

SISTEMA VERDE DEL MINCIO E DEI LAGHI*Descrizione e caratteri peculiari*

L'ambito include spazi aperti caratterizzati da qualità e peculiarità differenti e accumulati dalla forte relazione funzionale e percettiva con lo specchio lacustre. In particolare si tratta di aree con valore naturale già tutelate quali riserve naturali; di aree non tutelate come riserve che ospitano habitat e vegetazione lacustre comunque importante per la conservazione dell'ecosistema complessivo; di aree verdi con valore fruitivo e ricreativo quali quelle del parco periurbano e del verde territoriale dei laghi; di aree agricole con valore paesaggistico; nonché di aree caratterizzate da mix funzionali e dalla presenza del Forte di Fossamana.

5.2 AMBITI AGRICOLI INTERNI AL PARCO DEL MINCIO

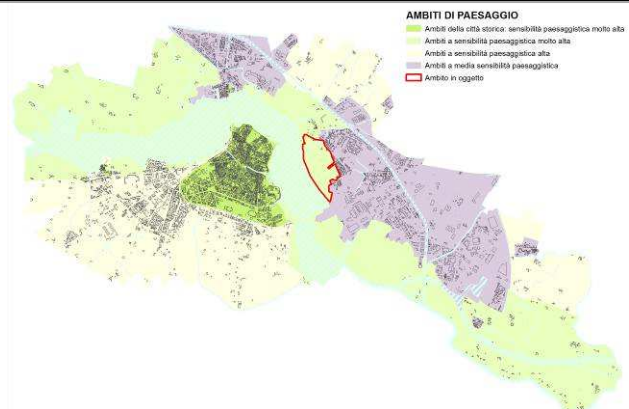


Descrizione e caratteri peculiari

Ambiti agricoli interni al Parco del Mincio caratterizzati da una buona qualità paesaggistica connessa:

- alla presenza di ampi ambiti non edificati;
- alla diffusa presenza di sistemi verdi lineari;
- al sistema irriguo che disegna e movimentata il territorio rurale.

5.3 AMBITO DI INTERAZIONE VISUALE CON LA CITTÀ STORICA



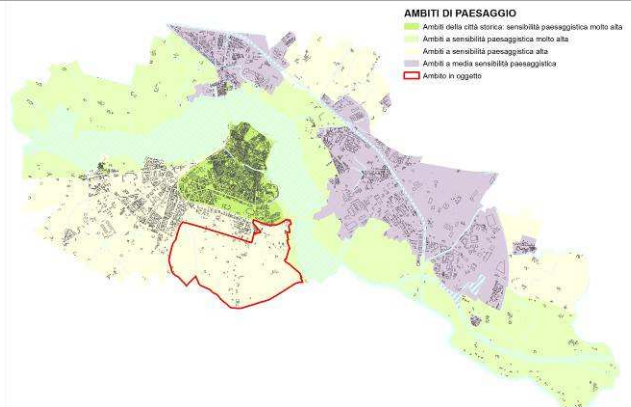
Descrizione e caratteri peculiari

Si tratta di un ambito di particolare valenza paesaggistica, tenuto conto dell'inclusione dello stesso nel Parco del Mincio e nelle aree oggetto di vincolo di tutela indiretta ex art. 45 D.Lgs. 42/2004 "Dichiarazione di interesse culturale particolarmente importante ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. artt. 10, comma 3, lett. d), 13, 14, 15 del Sistema dei laghi di Mantova, del canal Rio, dei Ponti dei Mulini e di San Giorgio e contestuale tutela indiretta ai sensi degli artt. 45, 46 e 47 di terreni in sponda sinistra dei laghi di Mezzo e Inferiore". Tali aree sono infatti in rapporto di significativa covisibilità con il complesso monumentale del castello di San Giorgio e con lo skyline storico di Mantova.

Ambiti a sensibilità paesaggistica alta: comprende gli ambiti con notevoli valori percettivi del paesaggio, come le aree contigue alle sponde a sud del lago Superiore ed il nucleo di antica formazione di Borgo Angeli; gli ambiti del paesaggio agrario in cui permangono elementi di valore naturalistico o rurale, come le aree del Trincerone e del Paiolo, o che sono in parte compromesse dall'edificazione, come ad esempio a Te Brunetti; gli ambiti con fattori di pressione insediativa ed infrastrutturale, come ad esempio i quartieri Due Pini, Dosso del Corso, Borgochiesanuova. Questi ambiti possono essere considerati nella classe di sensibilità paesaggistica medio-alta (classe 4), benché al suo interno si presentino elementi insediativi disordinati.

Più in dettaglio gli ambiti a sensibilità alta sono i seguenti.

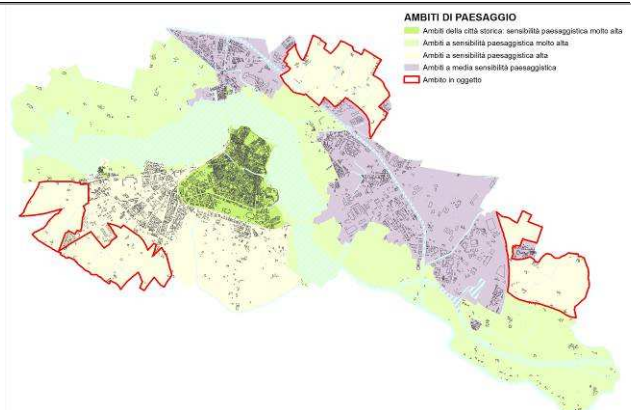
4.1 TRINCERONE E VALLE DEL PAIOLO



Descrizione e caratteri peculiari

L'ambito comprende l'antica Valle del Paiolo, il quarto lago di Mantova che chiudeva la struttura difensiva della città fatta di acqua e cinte artificiali. Oggi la presenza dell'antico bacino, oltre che nel fosso con andamento meandriforme che sfocia nella Vallazza e da qui nel Mincio, resta leggibile nelle depressioni residue del paleoalveo e nel particolare ecosomaico presente nell'ambito ove trovano posto cariceti, boschi, praterie umide, prati stabili, zone umide, pioppeti e aree coltivate. Nell'ambito è leggibile anche la linea della cinta muraria del Campo Trincerato nel quale le aree agricole, a quota superiore, presentano minore valenza ecopaesistica rispetto alla Valle. Qui il territorio agricolo appare infatti frammentato e interessato da insediamenti e attività antropiche non rurali. Ad est del Campo Trincerato, fino al confine con la Vallazza si trova invece un'ampia zona a servizi in parte di estrema valenza storica e culturale (Bosco Virgiliano) e in parte da riqualificare.

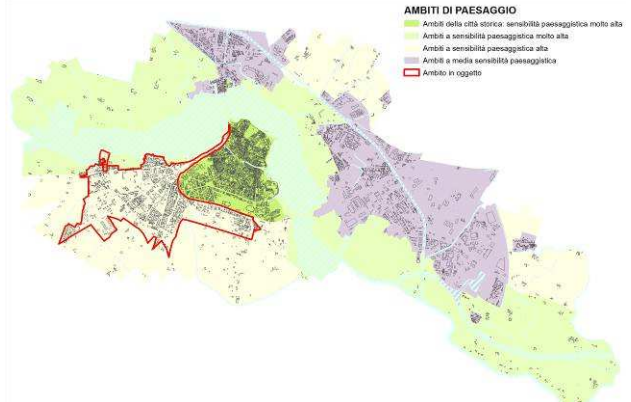
4.2 AMBITI AGRICOLI DI CONTINUITÀ



Descrizione e caratteri peculiari

Ambiti agricoli di continuità con le aree agricole dei comuni contermini caratterizzati, anche in relazione alla non inclusione nel Parco del Mincio, da una certa diffusione dell'edificato rurale.

4.3 AMBITI CONSOLIDATI DI SUD-OVEST DELLA CITTÀ



Descrizione e caratteri peculiari

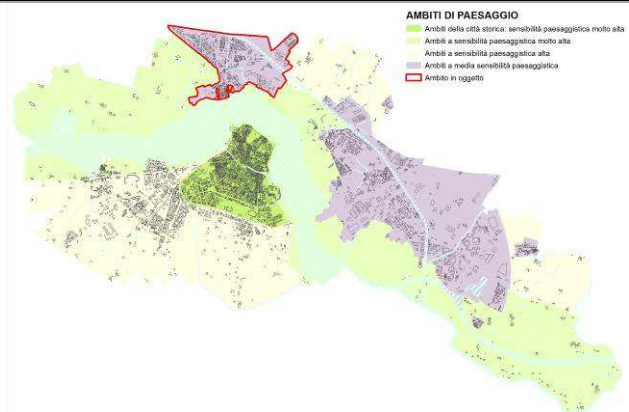
Ambiti edificati di recente costruzione contraddistinti da:

- mancanza di ordine e di regole morfologiche chiare, con fenomeni di sfrangiamento sia lungo i bordi degli ambiti edificati che al suo interno e con presenza di numerosi ambiti in trasformazione non conclusi;
- prevalenza da tessuti misti residenziali e produttivi;
- parti di città riconoscibili per disegno unitario di impianto all'interno di un complesso di tessuti moderni;
- ambiti verdi residuali da conservare e valorizzare;
- infrastrutture stradali e ferroviarie di accesso alla città con flussi di traffico importanti e bassa qualità paesaggistica.

Ambiti a sensibilità paesaggistica media: comprende l'ambito con elementi percettivi del paesaggio e presenze storico-architettoniche ovvero le aree in continuità con le sponde a nord del lago di Mezzo in cui si localizza la Cartiera Burgo; gli ambiti in cui sono presenti elementi di pressione antropica, come le aree con i quartieri di Lunetta, Virgiliana e Frassino, il centro direzionale-commerciale Boma Boccabusa, l'area del porto e le frazioni di Formigosa e Castelletto Borgo; gli ambiti in cui sono presenti elevati fattori di compromissione del paesaggio, come le aree del polo chimico e dell'"Olmo Lungo". Questi ambiti sono classificati di sensibilità media (classe 3) anche se contengono porzioni che potrebbero essere interpretate come particolarmente critiche.

Più in dettaglio gli ambiti a sensibilità media sono i seguenti.

3.1 CITTADELLA E FRAZIONI A NORD

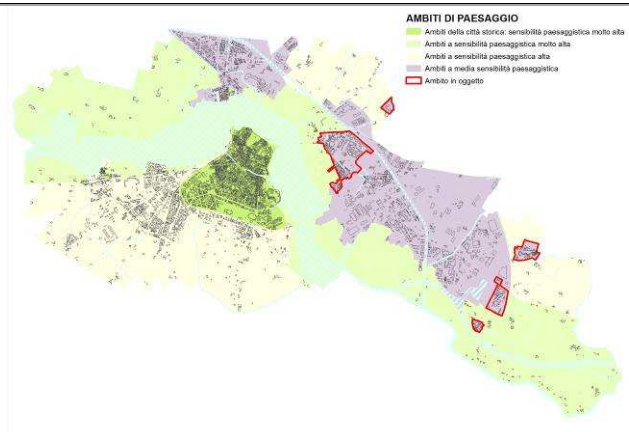


Descrizione e caratteri peculiari

Ambiti edificati sorti in ampliamento dell'antico insediamento difensivo di Cittadella caratterizzati dalla presenza di:

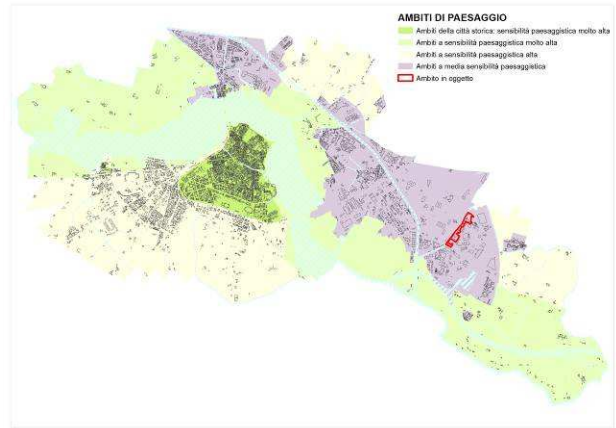
- singoli elementi architettonici di qualità e tracce dell'antico sistema di fortificazioni;
- tessuti residenziali e produttivi in parte misti e in parte specializzati;
- parti di città riconoscibili per disegno unitario di impianto all'interno di un complesso di tessuti moderni caratterizzati da mancanza di ordine e di regole morfologiche chiare;
- ambiti verdi residuali da conservare e valorizzare.

3.2 AGGREGATI MINORI

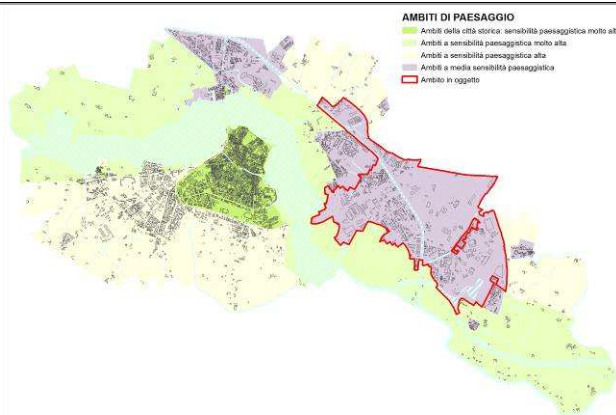


Descrizione e caratteri peculiari

L'ambito comprende le frazioni poste ad ovest della città non contigue alla città, confinanti con aree agricole o con il polo produttivo e sorte in ampliamento degli antichi aggregati rurali (Castelletto Borgo, Formigosa, Frassine, Virgiliana) o su nuovo impianto (Lunetta, Formigosa "nuova", Montata Carra). Tali aree, prevalentemente residenziali e in parte povere di servizi di base, gravitano sia su Mantova che sui comuni contermini. Dal punto di vista del tessuto edilizio Lunetta è caratterizzata da blocchi isolati o a corte alti 4 o 5 piani, mentre le altre frazioni sono costituite prevalentemente da edifici monofamiliari isolati.

3.3 EDIFICATO ISOLATO IN CONTESTO PRODUTTIVO*Descrizione e caratteri peculiari*

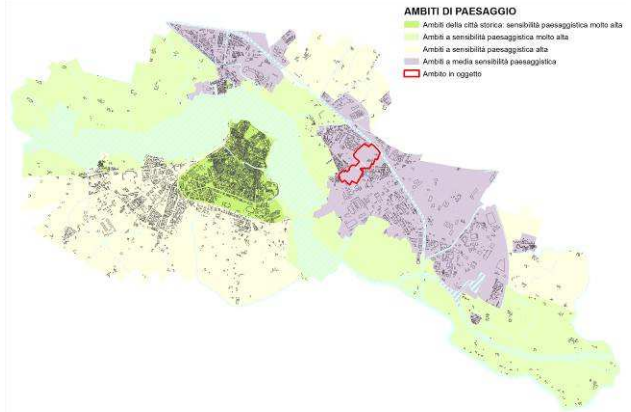
Si tratta di immobili residenziali all'interno dell'area produttiva e che pertanto presentano una forte criticità localizzativa.

3.4 POLO PRODUTTIVO*Descrizione e caratteri peculiari*

Si tratta di un ambito molto vasto prevalentemente destinato a funzioni produttive o logistiche. Qui si trova infatti:

- il polo chimico di Mantova che presenta criticità ambientali e paesaggistiche, con un'immagine fortemente industriale percepibile anche dai laghi;
- il porto di Valdaro in fase di potenziamento. Esso, posto a una quota inferiore rispetto alla adiacente via Ostiglia, è percepibile oggi da questa quale ambito di degrado, ovvero quale area di escavazione;
- il polo produttivo a nord-ovest del porto caratterizzato da una orditura territoriale disomogenea con una trama viaria non sempre coerentemente organizzata, carreggiate e snodi viari di grandi dimensioni, scarsità di spazi verdi e di piantumazioni anche con funzione di mitigazione, quasi totale impermeabilizzazione dei suoli dei lotti, recinzioni piene dei lotti spesso in calcestruzzo a vista;
- i piani attuativi di Valdaro e di Olmolungo, aree da infrastrutturare e trasformare secondo precisi criteri paesaggistici;
- il polo commerciale e per servizi del Boma, ove sono sorti, su un'ampia area asfaltata priva di elementi vegetazionali e di verde di mitigazione, edifici commerciali che, per localizzazione, rapporto con il contesto, tipologia e trattamento cromatico trasmettono un'immagine disorganica e desolata.

3.5 AREE AGRICOLE INTERCLUSE



Descrizione e caratteri peculiari

Sono aree agricole che non presentano caratteri di continuità con il territorio rurale ma che hanno un importante funzione di separazione e filtro fra il polo produttivo sovralocale e i quartieri residenziali di Lunetta e Frassino. Per tale importante ruolo l'ASL auspica, nel parere fornito in fase di conferenza finale di VAS, la realizzazione in tale ambito di aree boschive o coltivate ad arboricoltura da legno con molteplici funzioni:

- di mitigazione delle polveri e degli inquinanti in genere;
- di separazione fisica fra i due ambiti con limitazione dell'utenza potenziale;
- di esclusione della coltivazione di prodotti per l'alimentazione umana e/o animale in aree prossime al polo chimico.

Il Pgt sviluppa poi, come da indicazioni regionali e provinciali, il tema della percezione delle emergenze architettoniche e del complesso della città storica. Il PTR identifica infatti i Laghi di Mantova come visuali sensibili di cui all'art. 27.3 delle NTA del PPR, e la DGR 11045/2002 specifica come sia "in relazione al cosa si vede e da dove che si può verificare il rischio potenziale di alterazione delle relazioni percettive per occlusione, interrompendo relazioni visive o impedendo la percezione di parti significative di una veduta, o per intrusione, includendo in un quadro visivo elementi estranei che ne abbassano la qualità paesistica".

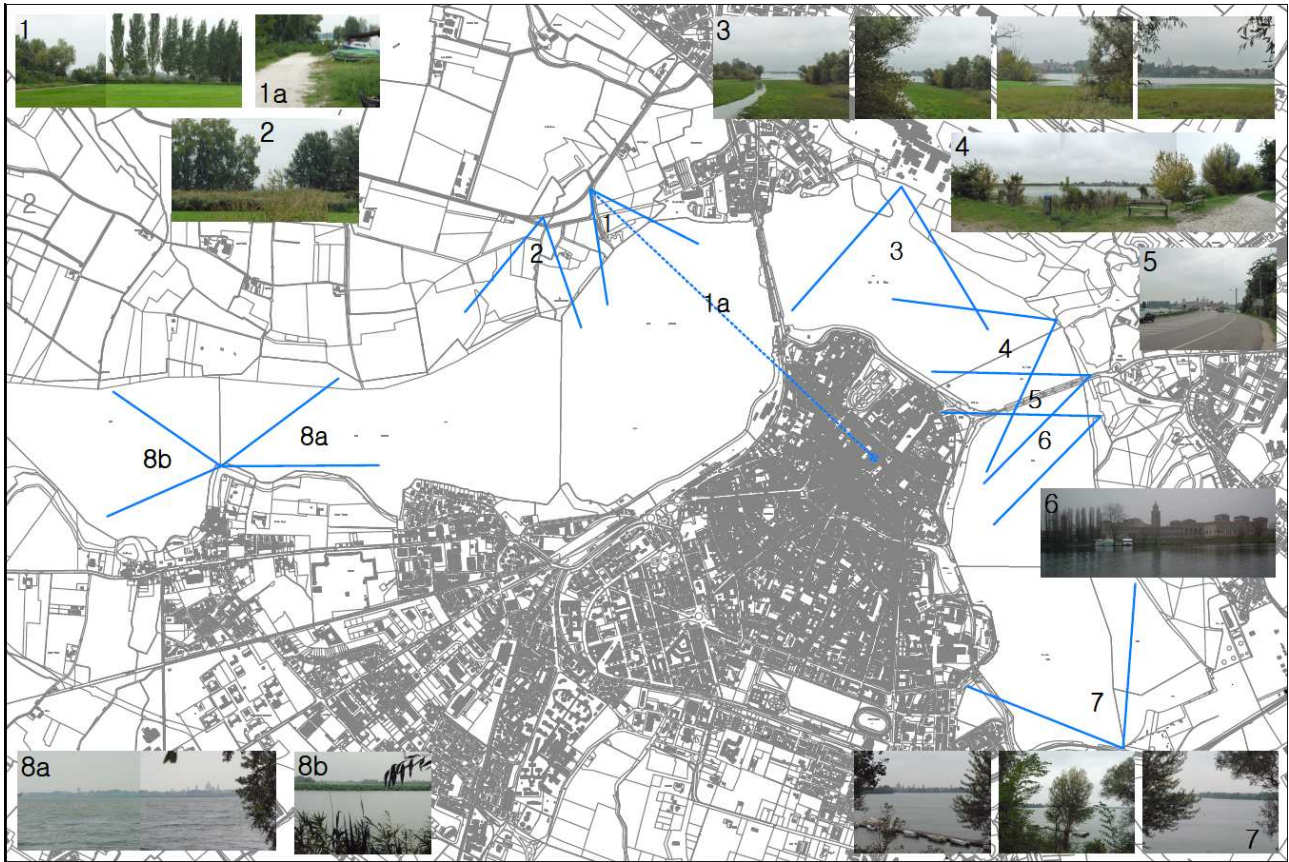
Il Pgt ha pertanto definito, verificandole attraverso specifici sopralluoghi, le visuali aperte e dinamiche.

Figura 22: Rilievo fotografico delle visuali aperte





Figura 23: Carta complessiva delle visuali aperte



3.3 LE TUTELE PER IL RETICOLO IDRICO

Le norme in materia di trasferimento di funzioni e riordino delle competenze hanno modificato quanto storicamente è stato di riferimento per l'attività di polizia idraulica. In attuazione della LR 1/2000 e della DGR 7/7868 del 25/01/02, e successive modifiche ed integrazioni, ai Comuni sono state demandate funzioni non solo di gestione, ma soprattutto di regolamentazione delle attività di trasformazione della rete idrica e delle relative fasce di pertinenza.

Con la stesura delle norme relative al Reticolo Idrico, si è inteso non solo rispondere ad un obbligo di legge derivante dal trasferimento di una competenza, ma principalmente individuare il reticolo idrico del territorio comunale e regolamentarne l'attività di polizia idraulica, intesa come attività di controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici. Tali aspetti, talvolta considerati marginali rispetto alle previsioni ed alle esigenze pianificatorie, concorrono alla salvaguardia del reticolo idrografico del territorio comunale, alla protezione dai rischi naturali o che conseguono alle sue modifiche e trasformazioni, al ripristino degli equilibri idrogeologici ed ambientali, completando quindi gli indirizzi di pianificazione e tutela del territorio propri del PGT.

Sulla base dei dettami normativi, si è proceduto all'individuazione del reticolo idrico del territorio comunale, secondo la suddivisione principale e minore, tenendo in considerazione la rete idrica di bonifica in gestione ai Consorzi.

Il territorio comunale è infatti attraversato soprattutto nella zona a nord e a sud da numerosi corsi d'acqua, nella maggior parte di competenza dei Consorzi di Bonifica. Il confronto tra i rilievi cartografici e territoriali ha evidenziato le trasformazioni che hanno interessato negli anni i corpi idrici soprattutto nelle aree urbanizzate, dove sono frequenti i tratti intubati o con alveo artificializzato. Per i corpi idrici le norme del Reticolo idrico disciplinano le attività vietate o soggette ad autorizzazione, fornendo specifiche indicazioni progettuali per gli interventi di modificazione e trasformazione dello stato dei corsi d'acqua al fine di garantire la corretta regimazione delle acque e, ove possibile, il riassetto degli equilibri idrologici. In ragione della tipologia dei corsi d'acqua e sulla base del tessuto urbano consolidato sono state inoltre definite le fasce di rispetto, prevedendo due differenti gradi di tutela: fascia ad alto grado di tutela e fascia a salvaguardia. Le fasce di rispetto definite hanno come obiettivi il mantenimento ed il miglioramento delle condizioni di funzionalità idraulica associate ai corpi idrici, unitamente alla conservazione delle aree in fregio ai corsi d'acqua. Anche per le fasce di rispetto, le norme definiscono le attività vietate, le attività soggette ad autorizzazione, le attività consentite. Per le finalità sopra descritte saranno in generale consentiti gli interventi volti alla fruizione delle sponde, al risanamento e ristrutturazione degli edifici e delle opere esistenti. In considerazione delle esigenze di ripristino degli equilibri idrologici e di salvaguardia e recupero del sistema delle acque, è stato inoltre richiamato l'obbligo, per gli Enti competenti nella regolazione delle acque, di garantire afflussi costanti di acqua anche ai corpi idrici non aventi finalità irrigue. Ciò risponde all'esigenza di recuperare la funzionalità della rete di deflusso superficiale esistente, garantendo anche regolari apporti di acqua ai Laghi. Le norme richiamano inoltre le competenze in materia di polizia idraulica, ad oggi afferenti alle unità territoriali della Regione per il reticolo principale, ai Consorzi per la rete consortile e al Comune per i rimanenti tratti del reticolo minore. Le norme e gli elaborati cartografici di riferimento sono stati redatti in conformità alle attuali disposizioni in materia di reticolo idrico e attività di polizia idraulica e, per tali aspetti, integrano gli indirizzi di pianificazione del PGT.

3.4 DETERMINAZIONI PER IL SISTEMA DEL COMMERCIO

(a cura della Professoressa Adelmina Dall'Acqua)

Correlando le analisi svolte nel Documento di Piano relative allo sviluppo demografico, commerciale ed edilizio del comune, si traggono le seguenti sintesi:

- Il centro storico, individuato come 'centro commerciale naturale', presenta situazioni di criticità con riduzione della sua capacità attrattiva. Le numerose chiusure di esercizi verificatesi da 2008 senza subingresso e la dequalificazione dell'offerta (per tradizione invece imperniata sul settore dell'abbigliamento e prodotto di qualità e di pregio) penalizzano la sua polarità attrattiva, già prima erosa dalla numerosità dei centri commerciali artificiali, sorti al di fuori dell'ambito comunale, ma a totale corona dell'abitato urbano;
- nelle aree residenziali del tessuto consolidato l'offerta commerciale alimentare sia in forma di negozi di vicinato che di medie strutture è fragile ed in condizione di criticità. Ad eccezione dei negozi di vicinato che riguardano prodotti di specialità locali, anche di panificazione, la rete degli esercizi e delle medie strutture assicura per ora la presenza nei termini essenziali perché i residenti possano disporre del servizio di approvvigionamento quotidiano;
- Nelle aree di recente espansione e/o completamento urbano, anche là dove già state avviate o autorizzate medie strutture, si verificano notevoli difficoltà di completamento dei programmi edilizi e di vendite delle residenze. La domanda dei residenti risulta perciò mediamente carente rispetto all'offerta. Inoltre la realizzazione di medie strutture in aree pressoché 'in linea' limitrofe alle reti di maggior traffico hanno sbilanciato l'equilibrio insediativo in favore della clientela di passaggio a detrimento dei residenti. L'effetto dispersivo e peri-urbano dei servizi commerciali e dei residenti si amplifica, perciò sottraendo la possibilità di ulteriori ed equilibrati sviluppi.
- In tutte le aree, sia di antica formazione che di espansione consolidata che di completamento, emerge la necessità di migliorare la qualità degli esercizi presenti, con riqualificazione urbana ed architettonica e maggior funzionalità di accesso, delle operazioni connesse alle attività, carico/scarico, sosta, e di complementarietà tra gamma di servizi, non solo commerciali;
- Le aree destinate ad attività produttive, per la particolare localizzazione o per la dispersione delle minori, risultano inadeguate a promiscuità commerciali, anche di medie strutture, che acuirebbero i fenomeni di frammentazione e dispersione analizzati nel Documento di Piano. La vocazione di tali aree può, invece, essere compatibile con l'insediamento di tutte quelle attività commerciali, spesso collaterali ad attività all'ingrosso, che necessitano di grandi superfici di vendita e di magazzino e di ampi spazi di manovra per il carico e lo scarico (legnami, prodotti per l'agricoltura, attrezzature meccaniche, ecc).

Le sintesi sono definite in coerenza e in correlazione alle finalità e ai principi affermati dagli atti pianificatori della Regione Lombardia e in particolare dalla D.C.R. 2 ottobre 2006 n. VIII/215 "Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008"; dalla D.G.R. 21 novembre 2007 n. 8/5913 "Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli Enti locali in materia commerciale (art. 3, comma 3 L.r. n. 14/1999)"; dalla D.G.R. 5 dicembre 2007 n. 8/6024 "Medie strutture di vendita – Disposizioni attuative del Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006 – 2008; dal Piano del Commercio Provinciale (Delibera di Consiglio Provinciale n. 18 del 30.04.2009); e dal Codice del Commercio della Regione Lombardia (L.R. n. 6 del 2 febbraio 2010)

Pertanto, assumendo come finalità primaria la riqualificazione della rete commerciale esistente in tutte le aree del comune, il Pgt si propone di:

- Agevolare il riuso delle superfici commerciali dismesse per cessazione dell'attività, favorendo programmi di riqualificazione in distretti commerciali e riduzione di costi anche organizzativi
- Consentire il riuso delle superfici commerciali dismesse col rilascio di autorizzazioni di medie strutture di vendita, qualora queste fossero già attive negli stessi locali e consentendo, altresì, il loro ampliamento nei limiti stabiliti dalle leggi. In ogni caso il procedimento e il contenuto dell'autorizzazione deve essere coerente con quello edilizio ed in particolare con il relativo piano attuativo.

- Evitare la dispersione commerciale ed urbana di nuove medie strutture non prevedendone la possibilità di insediamento al di fuori dei casi citati o già autorizzati,
- Favorire il consolidamento del servizio quotidiano ai residenti integrando l'offerta in sede fissa con quella possibile negli opportuni spazi di mercato ambulante.

4 L'APPARATO NORMATIVO

Il PGT di Mantova reca un impianto normativo suddiviso in quattro corpi principali:

- A) Norme Generali;
- B) Norme del Documento di Piano;
- C) Norme del Piano dei Servizi;
- D) Norme del Piano delle Regole.

La parte A) - Norme Generali contiene una serie di disposizioni comuni a tutti gli elaborati di PGT ed è da ritenersi parte integrante del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Il Titolo I della parte A) reca le disposizioni introduttive relative a finalità, contenuti e rapporti tra gli elaborati del PGT, mentre il Titolo II) è intitolato a *definizioni e parametri* e contiene:

- la disciplina dei parametri e indici urbanistici (art. A5);
- le definizioni delle destinazioni d'uso e la disciplina dei relativi mutamenti, in conformità ai disposti di cui alla Parte II, Titolo I, capo VI, artt. 51 e ss. della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. (artt. A6 e A7);
- gli strumenti di attuazione del PGT e la disciplina specifica del titolo edilizio convenzionato (artt. A8 e A9).

In particolare, si prevede il ricorso al titolo edilizio convenzionato, qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree o monetizzazione a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo. Ancora, il ricorso al titolo edilizio convenzionato è previsto laddove l'intervento contempli anche opere di natura tecnologica, più o meno complesse, per le quali sia necessario prevedere adeguati livelli di tutela e salvaguardia ambientale, nonché interventi di mitigazione e/o compensazione degli impatti, al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo edilizio.

L'art. A9, oltre a prevedere i casi in cui è generalmente previsto il ricorso al titolo edilizio convenzionato, disciplina altresì i contenuti essenziali, le modalità di formazione e di rilascio del titolo medesimo.

La parte B) reca le norme del Documento di Piano e contengono disposizioni di carattere generale sui contenuti, obiettivi e politiche generali del medesimo documento di piano (artt. da B1 a B4).

L'art. B5 reca la disciplina degli ambiti di trasformazione previsti dal PGT, tramite rinvio ad apposite schede normative allegate alle Norme del Documento di Piano ove, per ciascuno dei tre ambiti previsti sono indicati gli obiettivi della trasformazione, gli indici, le vocazioni funzionali, i criteri di intervento e le misure di mitigazione e compensazione.

Giova anticipare sin da ora che il Piano delle Regole classifica le aree individuate dal Documento di Piano come ambiti di trasformazione quali *"Aree agricole soggette a trasformazione"* di cui all'art. D32, ove è stabilito che sino all'approvazione degli strumenti attuativi previsti dal D.P., nonché in caso di cessazione dell'efficacia dello stesso D.P. senza che siano stati attivati gli interventi di trasformazione, nelle aree agricole soggette a trasformazione si applica la disciplina prevista per le aree agricole a valenza paesaggistica.

Ancora, l'art. B6) delle Norme del Documento di Piano demanda al Piano delle Regole l'attuazione degli obiettivi di recupero e riqualificazione di edifici produttivi da riconvertire e di ambiti da recuperare, già individuati dal medesimo Documento di Piano. Il Piano delle Regole ha risposto a tale disposizione disciplinando gli ambiti da recuperare che, unitamente agli altri ambiti di pianificazione attuativa interni al tessuto urbano consolidato, trovano le regole di attuazione nell'apposito allegato 4 alle Norme del Piano delle Regole che raccoglie le schede normative inerenti ciascun ambito di pianificazione attuativa. Rispetto agli edifici produttivi da riconvertire, l'art. D25 ha previsto una disciplina specifica che, per favorire tali interventi, consente di computare la SI esistente da riconvertire in maniera virtuale secondo i disposti di cui all'art. A5.12, per cui: *"Laddove espressamente previsto dalle norme del Piano delle Regole, la SI delle strutture adibite ad attività economiche è da computarsi, al fine della determinazione della capacità edificatoria massima ammissibile nell'ambito di interventi su edifici esistenti con modifica d'uso, nella misura di 1 mq.*

per 3 mc. di volumetria esistente, calcolando quest'ultima come ingombro reale dell'edificio preesistente: superficie coperta per altezza, compreso il sottotetto". Per tale tipologia di interventi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato.

Ancora, si segnala l'art. B9 delle norme del Documento di Piano che, al comma 1, evidenzia la scelta del pianificatore comunale di ricorrere allo strumento perequativo nella tipologia circoscritta intracomparto, di converso evitando il ricorso ad ipotesi di perequazione diffusa. Il successivo comma 2 del medesimo articolo, invece, introduce un incentivo connesso alle finalità di risparmio energetico, in aderenza al Piano Energetico Comunale, approvato con D.C.C. n. 28 del 20.5.2011, consentendo, negli ambiti di trasformazione e nei comparti di pianificazione attuativa un premio volumetrico del 5% qualora la proposta di intervento garantisca un impatto nullo sul fabbisogno energetico comunale.

La Parte C dell'apparato normativo del PGT è costituita dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi.

Gli articoli da C1 a C5 contengono disposizioni di carattere generale in merito alla valenza della normativa del piano dei servizi, alla classificazione e dimensionamento delle aree per servizi in relazione alle diverse funzioni insediabili, obblighi e modalità di conferimento di aree per servizi nonché prescrizioni per la loro localizzazione nei piani attuativi o negli interventi subordinati a titolo edilizio convenzionato.

L'art. C6 disciplina le aree destinate a opere per la mobilità e viabilità, chiarendo che le previsioni di progetto per tali opere costituiscono vincolo preordinato all'esproprio, salvo il caso di previsioni ricadenti in ambiti di trasformazione e comparti di pianificazione attuativa.

Gli articoli da C7 a C9 raccolgono la disciplina generale delle aree e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale distinguendo, in continuità con il previgente Piano Regolatore Generale, tra quelle di proprietà pubblica e/o soggette a vincolo espropriativo e quelle di proprietà di privati, nell'ambito delle quali potranno essere realizzate tutte quelle funzioni che, pur rivestendo un interesse pubblico o di servizio, non sono riservate all'attuazione da parte di soggetti pubblici e possono essere invece realizzate e gestite direttamente dai privati.

È utile sottolineare, infine, la previsione di cui all'art. C11, che riguarda edifici e porzioni di edifici realizzati in attuazione dei previgenti strumenti urbanistici generali e in forza di convenzioni urbanistiche che, pur mantenendone la proprietà in capo ai privati attuatori, ne hanno previsto la destinazione a funzioni di interesse pubblico o generale di cui al gruppo funzionale VI (GfVI) come disciplinato all'art. 7.1.6 delle N.T.A. del P.R.G. del 1984 (ad es. residenze per studenti, anziani e persone assistite da servizi pubblici, altri servizi, gestiti da privati e servizi di associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali e di categoria) imponendo il suddetto vincolo di destinazione senza indicare un termine di scadenza (allegato n. 2 Relazione Piano Servizi). Molti di tali immobili hanno perso, nel tempo, la propria funzione di interesse pubblico e lo stesso Piano dei Servizi non li ha conteggiati tra i servizi in essere. La norma, per tali ipotesi, consente la rimozione del vincolo di destinazione, imponendo però l'integrazione, anche tramite monetizzazione, della dotazione di servizi nella misura determinata per la funzione da insediare.

La parte D) della normativa del Piano di Governo del Territorio è costituita dalle norme tecniche del Piano delle Regole.

Le norme del Piano delle Regole sono suddivise in tre parti: Parte I – Norme di carattere generale; Parte II – Modalità di intervento per destinazioni d'uso; Parte III – modalità di intervento per sensibilità paesaggistica.

Le norme di carattere generale, a loro volta sono ripartite in tre titoli. Il titolo I reca (articoli da D1 a D4) reca disposizioni introduttive sui contenuti e i principi generali del Piano delle Regole. Tra queste è opportuno sottolineare l'art. D4.2 che disciplina in termini generali le possibilità di intervento sugli edifici esistenti in contrasto con la disciplina di riferimento, così disponendo: *"In tutto il territorio comunale, fatte salve eventuali prescrizioni specifiche di maggior dettaglio, per gli edifici esistenti aventi destinazioni contrastanti con la disciplina dettata dal P.R. per le zone o gli ambiti di appartenenza, sono ammessi, in assenza di mutamento d'uso verso destinazioni consentite, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria"*.

Il titolo II (articoli da D5 a D8) reca disposizioni finalizzate a garantire il livello qualitativo degli interventi edilizi. Particolare attenzione è riservata agli interventi sottoposti a pianificazione attuativa, per i quali l'art. D6 detta contenuti essenziali e criteri ispiratori della progettazione, nel perseguimento della massima qualità architettonica e

sostenibilità ambientale e paesaggistica. Sul punto, il dettato normativo è integrato da tre allegati, aventi carattere indicativo, inerenti l'elenco degli elaborati da predisporre a corredo delle proposte di pianificazione attuativa (allegato 1), indicazione sui contenuti qualitativi delle proposte di pianificazione (allegato 2) e sulle modalità di progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione (allegato 3).

Il titolo III (articoli da D9 a D12) contiene la disciplina dei rispetti, suddivisa in fasce di rispetto stradali, fasce di protezione per impianti tecnologici e strutture a rete, fasce di rispetto cimiteriale, nonché l'area di protezione del sito di osservazione astronomica denominato "Osservatorio Gorgo".

La parte II delle norme del Piano delle Regole, come anticipato, riguarda le modalità di intervento per destinazione d'uso, secondo la suddivisione del territorio contenuta alla tavola 1 del Piano delle Regole.

Il Titolo I primo disciplina gli interventi all'interno del nucleo di antica formazione, a sua volta suddiviso in cinque nuclei, a seconda del grado di vetustà e integrità del tessuto. L'art. D13 reca la disciplina generale applicabile a tutti i nuclei di antica formazione, mentre i successivi articoli da D14 a D17, dettano norme specifiche per i singoli nuclei, tenuto conto delle relative specificità. Trattandosi di aree comprese nel nucleo principale di tutela Unesco e nella relativa area buffer, la disciplina è complessivamente ispirata a criteri di tutela e conservazione del tessuto antico, escludendo la realizzazione di nuove costruzioni fuori dalla sagoma esistente.

Il Titolo II riguarda il tessuto urbano consolidato esterno ai nuclei di antica formazione.

L'art. D18 detta la disciplina di quelle aree (A5 – quartieri di Valletta Paiolo – Viale Risorgimento – Valletta Valsecchi) che, pur esterne ai nuclei di antica formazione, completano gli ambiti centrali della città storica includendo l'edificato di più recente realizzazione. Trattandosi di aree esterne ai nuclei di antica formazione, a differenza di quanto previsto per gli altri nuclei, la disciplina ammette interventi edilizi sino alla nuova costruzione.

L'individuazione delle aree funzionali è stata effettuata in base al criterio della prevalenza delle funzioni esercitate.

per il Piano delle Regole hanno inoltre condotto all'individuazione di aree edificate o edificabili del tessuto urbano aventi le seguenti funzioni:

- aree prevalentemente residenziali (art. D19);
- aree per attività economiche (art. D20);
- aree per attività economiche di tipo produttivo industriale e artigianale (art. D21).

Le norme di cui sopra sono strutturate indicando innanzitutto la funzione principale, quelle ammesse in via accessoria e quelle escluse, coerentemente a quanto richiesto dall'articolo 51 della L.R. 12/2005. Seguono le disposizioni inerenti gli interventi ammessi e gli indici edificatori.

Il Titolo III (articoli da D22 a D26) disciplina le trasformazioni del tessuto urbano consolidato.

Innanzitutto, l'art. D22 stabilisce i casi in cui è obbligatoria la preventiva pianificazione attuativa richiamando, oltre ai comparti appositamente perimetrati, anche gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica interessanti una superficie territoriale pari o superiore a mq. 10.000.

L'art. D23 chiarisce che sono fatte salve le previsioni contenute nei piani attuativi approvati e vigenti all'entrata in vigore del P.G.T., nonché nei titoli edilizi convenzionati già rilasciati, con una clausola particolare, all'art. D23.2, per il piano attuativo approvato con deliberazione di C.C. 14 del 10.2.2005, oggetto di un vincolo sopravvenuto.

I comparti perimetrati da assoggettare a pianificazione attuativa, per il disposto di cui all'art. D24, sono oggetto di una disciplina di dettaglio dettata da specifiche schede normative contenute nell'allegato 4 alle norme. Per ciascun comparto le schede normative stabiliscono gli interventi ammessi e le relative modalità, le funzioni insediabili, i parametri edilizi e le prescrizioni particolari, ivi comprese le eventuali mitigazioni ambientali. Una norma specifica, l'art. D26, è dedicata all'ambito portuale di Valdaro.

Il Titolo IV (articoli da D27 a D32) reca la disciplina del territorio agricolo, incardinata su disposizioni generalmente applicabili in tutto il territorio agricolo (articoli D27 e D28) e una disciplina di dettaglio per le singole zone agricole individuate dal Piano delle Regole:

- aree agricole di valenza paesaggistica (art. D29), destinatarie di una disciplina di maggior tutela;
- aree agricole di valenza produttive (art. D30);
- aree agricole di valenza interazione (art. D31);
- aree agricole soggette a trasformazione (art. D32).

Il Titolo V è costituito dal solo articolo D33, relativo alle aree non soggette a trasformazione, sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto. Fanno eccezione la possibilità di realizzare punti di approdo turistici di piccole dimensioni sulle sponde dei laghi in corrispondenza dei siti localizzati sulla tavola PR 1 *“Modalità di intervento per destinazioni d’uso”* o in coerenza con i piani di gestione dei Siti Rete Natura 2000 nonché la realizzazione di percorsi ciclopedonali nelle aree destinate a verde di mitigazione ambientale.

Il Titolo VI (articoli da D34 a D37) riguarda le infrastrutture, i servizi e le attività di commercio in sede fissa. In particolare sono disciplinate le aree per infrastrutture ferroviarie, i distributori di carburante, i centri di telefonia in sede fissa. L’art. D37 reca disposizioni generali per il commercio in sede fissa in coerenza con quanto emerge dalle valutazioni istruttorie svolte sul tema.

La parte III dell’apparato normativo del Piano delle Regole riguarda le modalità di intervento per sensibilità paesaggistica e contiene, in linea con la nuova attenzione ai temi del paesaggio e con il PTR e il PTCP recentemente approvati, disposizioni di dettaglio per le aree di valenza paesaggistica ed ecologica e per ciascun ambito territoriale a differente sensibilità in cui è stato suddiviso il territorio comunale.

Il Titolo I (articoli da D38 a D42) individua e detta disposizioni di tutela per aree e beni di valore paesaggistico ed ecologico, distinguendo il patrimonio culturale, i siti della Rete Natura 2000, i siti archeologici e aree di interesse archeologico, l’ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova. L’articolo D42, in conformità con il P.T.R. e il P.T.C.P. vigente, declina gli ambiti, i sistemi e gli elementi di rilevanza paesaggistica, ovvero di valore fisico-naturale, di valore storico-culturale, di valore simbolico e sociale, fruitivo e percettivo, nonché gli elementi di degrado e compromissione, stabilendo per ciascuno di essi specifiche prescrizioni finalizzate a tutelarne i valori.

Il Titolo II (articoli da D43 a D45) si riferisce alla suddivisione del territorio per gradi di sensibilità paesaggistica (art. D43) e detta le disposizioni per l’esame paesistico dei progetti (art. D44), mentre la disciplina di dettaglio per gli ambiti di sensibilità paesaggistica è contenuta in apposite schede che, secondo quanto previsto dall’art. D45:

- le principali tutele sovra locali che interessano l’ambito;
- i caratteri peculiari ovvero l’insieme delle peculiarità e prevalenze paesaggistiche rispetto alle quali verificare l’incidenza delle proposte di pianificazione e/o di intervento e trasformazione;
- i fenomeni di criticità o degrado rispetto ai quali verificare i benefici delle proposte di pianificazione e/o di intervento e trasformazione;
- gli indirizzi da assumere nelle proposte di pianificazione e/o di intervento e trasformazione rispetto alle necessità di tutela, gestione e riqualificazione;
- la classe di sensibilità associata.