

INDICE

A) PREMESSA

1) LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

<i>1.1 LA PIANIFICAZIONE COMUNALE</i>	<i>pag. 5</i>
<i>1.2 IL DOCUMENTO DI PIANO : ESAME CRITICO DEL TESTO DI LEGGE</i>	<i>pag. 8</i>
<i>1.3 STRATEGIE PER L'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE TERRITORIALI</i>	<i>pag. 12</i>
<i>1.4 STRATEGIE DI BASE</i>	<i>pag. 14</i>
<i>1.5 STRATEGIE E INDIRIZZI PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE</i>	<i>pag. 14</i>

2) LA VISIONE DEL TERRITORIO

<i>2.1 ELEMENTI DI LETTURA INTERCOMUNALE</i>	<i>pag. 16</i>
<i>2.2 CENNI STORICI</i>	<i>pag. 18</i>

3) POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

<i>3.1 OBIETTIVI GENERALI DELLE POLITICHE TERRITORIALI</i>	<i>pag. 23</i>
<i>3.2 POLITICHE DI GOVERNO DEL TERRITORIO</i>	<i>pag. 24</i>
<i>3.3 POLITICHE DI GOVERNO PER LA MOBILITA'</i>	<i>pag. 24</i>
<i>3.4 POLITICHE DI GOVERNO PER I SERVIZI</i>	<i>pag. 28</i>

4) INVARIANTI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

<i>4.1 LE INVARIANTI</i>	<i>pag. 30</i>
<i>4.2 INVARIANTI PAESAGGISTICHE</i>	<i>pag. 30</i>
<i>4.3 INVARIANTI INSEDIATIVE ED INFRASTRUTTURALI</i>	<i>pag. 31</i>

B) STATO DI FATTO

1) EVOLUZIONE STORICA

<i>1.1 IL PAESAGGIO AGRICOLO</i>	<i>pag. 33</i>
<i>1.2 IL PAESAGGIO URBANO</i>	<i>pag. 34</i>

2) ASSETTO FISICO E GEOGRAFICO DEL TERRITORIO

<i>2.1 ASSETTO FISICO E GEOGRAFICO DEL TERRITORIO</i>	<i>pag. 36</i>
---	----------------

3) ASPETTI SOCIO-ECONOMICI – POPOLAZIONE E DEMOGRAFIA

<i>3.1 LO SCENARIO PROVINCIALE</i>	<i>pag. 37</i>
<i>3.2 LO SCENARIO COMUNALE</i>	<i>pag. 38</i>

4) ATTIVITA' ECONOMICHE – ATTIVITA' PRODUTTIVE

<i>4.1 LE ATTIVITA' PRODUTTIVE PRIMARIE (AGRICOLO)</i>	<i>pag. 41</i>
<i>4.2 LE ATTIVITA' PRODUTTIVE SECONDARIE</i>	<i>pag. 45</i>
<i>4.3 LE ATTIVITA' PRODUTTIVE TERZIARIE</i>	<i>pag. 47</i>

5) ATTIVITA' EDILIZIA CARATTERISTICHE DELLE ABITAZIONI

<i>5.1 ATTIVITA' EDILIZIA</i>	<i>pag. 49</i>
<i>5.2 CARATTERISTICHE DELLE ABITAZIONI</i>	<i>pag. 50</i>
<i>5.3 RECUPERO CENTRO STORICO</i>	<i>pag. 50</i>

C) RAPPORTI CON LA PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNAL

1) PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE REGIONALE: IL PTR

<i>1.1 CONSIDERAZIONI GENERALI</i>	<i>pag. 51</i>
<i>1.2 RAPPORTI CON IL PTCP PROVINCIALE</i>	<i>pag. 52</i>
<i>1.3 IL SISTEMA DELLE POLARITA'</i>	<i>pag. 55</i>
<i>1.4 IL SISTEMA FISICO NATURALE E PAESISTICO AMBIENTALE</i>	<i>pag. 57</i>
<i>1.5 IL SISTEMA INSEDIATIVO ED ECONOMICO</i>	<i>pag. 57</i>
<i>1.6 IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE</i>	<i>pag. 58</i>

3) PROGRAMMAZIONE COMUNALE INTERCOMUNALE: POLO PRODUTTIVO DI GAZOLDO DEGLI IPPOLITI E RODIGO

pag. 62

4) PROGRAMMAZIONE COMUNALE INTERCOMUNALE: RACCORDO FERROVIARIO PER IL TRASPORTO MERCI AGLI INSEDIAMENTI DI GAZOLDO DEGLI IPPOLITI

pag. 64

D) QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

1) RAPPORTO AMBIENTALE SINTESI DELLA VAS

pag. 66

2) RETICOLO IDRICO MINORE

pag. 67

3) ZONIZZAZIONE ACUSTICA (a cura Studio Genesis)

pag. 68

4) STUDIO GEOLOGICO E SISMICO E CLASSI DI FATTIBILITA' (a cura Atlantide Studio)

pag. 68

5) VINCOLI TERRITORIALI: AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO (D.L. n° 42 del 22 gennaio 2004)

5.1 ANALISI DEI VINCOLI TERRITORIALI

pag. 68

5.1.1 Le aree e i beni di interesse paesaggistico o storico monumentale

pag. 68

5.1.2 Gli immobili di rilevanza storico-architettonica di carattere civile e religioso

pag. 69

5.2 AZIONI ATTE ALLA COSTRUZIONE DELLE AREE OD IMMOBILI DI INTERESSE STORICO – ARCHELOGICO-NATURALE	<i>pag. 70</i>
--	----------------

6) SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE	<i>pag. 71</i>
--	----------------

7) VALENZE ECOLOGICHE NATURALISTICHE E PAESAGGISTICHE E ATTRIBUZIONE DEI GRADI DI SENSIBILITA' PAESISTICA	<i>pag. 71</i>
--	----------------

E) PIANO DEI SERVIZI

1) IL SISTEMA DEI SERVIZI

<i>1.1 IL SISTEMA SCOLASTICO</i>	<i>pag. 75</i>
<i>1.2 SERVIZI SOCIALI E SANITARI</i>	<i>pag. 76</i>
<i>1.3 PARCHEGGI</i>	<i>pag. 77</i>
<i>1.4 VERDEPUBBLICO</i>	<i>pag. 79</i>
<i>1.5 ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE</i>	<i>pag. 80</i>
<i>1.6 IMPIANTI TECNOLOGICI</i>	<i>pag. 80</i>
<i>1.7 TRASPORTI</i>	<i>pag. 81</i>

2) ANALISI DEI SERVIZI E VALUTAZIONE DEI FABBISOGNI

<i>2.1 SCHEDE RILEVAZIONE STANDARDS IMMOBILI</i>	<i>pag. 82</i>
<i>2.2 SCHEDE RILEVAZIONE STANDARDS AREE VERDI E PARCHEGGI</i>	<i>pag. 82</i>
<i>2.3 SERVIZI DI RILIEVO INTERCOMUNALE</i>	<i>pag. 82</i>

3) PROGETTO DI PIANO DEI SERVIZI

<i>3.1 OBIETTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI</i>	<i>pag. 83</i>
<i>3.2 GRADO DI SUFFICIENZA ED EQUILIBRIO FRA POPOLAZIONE INSEDIATA ED INSEDIABILE</i>	<i>pag. 83</i>

4) SOSTENIBILITA' ECONOMICA E PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA – RAPPORTO E RACCORDO CON IL PIANO DELLE OPERE PUBBLICHE (P.O.P.)

<i>4.1 SOSTENIBILITÀ ECONOMICA</i>	<i>pag. 85</i>
<i>4.2 RAPPORTO CON IL PIANO DELLE OPERE PUBBLICHE (P.O.P.)</i>	<i>pag. 85</i>

5) ASPETTI DIMENSIONALI DEL P.G.T.

<i>5.1 STIMA DEL DIMENSIONAMENTO DEL P.G.T.</i>	<i>pag. 86</i>
---	----------------

F) PROGETTO E STRATEGIE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1) PROGETTO *pag. 87*

2) CRITERI DI PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA *pag. 87*

2.1 DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE *pag. 87*

2.2 DISCIPLINA DELL'INCENTIVAZIONE URBANISTICA *pag. 87*

3) ELABORATI GRAFICI ILLUSTRATIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO *pag. 88*

4) NORMATIVA GENERALE E DI DETTAGLIO PER LE AREE E GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

4.1 NORMATIVA GENERALE *pag. 90*

4.1.1 IL DOCUMENTO DI PIANO *pag. 90*

4.1.2 ELABORATI TECNICI SPECIALISTICI *pag. 91*

4.1.3 ELABORATI D'INDIRIZZO *pag. 91*

4.1.4 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO *pag. 91*

4.1.5 I PIANI ATTUATIVI *pag. 91*

4.1.6 I TITOLI ABILITATIVI DIRETTI ASSISTITI *pag. 92*

4.1.7 DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE *pag. 92*

4.1.8 DISCIPLINA DI INCENTIVAZIONE *pag. 92*

4.1.9 LE MISURE DI MITIGAZIONE *pag. 92*

*4.1.10 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA
E DI INTEGRAZIONE PAESISTICA* *pag. 93*

4.2 NORMATIVA DI DETTAGLIO PER LE AREE E GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

*4.2.1 AREE DI TRASFORMAZIONE IN AMBITI DI ESPANSIONE PER
NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ED EXTRA RESIDENZIALI* *pag. 93*

*4.2.2 AREE DI TRASFORMAZIONE IN AMBITI DEL TESSUTO URBANO
CONSOLIDATO – POSSIBILE PROGRAMMAZIONE INTEGRATA* *pag. 105*

4.2.3 AREE DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA *pag. 105*

DOCUMENTO DI PIANO

A) PREMESSA

1. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

1.1. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE dopo la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12

L'entrata in vigore della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, meglio nota come "Legge per il Governo del Territorio" ha modificato profondamente lo scenario di riferimento per la pianificazione territoriale, determina l'abrogazione di tutto il quadro legislativo previgente (dalla vecchia L.r. 51/75 fino alle recenti leggi di riforma di settore, quali la L.r. 1/2001, la L.r. 9/1999) e per conseguenza la sparizione dell'intera prassi applicativa della vecchia disciplina.

Occorre dunque ricominciare, ripartendo da zero, certi che la teoria e la metodologia che presiedono all'azione pianificatoria intesa quale atto di cultura del territorio, sono sostanzialmente indifferenti rispetto agli strumenti di legge, ai quali compete di ordinare e applicare i contenuti culturali e progettuali da cui dipendono le scelte di governo.

Con la nuova "Legge per il Governo del Territorio", innanzitutto, muta l'ordinamento generale del governo territoriale, per effetto dell'applicazione specifica dei principi sanciti dalla riforma del Titolo V della Costituzione della Repubblica Italiana, secondo i quali i diversi enti territoriali governano secondo un assetto "orizzontale" in ossequio al generale principio della sussidiarietà, ovverosia ciascuno per le proprie competenze e i propri interessi. Ne discende che il centro dell'azione di governo territoriale è il Comune, al quale spetta la piena competenza nella pianificazione del proprio territorio, compatibilmente con gli interessi insiti nel livello di governo provinciale e regionale.

L'assunzione di un siffatto modello di governo del territorio, per competenze orizzontali e non più piramidale come all'epoca della L.r. 51/75, implica pertanto il venir meno di ogni forma di "controllo" da parte dell'ente sovraordinato: ne consegue pertanto il superamento dell'approvazione degli atti di pianificazione da parte della Regione (o della Provincia nei casi in cui quest'ultima ne avesse assunto le specifiche competenze in base alla L.r. 1/2000).

Il superamento del principio del "controllo" e della conseguente "approvazione" viene sostituito da un più moderno concetto di verifica di compatibilità delle scelte e dei contenuti della pianificazione alla scala comunale rispetto ai temi di interesse e competenza di Provincia e Regione, la quale si esercita in forma dialogata e partecipativa, dando così luogo ad un radicale rinnovamento dell'assetto delle relazioni tra gli enti.

Il primo effetto della riforma pare dunque quello del conseguimento della sostanziale autonomia comunale nelle principali scelte di governo del territorio, e dunque quello della massima responsabilizzazione dell'ente locale nell'esercizio del proprio potere di pianificazione: parrebbe a prima vista un salto nel vuoto, senza rete, o, in altri termini, parrebbe la fine della stabilità e della certezza delle scelte urbanistiche, data la relativa facilità con la quale l'ente locale potrebbe mutare le scelte di piano godendo di procedure più agili che in passato e soprattutto in gran parte indipendenti da scelte di competenza di altri enti.

Se si consolidasse una siffatta lettura riduttiva del nuovo testo di legge, ci troveremmo veramente di

fronte ad una forte involuzione nel governo del territorio, tuttavia la legge stessa, grazie alla forma con cui è stato concepito lo strumento di pianificazione comunale, orienta l'azione dei comuni verso presupposti più saldi, che vanno oltre la semplicistica lettura dell'innovazione apportata solamente in termini di procedura, sostituendo la stabilità del piano conseguente al regime di controllo con una stabilità alternativa, fondata sulla cultura della pianificazione che dovrebbe organizzare lo strumento di governo.

La Legge per il Governo del Territorio, ai fini della pianificazione comunale, istituisce il *Piano di Governo del Territorio*, che d'ora in avanti chiameremo con la sigla PGT, il quale si compone di tre distinti strumenti:

- Documento di Piano
- Piano dei Servizi
- Piano delle Regole

Per poter esaminare compiutamente la forma e i contenuti dei tre strumenti, è necessario notare innanzitutto la terminologia impiegata: il legislatore ha infatti voluto assumere una definizione nuova ed originale rispetto ai temi della tradizione urbanistica, superando appunto locuzioni del tipo "piano urbanistico" optando per l'attuale definizione di "piano di governo".

Tale differenza non è solamente terminologica e lessicale, bensì rappresenta la sintesi di una profonda innovazione del concetto stesso di pianificazione: l'oggetto della pianificazione non è più dunque il territorio nella sua accezione fisica, letta e semplificata secondo una visione strettamente urbanistica e dunque tendente alla schematizzazione del territorio in base alle sole componenti funzionali, bensì diviene il territorio nella sua più ampia accezione, ovverosia quale somma di componenti fisiche e non fisiche, umane, economiche, storiche che attribuiscono al piano l'evidente caratteristica di atto pluritematico e multidisciplinare.

Può non servire altro, a questo livello di lettura, per sottolineare la radicale differenza che intercorre tra un piano urbanistico e un piano di governo, per comprendere la natura complessa del processo, che si estende ben oltre il limitato campo disciplinare dell'urbanistica: per affinare il ragionamento è ora opportuno accennare brevemente ai contenuti dei tre strumenti che compongono il Piano di Governo del Territorio, il cui esame sarà completato con i paragrafi seguenti, dedicati all'esame del testo normativo di riferimento.

DOCUMENTO DI PIANO

Corrisponde al livello strategico della pianificazione, con il quale si valutano gli elementi strutturali del territorio, fisico e non fisico, sulla base dei quali valutare lo scenario evolutivo di riferimento per governare lo sviluppo del sistema territoriale.

La transizione dalla conoscenza rilevata del sistema territoriale verso lo scenario assunto quale scelta politica di valenza generale dovrà avvenire mediante l'implementazione di **strategie di governo del territorio**, i cui esiti operativi potranno essere demandati agli altri livelli della pianificazione generale, ai piani attuativi e ai programmi integrati.

Pur muovendo da fattori conoscitivi principalmente territoriali, il Documento di Piano si configura pertanto quale atto politico complesso, giacchè investe componenti anche diverse da quelle tradizionali della pianificazione territoriale.

Il Documento di Piano però, se correttamente concepito, rappresentare l'atto generale di riferimento per ogni politica di settore dell'Amministrazione Comunale: ad esso si devono rapportare e

raccordare il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, ad esso rispondono gli strumenti attuativi cui è demandato il compito di determinare le trasformazioni urbane più rilevanti.

Considerato che il Documento di Piano non produce effetti diretti sul regime dei suoli, è fondamentale che l'impianto strategico dello strumento sia fondato su solide basi conoscitive e culturali, le uniche in grado di garantire la stabilità nel tempo degli orientamenti strategici soprattutto in riferimento all'incidenza delle aree di trasformazione.

PIANO DEI SERVIZI

Le strategie definite dal Documento di Piano sui temi dell'interesse pubblico o generale sono attuate dal Piano dei Servizi: esso consta di due sezioni distinte, una conoscitiva e una applicativa e di contenuto eventualmente programmatico.

La sezione conoscitiva del Piano dei Servizi si dovrà sviluppare a partire da un metodo ricognitivo e di censimento dei servizi esistenti e dalla valutazione della rispondenza degli stessi e fabbisogno determinato dalla popolazione e dalle attività insediate; la medesima verifica di rispondenza dovrà poi essere effettuata sulla soglia di sviluppo insediativo definita dal Documento di Piano.

Compete al Piano dei Servizi valutare i servizi privati esistenti che rientrano nella nozione di interesse generale: mediante tali valutazioni il Piano dei Servizi assume e declina la forma di interesse generale, definendo strategie attuative tali da consentire le azioni sinergiche tra servizi pubblici e servizi di interesse pubblico o generale.

Il Piano dei Servizi, sulla base delle strategie generali dettate dal Documento di Piano, valuterà l'interazione tra il sistema dei servizi e taluni fattori qualitativi del territorio: in particolare sarà compito del Piano dei Servizi valutare le relazioni che intercorrono tra il verde pubblico e il verde territoriale, tra i servizi urbani (trasporti e mobilità, parcheggi, uffici pubblici in particolare) con il sistema commerciale e, più in generale, con l'organizzazione dei servizi del territorio, anche con analisi di carattere sovracomunale.

In estrema sintesi il Piano dei Servizi, a partire dal riconoscimento di una serie di singoli servizi pubblici presenti sul territorio dovrà definire strategie specifiche, e per conseguenza scelte operative e localizzative, per conferire all'insieme dei servizi esistenti e previsti il rango di sistema dei servizi, raccogliendo anche gli elementi di eventuali intercomunalità.

PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole, per l'intero territorio urbano (tessuto edilizio consolidato) e per il territorio naturale non soggetto a trasformazioni, definisce le scelte operative che attuano le strategie dettate dal Documento di Piano per ogni intervento di carattere privato.

Occorre già da ora precisare che il Piano delle Regole, coerentemente con il Piano dei Servizi, potrà trattare taluni temi di interesse generale, quale ad esempio l'urbanizzazione e, più in generale, la qualità urbana.

Il Piano delle Regole ha il compito di produrre effetti reali sul regime dei suoli, dunque dovrà imprimere le destinazioni urbanistiche, stabilire le destinazioni d'uso, attribuire i diritti edificatori fondiari; unitamente ai suddetti temi, di carattere tradizionalmente urbanistico, lo strumento dovrà trattare temi attinenti la qualità delle trasformazioni, dunque dovrà recare in sé una solida componente di normazione paesaggistica.

Ciò ha particolare valore per le aree destinate alle possibili trasformazioni (nuova trasformazione Piani Attuativi, Piani di Edilizia Economica Popolare, Programmi Integrati di Intervento).

1.2. IL DOCUMENTO DI PIANO: ESAME CRITICO DEL TESTO DI LEGGE

Allo scopo di stabilire i criteri generali da assumere a fondamento del Documento di Piano si rende opportuno esaminare dettagliatamente il dettato dell'art. 8 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, che attualmente costituisce l'unico riferimento con carattere di normativa cogente.

1.2.1 Il documento di piano, anche avvalendosi degli strumenti di cui all'art. 3, definisce:

- a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
- b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'art. 57, comma 1, lettera a).

Dall'esame del comma 1 dell'articolo specificatamente destinato alla definizione dei contenuti e dei ruoli del Documento di Piano emerge chiaramente il carattere fondativo dello strumento e, per conoscenza, l'importanza del quadro analitico di base.

Il quadro analitico di base si configura quale atto a carattere generale, il cui fine è quello di individuare i fattori di tendenza del territorio, i macro-fenomeni (la cui ampiezza è ovviamente relativa alla dimensione demografica e al ruolo del Comune nell'ambito territoriale di appartenenza), sia di natura strettamente urbanistica che di interesse paesaggistico e socio-economico.

Dall'analisi dei fenomeni territoriali, già alla lettura di grande scala, dovranno emergere le tendenze le dinamiche tensioni del territorio, gli elementi attivi sui quali definire le strategie di piano.

Compete al Documento di Piano definire il quadro delle coerenze di scala sovracomunale, sia attraverso la lettura degli strumenti di governo di area vasta (PTR, PTCP, attualmente in vigore), sia mediante indagini specifiche nel caso in cui i fenomeni rilevati dipendano da fattori esterni al territorio comunale o producano effetti anche nei Comuni contermini.

In linea generale emerge chiaramente che il livello di definizione del quadro analitico a supporto delle determinazioni strategiche del Documento di Piano non corrisponde a quanto tipicamente effettuato nella tradizione dell'analisi propedeutica alla redazione di un Piano Regolatore: sarà opportuno focalizzare l'attenzione su canoni di valutazione sintetici, che non necessariamente si dovranno fondare su dati puntuali: la documentazione analitica di supporto del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole dovrà poi affinare il campo delle valutazioni, anche con l'apporto di dati puntuali per condensare le scelte strategiche generali e per tradurle nelle diverse componenti operative della pianificazione.

1.2.2 Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:

- d) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- e) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- f) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'art. 15, commi 1 e 2, lettera g);
- g) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- h) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- i) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- j) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Il Documento di Piano assume quindi la prerogativa **di atto politico di governo del territorio**, in quanto a partire dalla conoscenza del territorio e dei dati di tendenza, se definiscono gli orizzonti e gli obiettivi di sviluppo sia in termini quantitativi che qualitativi.

La prerogativa del Documento di Piano, che si connota quale atto politico di carattere generale, si esprime dunque mediante una serie di azioni che si configurano quali indirizzi strategici per il governo del territorio capaci di coniugare i termini quantitativi dello sviluppo insediativo con l'esigenza della sostenibilità dello sviluppo.

Già tale prerogativa è sufficiente per comprendere il ruolo di atto strategico che il Documento di Piano assume, ma soprattutto da quanto sopra appare chiaro che fin dalla fase di orientamento delle scelte strategiche generali, gli atti di governo del territorio debbano trattare i temi della qualità delle trasformazioni territoriali.

Il Documento di Piano, nel definire le politiche di sviluppo del territorio dovrà distinguere i propri indirizzi in funzione delle diverse componenti del sistema territoriale: in altri termini dovrà derivare dagli obiettivi di sviluppo le politiche di settore per la residenza, per il settore primario, per il

settore secondario, terziario e così via.

I temi trattati in forma di indirizzo strategico generale dal Documento di Piano dovranno poi essere declinati in strategie specifiche, in indirizzi a carattere operativo che questo strumento indirizzerà verso il Piano dei Servizi e verso il Piano delle Regole. In altri termini, attraverso le politiche di settore, già nel Documento di Piano dovranno emergere i contenuti di base che dovranno poi essere assunti alla base dei due strumenti operativi del Piano di Governo del Territorio, lasciando a questi ultimi il compito di precisarne forme e contenuti e di definire la conseguente azione applicativa a normativa.

A differenza di quanto avveniva con la tradizionale pianificazione generale ai sensi del quadro legislativo vigente prima della L.r. 12/2005, nel Piano di Governo del Territorio sarà necessario introdurre alcuni elementi di carattere programmatico: spetta al Documento di Piano, ovviamente mediante valutazioni di tipo generale e di principio, indagare sulla sostenibilità complessiva economica del quadro generale delle scelte di sviluppo, correlando i fattori macro-economici derivanti dalla conoscenza dello stato di fatto del sistema territoriale con i fenomeni eventualmente attesi dall'attuazione del piano. Certamente si tratta di un tema a carico del Documento di Piano che potrà assumere valenza differente in funzione della vitalità e della sensibilità dell'economia locale sulla quale il piano inciderà, tuttavia ciò sarà quantomeno importante per riuscire a cogliere i mutui effetti che si determinano per via delle politiche insediative e delle politiche dei servizi.

La solidità delle componenti del Documento di Piano sopra illustrate rappresenta l'unica leva capace di garantire efficacia e stabilità all'azione del piano, in particolare per il ruolo di indirizzo e coordinamento del Documento di Piano nei confronti delle trasformazioni urbane soggette a pianificazione attuativa o programmazione integrata.

Tra le politiche a carico del Documento di Piano, l'articolato di legge richiama infine, discrezionalmente la eventuale definizione strategica dei criteri di perequazione alla base del processo di pianificazione.

Definire criteri di perequazione significa attribuire al Documento di Piano l'onere di indagare sui fondamenti e sulle espressioni del diritto edificatorio nella sua generalità, e dunque sul diritto che si determina vocazionalmente e indipendentemente dalle scelte insediative, funzionali e qualitative prodotte dal Piano di Governo del Territorio nel suo complesso. I criteri perequativi che il Documento di Piano vorrà assumere saranno dunque il fondamento dell'azione localizzativa e normativa che sarà prodotta dal Piano di Governo del Territorio mediante il Piano di Servizi e mediante il Piano delle Regole.

1.2.3 Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Già dall'esame del comma precedente emerge con chiarezza il ruolo strategico del Documento di Piano, fondativo per l'intero processo di pianificazione, che, per sua natura, non produce effetti reali sul regime dei suoli.

Quanto sopra, pur inevitabile, rappresenta comunque un punto delicato nella complessa struttura del Piano di Governo del Territorio: perché il Documento di Piano non risulti debole nella sua azione di orientamento è necessario che il rapporto con la pianificazione operativa, dei servizi e delle regole, sia molto saldo, ma soprattutto è fondamentale che il Documento di Piano detti indirizzi dettagliati e forti perché l'intervento negli ambiti di trasformazione mediante piani attuativi e programmi integrati possa dare con certezza risultati coerenti con gli indirizzi strategici, seppur in assenza di

una coerenza diretta. Come già anticipato, il tema pare essere tra i nodi centrali del processo di pianificazione.

1.2.4 Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il Comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano; in caso di inadempienza si applicano le norme di cui all'art. 25, comma 7.

Il termine di scadenza del Documento di Piano può apparire, in prima lettura, alquanto curioso, giacché risulta difficile comprendere come un atto di così rilevante incidenza sul governo del territorio debba essere strutturato sul breve-medio periodo.

Nella realtà e nella prassi applicativa che probabilmente si consoliderà sull'articolato di legge, il termine quinquennale finirà per coincidere con l'arco temporale della legislatura, facendo aderire il Documento di Piano al concetto di "Piano del Sindaco" più volte emerso dal dibattito disciplinare degli ultimi anni.

Qualora si stabilizzasse la suddetta prassi applicativa si potrebbe a buon diritto ipotizzare che la durata quinquennale possa diventare un punto di forza dello strumento, in quanto sarebbero in tal modo riposte in esso tutte le politiche dell'Amministrazione Comunale e si produrrebbe per conseguenza una discendenza diretta tra programma elettorale e azione strategica di governo.

Qualora dovesse determinarsi uno sfasamento tra la legislatura e la durata del Documento di Piano, si produrrebbe per contro un indebolimento di quest'ultimo, poiché resterebbe sostanzialmente indipendente dalle politiche generali dell'Amministrazione Comunale, finendo per vederne ridotto il proprio significato e ruolo.

Se così fosse, presto i risultati applicativi della L.r. 12/2005 involverebbero verso la prassi urbanistica degli anni passati.

1.2.5 Significato e ruolo del documento di piano

Sulla base delle considerazioni generali e di dettaglio derivanti dalla lettura del testo della "Legge per il Governo del Territorio" è ora possibile definire i lineamenti generali del primo atto fondamentale del PGT, il Documento di Piano, i cui contenuti dovranno essere ben delineati al fine di:

- definire le politiche per il governo del territorio;
- definire le strategie per l'attuazione delle politiche territoriali;
- definire gli orientamenti per la redazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole;
- declinare le strategie di dettaglio e gli indirizzi operativi per coniugare le politiche territoriali con gli strumenti della pianificazione attuativa e della programmazione integrata.

I contenuti generali del Documento di Piano, coerentemente con i disposti dell'articolato di legge e alla luce della più generale concezione strategica della pianificazione, potranno essere articolati secondo una possibile struttura articolata nelle seguenti aree tematiche:

- elementi conoscitivi;
- politiche per il governo del territorio;
- strategie di base;
- strategie e indirizzi per le trasformazioni urbanistiche;

delle quali si presenta un breve tracciato introduttivo, via via precisato nel proseguimento della trattazione.

1.2.6 Elementi conoscitivi

Rappresenta la componente di base del Documento di Piano allo scopo di accogliere e conoscere tutti gli elementi strutturali del paesaggio e del sistema insediativo.

La componente analitica del Documento di Piano non dovrà necessariamente essere puntuale sulle diverse tematiche territoriali, in quanto dovrà consentire di conoscere il “carattere” del territorio, le sue peculiarità e sensibilità, al fine di derivare da tale livello di conoscenza i fondamenti sui quali costruire le scelte strategiche di governo.

In linea generale la base analitica del Documento di Piano dovrà trattare, tra gli altri, i seguenti temi generali:

- struttura del paesaggio di area vasta;
- sistema infrastrutturale;
- struttura del paesaggio locale;
- sistema insediativo;
- valutazioni socioeconomiche di base;

anche mediante l'eventuale l'elaborazione di cartografie inerenti talune specifiche sottotematiche che dovessero rivelarsi fondamentali per comprendere adeguatamente i fenomeni territoriali.

Dall'esame generale del territorio, emerse le peculiarità e le sensibilità specifiche potranno essere individuate le possibili “invarianti” del territorio, ovverosia i caratteri strutturali che per effetto di diversi fattori tra i quali:

- valori ecologici;
- valori storici e sociali;
- valori economici;
- condizioni infrastrutturali;

debbono essere considerati sostanzialmente stabili o imm modificabili ai fini della pianificazione del territorio.

In linea generale potranno essere individuate, tra le altre, le seguenti invarianti:

- il patrimonio boschivo e gli elementi di valore paesistico;
- i corridoi ecologici;
- i monumenti e i siti monumentali;
- le relazioni visuali;
- i corridoi infrastrutturali.

Mediante la definizione delle invarianti e, più in generale, sulla base del quadro conoscitivo, sarà poi possibile individuare alcuni fondamentali indicatori sulla base dei quali articolare il processo di valutazione ambientale del Documento di Piano.

1.3. STRATEGIE PER L'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE TERRITORIALI

Acquisite le informazioni territoriali di base, il Documento di Piano stabilisce le strategie generali per l'attuazione delle politiche territoriali.

La definizione delle strategie generali, in linea di principio, si compone di due livelli complementari:

- le politiche generali, la cui definizione compete in primo luogo agli organi politici del Comune;

- le politiche di governo del territorio, declinazione specifica delle politiche generali.

Le politiche stabiliscono i livelli o i possibili scenari di sviluppo dell'economia locale e del territorio sotto diversi profili tra i quali:

- le politiche per la residenza;
- le politiche per i servizi;
- le politiche per lo sviluppo del sistema produttivo;
- le politiche per lo sviluppo del settore commerciale e terziario;
- le politiche per la tutela e lo sviluppo dell'agricoltura.

Alla base delle politiche generali assume significato centrale la definizione dei diritti edificatori medi che per effetto delle trasformazioni occorse in passato si sono consolidati sul territorio. La verifica dei diritti edificatori consolidati dovrà essere condotta su base territoriale, e non fondiaria, al fine di riconoscere il diritto diffuso, ovvero di possibile "vocazione edificatoria" propria di tutti i suoli che già abbiano nelle medesime condizioni di fatto: il riconoscimento della vocazione edificatoria consentirà di definire il "livello di fondo" da cui partire per la definizione delle nuove scelte insediative secondo principi di equità. Competerà poi al Piano delle Regole e agli strumenti attuativi e di programmazione integrata il compito di tradurre le politiche insediative in termini di progetto urbano, stabilendo le modalità secondo le quali il diritto diffuso, consolidato o vocazionale potrà essere normato o regolato per dar corso alle effettive trasformazioni fisiche del territorio.

Come accennato, attraverso la definizione dei diritti di edificazione vocazionali sarà possibile risolvere un ulteriore compito del Documento di Piano: stabilire criteri di equità sui quali fondare lo strumento di governo del territorio.

Riconoscere che l'edificabilità dei suoli deriva da condizioni di fatto sostanzialmente indipendenti dalla previsione di piano significa dunque fondare il nuovo processo su principi di equità, demandando all'urbanistica il compito di definire le modalità di concentrazione e uso di tali diritti, anziché attendere dal piano la determinazione (o la negazione) dei diritti stessi.

Operare in tal modo significa attribuire a tutti i suoli nelle medesime condizioni gli stessi diritti, ovvero significa definire un modello di pianificazione perequata che preveda la libera circolazione di tali diritti: la conseguenza pratica più immediata dell'applicazione di un modello di pianificazione perequata consiste nell'attribuzione di diritti edificatori anche alle nuove aree per servizi, con facoltà di trasferimento di tale diritto a favore di aree nelle quali il piano consentirà una maggiore concentrazione di quantità edificabili. Le aree così denudate del proprio diritto edificatorio naturale potranno quindi essere cedute gratuitamente al soggetto che attua la previsione di interesse pubblico dettata dal piano.

Perché il Documento di Piano possa trattare con la massima consapevolezza i temi della perequazione occorre chiarire innanzitutto il campo di azione dello strumento in merito alla nozione di interesse pubblico e alla nozione di interesse generale. Estendere il ristretto campo dell'interesse pubblico fino a quello dell'interesse generale significa incrementare l'efficacia della pianificazione, significa generare sinergie tra gli interessi territoriali di natura strettamente privata e gli interessi della collettività, significa, al limite, riconoscere che qualsiasi azione nel campo dell'interesse privato possa produrre anche effetti di interesse generale.

Mentre il campo dell'interesse pubblico è sostanzialmente autodefinito dalla capacità di intervento dell'ente pubblico sui processi di trasformazione territoriale, perché il Documento di Piano possa declinare correttamente ed in modo efficace la propria azione strategica è necessario assumere una appropriata definizione di interesse generale, occorre declinarne i contenuti, perché

nell'elaborazione delle componenti operative del Piano di Governo del Territorio possano essere individuate le sinergie possibili e perché possano essere messe in atto le necessarie azioni per garantire il successo delle interazioni virtuose tra l'azione territoriale compiuta dal singolo attore territoriale e gli effetti che questa produce nel quadro dell'interesse della collettività.

E' questo uno dei nodi più delicati del processo di pianificazione strategica e basti ora considerare che dalla definizione di interesse generale dipenderà l'intensità dell'azione del piano: assumendo infatti una posizione estrema secondo la quale l'interesse generale è onnipresente e si manifesta in primo luogo nella conservazione e nell'incremento della qualità del territorio, va da sé che il piano debba dotarsi di una raffinata disciplina di tutela, anche con l'applicazione di meccanismi incentivanti per orientare i processi trasformativi verso standard qualitativamente elevati.

1.4 STRATEGIE DI BASE

A partire dalle strategie generali per l'implementazione del Documento di Piano, nella terza sezione dello strumento dovranno essere enunciate le strategie di base sulle quali si fonderà l'azione degli strumenti di governo con competenza e capacità operativa.

In particolare, ed in prima istanza, il Documento di Piano dovrà definire strategie di base per la tutela dell'interesse pubblico, per la tutela dell'interesse generale e per il governo delle azioni private. Da queste strategie di base dovranno derivare gli indirizzi per la redazione e per l'applicazione del Piano di Servizi e del Piano delle Regole.

Definire le strategie di base per la costruzione del Piano dei Servizi significa chiarire lo scenario di sviluppo del sistema dei servizi esistenti in funzione dell'entità dello sviluppo atteso, così come definire le strategie di base per la costruzione del Piano delle Regole significa avere inteso le reali problematiche e potenzialità del territorio.

Sarà compito del Documento di Piano far sì che le strategie nel campo dei servizi e nel campo degli interessi privati, pur distinte, possano essere sinergicamente correlate e raccordate stabilendo effetti di interscambio e di reciprocità tra l'attuazione degli interventi di interesse privato consentiti dal Piano delle Regole e le previsioni specifiche del Piano dei Servizi.

L'orientamento che il Documento di Piano dovrà fornire per la redazione dei due strumenti con contenuti direttamente operativi si dovrà tradurre nella declinazione di obiettivi e principi su molteplici tematiche specifiche del governo del territorio quali tra gli altri:

- i criteri di determinazione delle quantità edificabili fondiarie derivanti dall'applicazione dei principi perequativi;
- gli obiettivi di tutela del paesaggio urbano e i conseguenti principi per la definizione di una specifica disciplina;
- gli obiettivi per la tutela e la fruizione del verde agricolo di contesto territoriale, difeso dal Piano delle Regole e assunto dal Piano dei Servizi alla base di un processo di innalzamento della qualità ambientale del verde pubblico e della funzione globale del territorio;
- gli orientamenti per il miglioramento e il raccordo delle reti infrastrutturali anche sovracomunali.

1.5. STRATEGIE E INDIRIZZI PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

Il contenuto più delicato della pianificazione strategica di competenza del Documento di Piano

coinciderà con la parte conclusiva: definite le strategie generali e quindi assunti gli scenari di sviluppo, definite le strategie di base per la gestione del territorio consolidato e per la traduzione delle invarianti della pianificazione in “**regole di governo**”, dovranno essere individuati gli ambiti di trasformazione del territorio nei quali saranno riposte le principali aspettative di sviluppo.

Nella nozione di ambiti di trasformazione potranno rientrare:

- le aree marginali nelle quali riporre obiettivi di sviluppo, obiettivi di consolidamento e miglioramento delle periferie, obiettivi di miglioramento delle relazioni tra paese e territorio naturale;
- le aree interne che si rende necessario rinnovare o riqualificare, per innalzare la qualità del luogo dal proprio interno.

Gli ambiti di trasformazione saranno governati mediante processi di pianificazione attuativa e di programmazione integrata, che saranno chiamati ad autodefinire le proprie modalità di trasformazione in applicazione degli indirizzi strategici forniti dal Documento di Piano.

Come già anticipato, un modello di pianificazione che presuppone la relazione diretta tra la definizione strategica delle scelte e l’attuazione, non più mediata dalla generale pianificazione urbanistica, necessita di una salda definizione degli orientamenti strategici: un Documento di Piano debole e incerto porterebbe senza ombra di dubbio alla perdita del controllo sulle aree ove le trasformazioni saranno più intense e determinanti per il futuro del territorio, vanificando di fatto ogni concreta possibilità di effettivo governo.

Occorre che il Documento di Piano, pur nella forma degli indirizzi strategici, utilizzando leve quali gli indirizzi metodologici per la progettazione, stabilendo ferrei criteri per la quantificazione dei diritti edificatori, eserciti una forte azione di orientamento dei progetti di trasformazione, anche in assenza di effetti normativi diretti.

Il Documento di Piano, relativamente agli ambiti di trasformazione, dovrà assumere il connotato di strumento di valutazione, per far sì che le iniziative che potranno essere messe in atto sul territorio contribuiscano, in ragione della propria entità, al conseguimento, passo passo, degli obiettivi di governo.

2. LA VISIONE DEL TERRITORIO

2.1 ELEMENTI DI LETTURA INTERCOMUNALE

Il punto di fusione tra la visione politica e strategica del governo del territorio e le sue condizioni di fatto corrisponde all'idea di territorio che presiede alla formazione del piano.

Descrivere l'idea di territorio è cosa improba: non bastano le parole, non bastano i disegni: l'idea sta in ogni passaggio del piano, sta nella sua dimensione politica e strategica, sta nelle sue scelte di dettaglio, nella meccanica di questo o quell'atto normativo.

In questa sede, punto nodale di svolta tra la conoscenza critica del territorio e le scelte politiche e strategiche, mediante pochi e circostanziati assunti, si intende solamente tratteggiare una linea, che sarà sviluppata poi nella declinazione delle politiche, delle strategie e delle azioni di piano.

Il PGT 2008 continuerà l'azione di governo intrapresa con i PRG 1982 e revisione generale 2000.

Il paesaggio rappresenta il centro del modello di pianificazione; il PGT 2008 deve garantire ai cittadini un equilibrato sviluppo e la tutela degli elementi caratterizzanti il territorio.

La naturalità è il patrimonio della collettività: deve essere preservata affinché produca benefici anche sulle parti di territorio urbanizzate.

Il PGT 2008 deve difendere l'identità locale: Gazoldo degli Ippoliti rappresenta un importante contesto sull'antico asse viario denominato "Postumia" della Provincia di Mantova, nonché costituisce un giacimento culturale di buon livello, da difendere e valorizzare.

Oltre ai cenni storici di seguito riportati sono stati pubblicati diversi libri dallo storico Dott. Roberto Navarrini che analizzano compiutamente le gesta delle popolazioni della "Postumia".

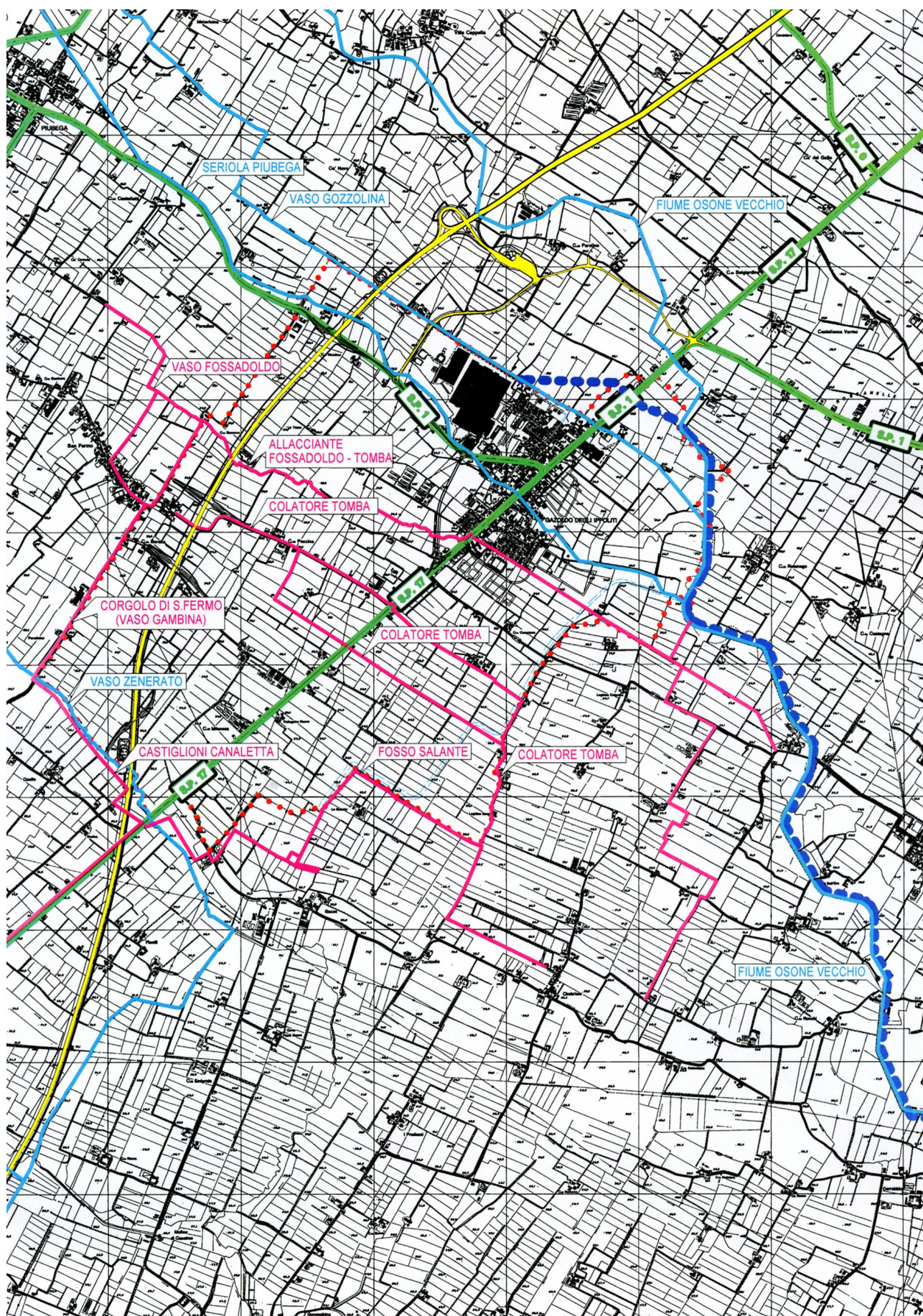
Le potenzialità di sviluppo insediativo di Gazoldo degli Ippoliti dipendono oltre che dai valori del paesaggio dal rapporto inscindibile con l'industria siderurgica internazionale "Marcegaglia S.p.A..

Il PGT 2008 deve salvaguardare la distinguibilità del nucleo originario, capoluogo e frazioni, evitando ulteriori processi di fusione con gli agglomerati insediati sull'asse Postumia.

Il PGT 2008 assume i canali che attraversano Gazoldo degli Ippoliti quali elementi strutturali per una compiuta azione di tutela e valorizzazione del territorio.

Il canali "Osone Vecchio", Vaso Gozzolina", "Seriola Piubega", Vaso Fossadoldo", "Colatore Tomba", "Vaso Bambina", "Vaso Zenerato", "Fosso Salante", "Canaletta Castiglioni", "Corgolo di San Fermo", sono le permanenze del paesaggio storico. Difendere questi elementi significa già strutturare e costruire il piano.

Per alcuni è ancora riconoscibile il tracciato tortuoso, per altri la rettificazione degli alvei ha compromesso la definizione delle anse riconoscibili dalle tavole catastali dei confini comunali



2.2. CENNI STORICI

Le origini

Del territorio dell'odierno Comune di Gazoldo degli Ippoliti è stata evidenziata la presenza di insediamenti umani risalenti alla preistoria, come testimonia il ritrovamento tra il 1878 e il 1879, in località Bellanda, di numerosi oggetti di bronzo e di una terramara.

La stazione palustre di Bellanda si trova a sud - est del paese e consiste in un piccolo promontorio detto dosso; la causa accidentale della scoperta fu la costruzione di una fornace, il cui scavo portò alla luce frammenti di vasi e un coltello di selce.

In occasione furono raccolti oggetti di selce e di bronzo, ossa di animali infrante e frammenti di vasi anche ad anse cornute, conservati al Museo Pigorini di Roma e al Museo Chierici di Reggio Emilia. Si trattava di una terramara nel senso più rigoroso del termine, con la sola differenza, rispetto alle terramare padane, che il deposito sembra essersi formato sull'asciutto. La terramara di Bellanda si presentava intatta e alla sua superficie non furono rinvenuti oggetti di età posteriore.

Se dopo le vestigia dei terramaricoli non è possibile provare la presenza continua di insediamenti umani sino in tempi storici, indubbiamente la vicinanza di Gazoldo ad una importante strada romana, la via Postumia, fa supporre l'esistenza di una mansio (stazione di posta) in epoca romana.

Si sa per certo che Gazoldo ed il suo territorio rientrano nella centuriazione triumvirale del I secolo a.C. ; il lamento di Virgilio "Mantua vae miserae nimium vicina Cremonae" ricorda, infatti, la sorte toccata a Mantova, che vide parti delle sue terre migliori ripartite fra i veterani di Augusto a causa della vicinanza di Cremona, i cui terreni, confiscati per il contegno tenuto durante la guerra di Modena, non furono sufficienti a compensare le aspettative dei numerosi assegnatari. In Gazoldo sono state rinvenute tracce romane, monete, resti di tracce di abitato, concretatisi in una muratura romana, tracce di una villa rustica.

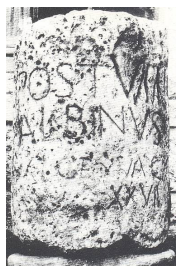
L'ipotesi dell'origine germanica del toponimo Gazoldo induce a presumere una permanenza nel territorio, accanto a quello romano, di un substrato etnico longobardo che mantenne usanze e tradizioni e che spiega il rapporto terra - signore intorno al X – XI secolo.

L'inizio di un'autonomia giurisdizionale del territorio si può collocare cronologicamente intorno alla metà del X secolo, quando vi fu un indebolimento del potere centrale dovuto alla rivalità esistente tra i pretendenti al Regnum, il progressivo esautoramento del conte nelle circoscrizioni comitali, l'invasione degli Ungari, che provocarono l'arroccamento di molti centri abitati del contado, tutti motivi di decadenza delle antiche forme della organizzazione pubblica e di mutamento verso nuove unità territoriali.

In questo periodo si sviluppano nuovi organismi, curtes e castra in conseguenza della graduale scomparsa delle circoscrizioni minori del contado dotate di effettivo contenuto giurisdizionale e di funzioni pubbliche, fenomeno che innescherà una profonda trasformazione e darà l'avvio alla dispersione dei poteri giurisdizionali e al frazionamento della sovranità, portando alla formazione di quei nuovi organismi che richiameranno a sé l'esercizio dei poteri giurisdizionali.

Nel XIII secolo, dunque, si presupponeva già configurata una identità geografica della villa, a cui non poteva essere disgiunta anche un'identità giuridica.

Il trasferimento del possesso di Gazoldo dalla famiglia Mosio a quella dei Bonacolsi e da questi agli Ippoliti avvenne per via femminile; nel 1305, tramite il contratto dotale di Felicina Bonacolsi, Gazoldo entrava definitivamente nei possedimenti degli Ippoliti.



Il miliare della
Via Postumia

Gli Ippoliti

Gli Ippoliti appartengono ad una famiglia di antico lignaggio, le cui origini sembra siano da porsi intorno al 1000. Oriunda della zona di Roma, in quanto la tradizione ne fa capostipite un Ippolito, patrizio romano, sfuggito nel 976 alla tirannia dei Cinzi, ebbe i suoi primi possedimenti in Reggio. Un'altra tradizione invece vuole che al tempo di Decio o forse di Valeriano e Galliano, un cavaliere romano di nome Ippolito, capitano delle guardie imperiali, sostenesse con altre diciannove persone della sua famiglia il martirio per non abiurare la religione cristiana. A seguito di ciò i superstiti della famiglia del martire abbandonarono Roma per l'Italia settentrionale; la famiglia, pertanto, prese il soprannome del martire Ippolito.

Cresciuti in potenza gli Ippoliti si impossessarono di terre nella zona dell'oltre Po, a Novi e a Campagnola; nel secolo XIII possedevano beni nell'isola di Suzzara, dominio del vescovo di Mantova, ma territorio a lungo conteso tra i Comuni di Mantova e Reggio.

L'investitura.

Dopo il venir meno della signoria dei Bonacolsi, durante una delle discese in Italia dell'imperatore Carlo IV, gli Ippoliti, certamente con l'esborso di una cospicua somma, ottennero il privilegio dell'investitura, che con il titolo comitale, il dominio politico e la diretta dipendenza dall'Impero, poneva Gazoldo al sicuro da possibili mire dei Gonzaga. Con l'investitura avvenuta nel dicembre 1354 Gazoldo e il suo territorio venne eretto in feudo imperiale e gli Ippoliti ottennero il titolo comitale e la signoria di Gazoldo che manterranno sino all'arrivo delle armate napoleoniche (1796). La natura del feudo imperiale trasferiva agli Ippoliti il potere politico, la completa giurisdizione, esercitata per delega imperiale, nella sua piena integrità, potere comprendente anche la più alta delle podestà, il diritto di comminare la pena capitale.

La parrocchia nullius dioecesis.

La particolare situazione giurisdizionale del feudo non poteva che riflettersi sulla condizione della sua chiesa, che, dalla erezione nel secolo XVI sino al 1803, fu considerata " nullius dioecesis " di giuspatronato della famiglia titolare del feudo.

Le radici di questa singolarità della chiesa di Gazoldo vanno ricercate nella prima investitura imperiale concessa dall'imperatore Carlo IV; nel documento si legge che il feudo di Gazoldo era situato " in confinibus territoriorum civitatum Mantuae et Brixiae "; in effetti Gazoldo si trova sul confine delle diocesi delle due città e proprio in ragione della sua particolare posizione giuridica, né mantovano, né bresciano perché dipendente direttamente dal Sacro Romano Impero, anche la chiesa venne considerata autonoma, cioè non dipendente né dal vescovo di Brescia, né da quello di Mantova, ma nullius dioecesis, dipendente cioè direttamente dalla Santa Sede, situazione fortemente favorita dagli Ippoliti che consideravano l'attributo " nullius dioecesis " conferito alla loro chiesa motivo di maggior lustro alla loro giurisdizione e al loro casato.

Soltanto nel 1803, con nota del 28 marzo del Prefetto del Mincio, il Ministero del Culto della Repubblica italiana comunicava alla curia vescovile di Mantova che il Ministro aveva respinto le "pretese immunità del parroco di Gazoldo" e che "col cessare della giurisdizione feudale e con l'incorporazione del territorio di Gazoldo alla Repubblica", anche la parrocchia di Gazoldo veniva a far parte della diocesi mantovana.

La zecca feudale.

Nella secolare storia del feudo di Gazoldo l'affare della zecca è senz'altro degno di essere ricordato, perché fece balzare il piccolo feudo e i suoi titolari alla ribalta internazionale. Mentre, in precedenza, le vicende di Gazoldo, le controversie interne avevano interessato, oltre ai consorti, i più immediati vicini, con la faccenda della zecca e soprattutto con la produzione di monete adulterate gli Ippoliti riuscirono a far muovere le due massime potenze del tempo: Impero e Papato.

L'intervento dell'imperatore, sollecitato dalla diplomazia romana e mantovana fu netto e preciso; intimò la cessazione della coniazione illegale pena l'abrogazione dei privilegi feudali.

Il Comune.

Con il venir meno del feudo imperiale e con l'avvento dello Stato di diritto, anche in Gazoldo si era finalmente costituita una municipalità; dopo le lotte sostenute, soprattutto nella seconda metà del '700 contro i feudatari che avevano sempre osteggiato il formarsi di qualsiasi autonomia amministrativa, il Comune poté confrontarsi su di un piano di parità con gli antichi "padroni".

Gazoldo aveva perduto le prerogative statuali che lo avevano caratterizzato sino alla fine del XVIII secolo, i beni feudali erano stati riconosciuti come proprietà all'ultimo feudatario il marchese Carlo Maria Ippoliti, dopo che gli era stata revocata la confisca del feudo e abolita la particolare giurisdizione. Superato il breve periodo napoleonico, che li vide legati al carro del vincitore dal quale ricevettero anche tangibili riconoscimenti, gli Ippoliti tornarono alla antica fedeltà verso quell'Impero, dal quale dipendevano, dal lontanissimo XIV secolo, le loro fortune. La famiglia si estinse a metà del XIX secolo.

Anche i censiti di Gazoldo, situato nella media pianura, subirono forti requisizioni, in quanto, la guerra, aveva provocato gravi danni per la quantità dei generi e dei denari consumati e per il profondo sconvolgimento recato alle attività economiche; inoltre aveva accentuato il fenomeno del banditismo e della criminalità diffusa.

La partecipazione di Gazoldo agli avvenimenti bellici del 1859 fu indiretta. Essendo molto vicino al teatro di guerra venne coinvolto da entrambi i belligeranti in una serie di servizi e forniture.

Nel 1866 la guerra toccò ancora Gazoldo, che fu testimone di uno scontro tra uno squadrone di Lancieri "Foggia" ed uno di Ussari del Wurtemberg durante il ripiegamento dell'esercito italiano sulla linea del Mincio all'indomani della sfortunata battaglia di Custoza; lo scontro, avvenuto in pieno centro abitato si risolse con la vittoria dei cavalleggeri italiani e può considerarsi un contributo dato dalla cavalleria italiana all'annessione di Mantova e del Veneto all'Italia.

L'episodio doveva segnare profondamente il sentimento patriottico del paese, poiché lo si ritrova citato spesso nella documentazione comunale; infatti, già nel 1867 una nota del Comune di Foggia dava notizia della coniazione di una medaglia commemorativa al merito del 4° Squadrone del Reggimento dei Lancieri, medaglia donata alle "cento città d'Italia".

Villa Ippoliti
Sede del Comune e del
Museo d'Arte Moderna e
Contemporanea



Un nuovo nome, un nuovo stemma.

Dopo l'unità il paese continuò la sua attività basata prevalentemente sull'agricoltura; furono apportate migliorie all'abitato con la creazione di una nuova piazza, di un nuovo cimitero; particolare attenzione fu posta da parte del comune all'istruzione con l'ammodernamento delle scuole; Gazoldo diede ancora il suo contributo di vite nella guerra 1915 – 1918; rivive nelle carte del Comune anche questo periodo di sacrifici, con la sequela dei nomi di orfani e di vedove che richiedevano sussidi e pensioni; e per ricordare i caduti gazoldesi fu proposta l'erezione di un asilo per l'infanzia ad essi dedicato con il contributo dell'intera popolazione; nel 1925 fu lo stesso re Vittorio Emanuele III ad inaugurare il monumento ai caduti eretto sulla piazza del paese e a visitare

“ l’Istituto Orfani di guerra 1915 – 1918 ”, allogato nel palazzo Ippoliti, attuale sede del Comune, visita che restò memorabile nella storia di Gazoldo.

Gazoldo degli Ippoliti ha una popolazione di 2.550 abitanti; si trova nella pianura padana tra i fiumi Oglio e Mincio; dista 20 Km da Mantova, suo capoluogo di provincia. La comunità attraversa un momento straordinario di sviluppo economico e sociale; la trasformazione fondamentale è avvenuta a cavallo tra gli anni Cinquanta e Sessanta del Novecento, in coincidenza con la grande crisi del comparto agricolo e con il massiccio esodo dalle campagne. A tale fenomeno ha fatto riscontro la nascita dell’industria, che si è sviluppata esponenzialmente in pochissimo tempo.

Oggi operano in Gazoldo importanti industrie di respiro nazionale ed internazionale:

la Metallurgica Marcegaglia, azienda leader in campo internazionale nel settore della metalmeccanica, in Gazoldo la sede direzionale generale;

la Montana Alimentari, leader nazionale nel settore dell’alimentazione, facente parte del Gruppo Cremonini.

Altre industrie e un fiorentissimo artigianato di produzione e di servizi occupano complessivamente oltre 230 lavoratori.

Nell’ambito dell’agro-industria si segnalano alcuni grandi allevamenti di suini e un notevole allevamento avicolo.

L’agricoltura tradizionale è quella tipica dell’area padana con colture a frumento, mais, ortaggi vari, foraggi. Diffuso è l’allevamento dei bovini.

Negli ultimi anni si è consolidata la specializzazione della coltivazione del melone, che ha assunto un valore comparativamente prevalente, tanto da dare vita insieme ad altre aree del Mantovano ad un prodotto a denominazione tipica, per il quale per altro viene indetta una fiera annuale nel mese di giugno, con importanti effetti turistici e promozionali.

I MUSEI DI GAZOLDO



Il *Museo d’Arte Moderna e Contemporanea (MAM)* di Gazoldo ha sede al “piano nobile” di Villa Ippoliti, al quale si accede attraverso un maestoso scalone a doppia rampa simmetrica. Nello stesso edificio sono collocati, al pian terreno, gli uffici comunali.

Sin dalla sua fondazione, nel 1980, il MAM si è caratterizzato come ambiente di ricerca, di studio e di proposta, non solo come luogo depositario e di conservazione. Il programma scientifico consegue da una approfondita campagna di studi originali, iniziati con la rivalutazione dell’opera di Archimede Bresciani da Gazoldo (1881-1939) e di Mario Lomini (1887-1945), e che sono stati via via corredati da pubblicazioni nelle quali veniva per la prima volta definita l’entità storica ed estetica dell’arte mantovana tra la fine dell’Ottocento e la prima metà del Novecento. Con i medesimi criteri il MAM ha rivalutato l’importante episodio del Chiarismo Lombardo, sottolineandone la significativa partecipazione mantovana.

Il MAM possiede ora una ricca collezione di pittura, scultura, grafica, fotografica conseguentemente a cospicue donazioni ma anche ad oculati acquisti. Il programma espositivo occupa l’intero arco dell’anno e presenta mostre di artisti, preferibilmente lombardi o delle province limitrofe venete ed emiliane, con qualche escursione nell’arte giovanile internazionale con la Biennale Postumia Giovani.

Accanto alla costante edizione di cataloghi relativi all’attività espositiva, il MAM diffonde due periodici (“Postumia notizie” e la rivista di studi “Annali di Postumia”) e promuove la pubblicazione di libri di ricerca nei campi della storia e delle scienze. Organizza inoltre convegni, seminari, concerti musicali e corsi di formazione culturale.



Il *Museo delle Cere della Postumia* ha sede nel seicentesco Castello degli Ippoliti. Erede del Museo delle Cere della città di Milano, è stato inaugurato il 25 aprile 2004. Il percorso tematico consta di ottanta statue di cera a grandezza naturale, di scenografie particolari e di suggestivi effetti di luce e sonori.

Esso si snoda attraverso otto sale della nobile dimora.



Palazzo Castello
Sede del Museo
delle Cere

3. POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

3.1 OBIETTIVI GENERALI DELLE POLITICHE TERRITORIALI

Con riferimento ai documenti di analisi di corredo qui condensati, possono essere delineati alcuni spunti, alcune intuizioni sulla cui base esprimere le considerazioni fondative delle politiche territoriali.

Dall'esame del territorio fin qui effettuato pare possibile trarre le seguenti considerazioni orientative:

- emergono nitidamente alcuni valori del paesaggio naturale che dipendono dalla potenziale qualità dei fattori biotici, in particolare riferibili ai sistemi di pianura attraversati da un sistema di canali di scolo ed irrigui con sponde parzialmente alberate;
- il paesaggio urbano si caratterizza per l'esistenza di evidenti stratificazioni che hanno prodotto discontinuità nel tessuto edificato, la cui organizzazione è in parte dipendente dalle dinamiche insediative spontanee lungo l'asse "Postumia" e in parte da processi di pianificazione attuativa del passato;
- le successive stratificazioni, procedendo dal passato alle epoche recenti, evidenziano una sensibile variabilità della condizione di omogeneità tipologica, dipendente in larga misura dai diversi "cicli" urbanistici ed edilizi che si sono susseguiti nel tempo.

I fenomeni riscontrati consentono di esprimere i seguenti fondamenti delle politiche territoriali:

- l'azione pianificatoria espressa dal P.R.G. generale 1982 e, successivamente confermata nella revisione PRGC 2000, ha prodotto una sterzata rispetto alla prassi urbanistica ed edilizia del passato, che ha connotato la maggior parte del territorio, grazie all'adozione di una disciplina capace di orientare correttamente i procedimenti edilizi;
- la redazione dei P.R.G. 1982 e quella del 2000, con particolare riguardo al centro storico, ha comportato un impegno di analisi e studio del territorio che ha consentito di comprenderne la struttura, le peculiarità, le sensibilità ed è proprio da questi studi che prende avvio la costruzione del DdP 2008;
- in ragione di quanto sopra appare del tutto evidente che il DdP 2008 e più in generale il PGT 2008, debbano continuare l'azione intrapresa dai PRG 1982 - 2000, rafforzando la capacità di tutela e rendendo maggiormente efficace l'attuazione del piano, nella consapevolezza che le scelte insediative allora effettuate, pur suscettibili di perfezionamenti, sono ancora valide ed applicabili;
- occorre innanzitutto dar corpo ad azioni volte alla tutela e alla riqualificazione del patrimonio naturale del territorio, poiché da ciò dipende in gran parte la qualità generale offerta dal piano ai cittadini, vero ed insostituibile fondamento dell'interesse generale;
- è necessario invertire la tendenza alla dispersione edilizia e all'impoverimento tipologico quali pure espressioni dell'adattamento della città a logiche puramente fondiarie ed immobiliari, riguadagnando i corretti rapporti tra tipologia edilizia e morfologia urbana che hanno caratterizzato le fasi meno recenti dello sviluppo;
- occorre concentrare la massima attenzione possibile affinché le potenzialità in ambito urbano possano costituire delle occasioni di riqualificazione della città "dall'interno";
- è necessario attribuire alle aree degradate o dismesse all'ambito urbano, ed in particolare lungo i canali, il compito di esprimere una forte polarizzazione del territorio, sia al fine di offrire un

sistema di destinazioni d'uso capace di generare opportunità per i cittadini, sia per migliorare le connessioni tra il territorio urbanizzato e il territorio naturale circostante;

- occorre tutelare le concatenazioni di aree a verde esistenti in ambito urbano, al fine di elevare i valori ecologici del tessuto edificato e la qualità di vita per i residenti;
- occorre stabilire forti sinergie tra il processo di completamento del quadro dei servizi e la tutela della naturalità, potenziando in tal modo le opportunità di fruizione offerte ai cittadini;
- occorre potenziare il sistema di mobilità ciclabile comunale ed intercomunale con particolare riguardo agli itinerari ciclo-turistici collegabili con il sistema dei laghi;
- occorre salvaguardare i siti archeologici con particolare riguardo alla stazione palustre di Bellanda a sud-est del paese prevedendo una ricucitura del promontorio detto "Dosso della Bellanda" con il sistema verde del nucleo urbanizzato.
- occorre salvaguardare e promuovere le produzioni tipiche nel rispetto dell'ambiente.

Assumere tali presupposti a fondamento delle politiche di governo significa per conseguenza mettere in atto azioni significative sotto il profilo insediativo, della tutela, delle infrastrutture che nell'insieme possano determinare le seguenti condizioni di fondo:

- disegno coerente dello sviluppo insediativo a quanto definito dal PRG 2000 e quindi limitazione del consumo di suolo vergine del quale sono state riconosciute le valenze paesistiche più alte;
- miglioramento dell'assetto infrastrutturale stradale affinché il processo di tutela del paesaggio sia affiancato dal miglioramento della funzionalità urbana della mobilità.

I presupposti di politica territoriale enunciati, perché possano dar luogo a conseguenti azioni strategiche di governo, sono declinati per settori nella trattazione oggetto dei seguenti paragrafi.

3.2 *POLITICHE DI GOVERNO DEL TERRITORIO*

Analizzati gli elementi salienti emersi dall'analisi del territorio, nel rispetto delle invarianti riscontrate ed assunte alla base delle scelte di governo, note le criticità da affrontare e le potenzialità da esprimere mediante il piano, si illustrano di seguito le politiche di governo da cui derivare le scelte strategiche del Documento di Piano.

Le politiche di governo del territorio, per schematicità ed in ossequio ai disposti di legge, sono strutturate per temi:

- politiche di governo per la mobilità
- politiche di governo per i servizi
- politiche di governo per il settore della residenza
- politiche di governo per le attività produttive primarie
- politiche di governo per le attività produttive secondarie
- politiche di governo per le attività produttive terziarie.

3.3 *POLITICHE DI GOVERNO PER LA MOBILITA'*

Per la definizione delle politiche di governo per la mobilità si rende opportuno distinguere fin dal principio due differenti ordini di problematiche, sia in funzione di quanto emerso in sede di analisi del territorio, sia in funzione del grado di competenza in merito dei diversi enti territoriali:

- problematiche di ordine territoriale, o generale, indotte dalla condizione di Gazoldo degli Ippoliti quale nucleo urbano interessato da traffico di attraversamento;
- problematiche di ordine comunale, relative alla circolazione interna al paese, alla commistione

d'uso delle strade di attraversamento, alla condizione della circolazione ciclopedonale e a talune criticità puntuali.

In merito al primo ordine di problematiche si osserva innanzitutto quanto segue:

- il territorio comunale di Gazoldo degli Ippoliti è attraversato dalla S.P. N. 17 "Postumia" da nord a sud e dalla S.P. N. 1 "Asolana", che recano un significativo volume di traffico. L'incrocio tra la S.P. n.1 e S.P. n. 17 è ubicato in prossimità del centro storico nella zona maggiormente abitata del comune e riveste l'unico snodo per l'accesso alla metallurgica Marcegaglia S.p.A.. La percentuale di traffico pesante rispetto al totale risulta elevatissima.
- La costruenda bretella tra la S.P. n. 17 e la S.p. n. 1 risolverà solo parzialmente il transito di mezzi pesanti nell'incrocio sopracitato. Tale situazione potrà essere risolta solamente con la costruzione della rete ferroviaria Castellucchio-Rodigo-Gazoldo e con la realizzazione del tronco di circonvallazione tra la S.P. n. 1 e la S.P.n. 17 in concomitanza della realizzazione del sistema autostradale TIBRE.

A tal proposito si ritiene che le problematiche indotte dal traffico di attraversamento potranno attenuarsi sensibilmente allorquando sarà realizzato il quadro delle previsioni infrastrutturali di circonvallazione e nello spostamento del carico-scarico della Marcegaglia S.p.A, ferroviario da una stazione differente da quella di Mantova.

Analizzando il secondo ordine di problematiche, ovverosia quelle inerenti la circolazione interna nel territorio urbanizzato di Gazoldo, si riscontrano i seguenti aspetti :

- il collegamento realizzato dall'Amministrazione Comunale a servizio della zona produttiva della Bellanda ha permesso di evitare problemi di sovraccaricamento di strade interne con deficit dimensionali. Sarà necessario nel futuro provvedere a mantenere scorrevole questo asse urbano;
- la rete stradale sviluppatasi nelle zone periferiche e pericentrali presenta caratteristiche principalmente residenziali, talvolta con deficit dimensionali, e si rivela inadatta per sopportare traffico con origini e destinazioni esterne al territorio comunale. Peraltro il sistema di circolazione è già stato ampiamente testato e non subirà in futuro scompensi di sorta;
- la viabilità delle zone residenziali ad est della Postumia necessitano di un ulteriore sfogo sulla strada principale Sp. 17 (via Marconi) per diminuire la criticità dell'incrocio tra via Marconi e via Portico Rosso;
- la viabilità delle aree con maggiore concentrazione di attività produttive è disimpegnata dalla viabilità di attraversamento, pur con qualche problematicità negli innesti;
- il grado di gerarchizzazione della rete risulta modesto, tant'è che il ruolo di connessione urbana e interfrazione è affidato ai soli tracciati storici di collegamento, che al tempo stesso svolgono funzione di strade residenziali.

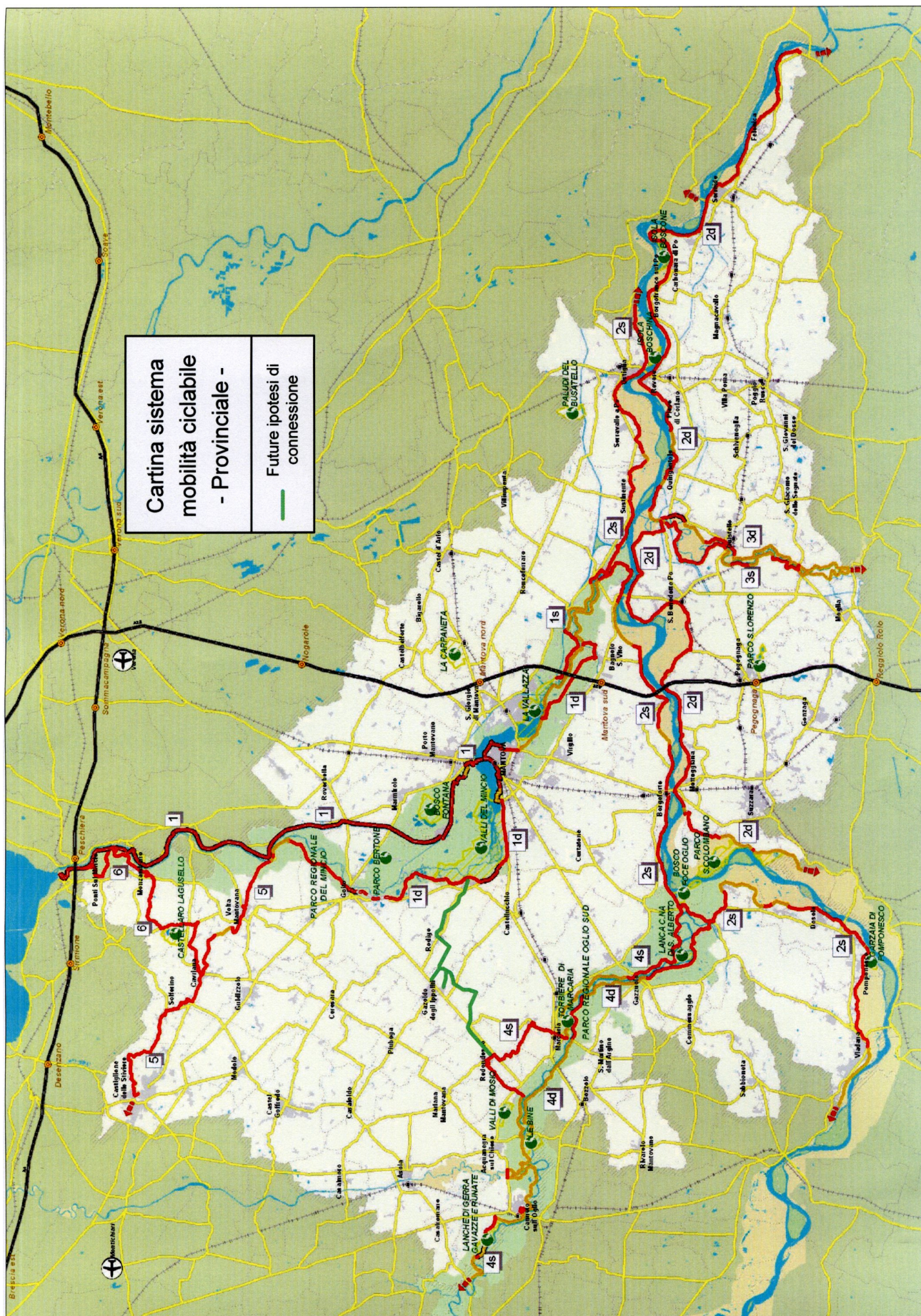
Dalla lettura integrata delle problematiche della viabilità comunale secondo l'ordinamento proposto, pare dunque che siano individuabili due distinti ordini di scelte di politica infrastrutturale:

- scelte politiche di livello sovralocale, in gran parte già compiute, che coinvolgono diversi attori territoriali (Regione Lombardia, Provincia di Mantova, Società Autocamionale della Cisa S.p.A.), delle quali il PGT deve considerarne la futura efficacia;
- scelte politiche di livello locale, che coinvolgono i processi di trasformazione urbana, governabili mediante il PGT.

Ne consegue che le politiche del DdP 2008 per la mobilità debbano essere improntate al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- considerare le previsioni infrastrutturali di livello sovracomunale quali capisaldi del riassetto generale della rete di area vasta, e dunque fortemente incidenti sul sistema stradale comunale;
- valutare ogni possibile scelta infrastrutturale di scala comunale secondo un quadro di flussi riconfigurato per effetto della realizzazione delle infrastrutture sovracomunali;
- compiere qualsivoglia scelta di integrazione o modificazione della rete stradale secondo il principio di organizzazione gerarchica;
- valorizzare la rete esistente mediante interventi mirati di riqualificazione e miglioramento dei calibri ove insufficienti
- valorizzare l'arredo urbano lungo le strade storiche.
- Implementare la mobilità ciclopedonale già diffusa sul territorio.

Le lettura dei suddetti obiettivi di politica territoriale inerenti la mobilità, unitamente alle altre politiche di settore, dovrà dar luogo alle strategie di governo più avanti declinate dal Documento di Piano.



3.4 *POLITICHE DI GOVERNO PER I SERVIZI*

Il Comune di gazoldo degli Ippoliti presenta una superficie territoriale molto limitata 12,92 kmq. Con un nucleo capoluogo cui risiedono l'85% degli abitanti, una porzione della frazione di S. Fermo n. 149 Abitanti pari al 5,4 % condivisa con i comuni di Piubega e Redondesco nonché da abitazioni sparse in maggior parte residenziali agricole.

I servizi sono quindi tutti concentrati nel centro capoluogo e vengono mantenuti efficienti con la frazione collegamenti viari ed il servizio trasporto scolastico e sanitario.

L'obiettivo primario per il Governo dei Servizi è principalmente quello di mantenere efficiente la buona dotazione dei servizi esistenti quali:

- servizio scolastico
- servizio sanitario

E' in corso di costituzione un nuovo asilo nido per 40 utenti potenziali che permetterà la fruibilità dei locali della scuola materna ora occupata dal nido per futuri ampliamenti d'organico.

La scuola di Agraria ed Alberghiera promosse dalla Provincia, vengono sostenute economicamente dall'Amministrazione comunale nel settore dei trasporti e dalla Fondazione Pigozzi per norme statutarie.

La scuola elementare è stata recentemente oggetto di ampliamento per aule e area esterna.

Servizi aree verdi e scolastiche

Sono presenti un Centro Sportivo coordinato da una gestione privata molto attivo nei settori calcio, tennis, piscina ludica, attività sportive differenziate per fasce d'età all'interno del palazzetto dello sport.

L'area a disposizione comprende parchi pubblici, attrezzature e settore fieristico nonché campo da bocce coperto ed aree ristoro.

Sono inoltre presenti svariate aree verdi dotate di parcheggio pubblico attrezzate con giochi, piantumazioni, vialetti illuminati in posizioni centrali rispetto ai nuclei abitati.

Servizi di interesse comune

E' presente nel plesso municipale un'ala dedicata alla biblioteca, sede Avis, corsi di ceramica, stanze accoglienza ospiti. La caserma dei carabinieri è posta centralmente al nucleo storico così come il servizio postale.

A livello intercomunale il MAM (Museo Arte Moderna) di Gazoldo offre una serie di manifestazioni di autori ed una galleria permanente di quadri di proprietà collocati nelle sale della sede municipale .

Altre manifestazioni sono curate dal MAM nella sede di Villa Ippoliti ove è permanente una mostra delle statue di cera.

Vengono inoltre erogati servizi sanitari fisioterapici in convenzione con Azienda Ospedaliera Carlo Poma presso lo stabile comunale di vicolo Torre Rossa e servizi sanitari di base e specialistici in convenzione con ASL Provincia di Mantova presso lo stabile "casa della Salute" di proprietà della Fondazione Pigozzi nell'area Scuola Superiore di Agraria.

Dalla ricognizione dei servizi pubblici ed ad uso pubblico si sono determinate le dotazioni quantitative espresse in metri quadrati come di seguito indicate:

Da queste analisi emerge la necessità di non promuovere ulteriori servizi alla cittadinanza ma di impegnarsi nel mantenimento degli standard oggi raggiunti. Si ritiene utile promuovere, favorire e mantenere efficiente il trasporto pubblico con il capoluogo e la mobilità interna cicloturistica. Lo sviluppo delle azioni di promozione tra i settori culturale-enogastronomico-ambientale che la Provincia ha promossi negli ultimi anni con buoni risultati per Mantova - hinterland ed Alto mantovano possono essere proiettati anche nella realtà gazoldese attraverso azioni pubblico-private legate allo sviluppo del territorio.

Infine si ritiene necessario dare vitalità al progetto di rivalutazione area di interesse archeologico “Bellanda” inscindibilmente legata alla gesta delle popolazioni della “Postumia”.

Elenco Servizi Comunali

- Municipio
- Biblioteca
- Museo delle Cere
- Scuola materna “La coccinella”
- Scuola elementare “Martiri di Belfiore”
- Scuola media “Gandolfo”
- Istituto Professionale di Stato per l’Agricoltura
- Palestra
- Centro Sportivo
- Bocciodromo
- Centro Polifunzionale Fenice
- Caserma Carabinieri
- Pesa Pubblica
- Poste – via Nievo, 1
- Alloggi Poste
- Alloggi – Via Marconi
- Alloggi – Vicolo Torre Rossa
- Archivio Comunale
- Ambulatori Asl (vicolo Torre Rossa)
- Ambulatori Agraria (presso Casa della Salute Via Marconi)
- Magazzini comunali
- Piazzola rifiuti
- Quattro alloggi (via S. Pio X)
- Depuratore
- Cimitero
- Cabina gas primo salto (via Chella)
- Scuola di Musica (presso stabile Scuole Elementari, via Ragazzi del 99)

4. INVARIANTI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

4.1 LE INVARIANTI

L'esame incrociato dei documenti di analisi a corredo del presente Documento di Piano consente di individuare le cosiddette invarianti, sulla base delle quali costruire le scelte di governo del territorio. Le invarianti corrispondono alle condizioni che il territorio pone alle azioni di governo, a prescindere da queste; in altri termini corrispondono ai limiti entro i quali deve operare il piano, violati i quali si produrrebbero effetti negativi o ingovernabili dal piano stesso. Ci si riferisce a componenti antropiche o naturali del territorio che per loro natura possono essere considerate stazionarie, soggette a lenta mutazione, i cui tempi di evoluzione non sono compatibili con i tempi del piano e che pertanto, nell'arco temporale di validità dello strumento, possono essere considerate di fatto stabili e come tali influenzanti le scelte di governo.

Le invarianti alla base del processo di pianificazione possono essere suddivise, per schematicità di trattazione, in due grandi gruppi:

- le *invarianti paesaggistiche*, principalmente costituite da elementi del territorio naturale (morfologia, corpi idrici, boschi, valori naturali in genere, valori monumentali, ecc.);
- le *invarianti insediative e infrastrutturali*, determinate dall'azione sul territorio dell'uomo (infrastrutture, insediamenti produttivi, insediamenti residenziali, ecc.).

4.2 INVARIANTI PAESAGGISTICHE

L'analisi del territorio ha consentito di riconoscere le seguenti *invarianti territoriali*, da assumere alla base del processo di pianificazione:

- *Sistema idrico*. Il sistema idrico dovrà essere assoggettato a massima tutela, favorendo la riqualificazione degli insediamenti esistenti e conservando le aree inedificate esistenti. Fondamentalmente tale tutela è essenziale per i canali a sud del nucleo abitato (vaso Zenerato, colatore Tomba, corgolo di San Fermo – vaso Gambina, canaletta Castiglioni, fosso Salante, allacciante Fossadoldo Tomba e vaso Fossadoldo). In particolare si ritiene necessario mantenere inalterato l'alveo storico del vaso Zenerato e del vaso Fossadoldo ad oggi non oggetto di pesanti rettifiche.
- *Fiume Osone Vecchio*: segna il confine storico tra i comuni di Gazoldo e Rodigo e nonostante sia stato oggetto di rettifica nel recente passato, mantiene importanti e rilevanti aspetti naturalistici in specialmodo nelle confluenze con il vaso Gozzolina e la Seriola Piubega.
- *Vaso Gozzolina e Seriola Piubega*: sono gli unici due corpi idrici vincolati ai sensi dell'art. 1 lettera c della l. 431/85, iscritti nell'elenco di cui alla d.g.r. n. 4/12028 del 25/07/1986 ma hanno nel corso degli anni subito le trasformazioni urbanistiche dell'espansione del nucleo abitato di Gazoldo e dell'industria Marcegaglia S.p.A.. Il canale Seriola Piubega attraversa il nucleo storico dell'abitato di Gazoldo e risulta ampiamente visibile con alto valore paesistico all'altezza del vecchio Mulino in via San Pio X. La riqualificazione del sito archeologico di Bellanda con il sistema ciclabile ed il relativo percorso naturalistico potranno in parte mettere in evidenza gli aspetti caratteristici del corso d'acqua come pure lavori puntuali a valle del vecchio Mulino. Allo stesso modo la riqualificazione paesistica della strada vicinale tra il vaso Gozzolina e lo stabilimento Marcegaglia S.p.A. potranno determinare la riqualificazione visiva del canale sovracitato. Tale intervento dovrà essere coordinato a sud-est lungo la vicinale Agnona nel

contesto degli ampliamenti delle aree produttive programmate nel PGT (Montana Alimentari).

- *Sistema dei boschi.* In generale il patrimonio boscato dovrà essere tutelato, escludendo ogni trasformazione o depauperamento. Si provvederà a dettagliare nel Piano delle Regole le azioni da effettuare.
- *Edifici monumentali.* Il PGT deve sottoporre a tutela tutti i siti aventi caratteri di monumentalità, ancorchè privi di vincolo di legge con particolare riguardo agli insediamenti agricoli.
- *Aree agricole di rilevanza territoriale.* Tutte le aree agricole rilevanti, in accordo con quanto espresso dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Mantova devono essere oggetto di tutela, limitando entro i limiti di legge la trasformabilità dei suoli. Particolare attenzione dovrà essere posta alle aree a sud dell'ex strada provinciale Gazoldo-Borgoforte e strada comunale San Fermo attualmente non oggetto di pesanti trasformazioni. In tale senso sono individuate puntualmente e limitate le aree per allevamenti intensivi.
- *Segni del paesaggio storico.* La rete dei percorsi storici e tutte le permanenze riconoscibili dalle cartografie e documentazioni storiche disponibili devono essere oggetto di massima tutela; prima fra tutte l'asse storico della Postumia.
- *Aree urbane con caratteri di parco o giardino.* Le aree verdi urbane con caratteristiche di parco o giardino, rilevanti per la percezione del paesaggio e per la storia locale, dovranno essere conservate.
- *Aree verdi in relazione con i centri storici.* Tutte le aree libere interne o a margine dei nuclei storici, rilevanti per la corretta conservazione dei rapporti tra i nuclei e lo spazio aperto, dovranno essere mantenute inedificate.
- *Spazi pubblici con elevata identità.* Gli spazi pubblici urbani (vie e piazze con assetto morfotipologico definito) rappresentano uno degli elementi di massimo valore per l'urbanità del sistema insediativo. I caratteri morfotipologici di tali spazi devono essere motivo ispiratore per la ridefinizione degli spazi pubblici con debole identità.
- *Impianti morfotipologici consolidati.* In generale occorre definire strumenti in grado di conservare gli assetti morfotipologici che caratterizzano i diversi brani della città, escludendo modalità di trasformazione che possano alterare gli equilibri costituitisi nel tempo.
- *Connessioni verdi urbane.* Le sequenze di aree libere, aree verdi pubbliche, aree con edificazione rada, qualora avente significato ecologico per l'ambiente urbano, devono essere conservate.
- *Margini consolidati del tessuto edificato.* Tutti i margini morfotipologicamente definiti devono essere conservati, cosicchè possano costituire il limite permanente dell'area urbana, arrestando per conseguenza il processo di crescita smisurata della città.
- *Visuali consolidate.* Le visuali privilegiate dall'ambito urbano verso il territorio naturale, così come le visuali di taluni elementi urbani di particolare significato, dovranno essere difese da modificazioni territoriali tali da alterare la percezione dei luoghi.

4.3 INVARIANTI INSEDIATIVE E INFRASTRUTTURALI

L'analisi del territorio ha consentito di riconoscere le seguenti *invarianti antropiche*, da assumere alla base del processo di pianificazione:

- *Previsioni del sistema infrastrutturale di scala sovracomunale.* Le previsioni infrastrutturali aventi significato a scala sovracomunale, sono già definite nel quadro dell'attuale PRGC e

verranno riportate in eguale modo nel quadro del PGT.

- *Sistema infrastrutturali di attraversamento.* La condizione fisica della viabilità di attraversamento risulta condizionante per lo sviluppo del territorio. Qualsiasi intervento destinato ad aumentare il carico della viabilità di attraversamento dovrà contribuire al miglioramento della circolazione stradale e alla riqualificazione dell'infrastruttura, mediante studio delle intersezioni e dell'arredo urbano.
- *Linee ferroviarie.* La linea ferroviaria presente nel Piano Territoriale di Coordinamento e recentemente riapprovata nel PRGC, troverà riscontro anche nella nuova pianificazione.

Polifunzionalità delle aree centrali. Corrisponde alla condizione di base che determina l'urbanità del territorio. La polifunzionalità, ove non generi incompatibilità tra diverse destinazioni d'uso, rappresenta la condizione di base per garantire una corretta offerta di opportunità per i cittadini.

B) STATO DI FATTO

1. EVOLUZIONE STORICA

1.1 IL PAESAGGIO AGRICOLO

Una via commerciale che dal Mincio risale verso il Garda attira nel VI secolo a.c. la popolazione etrusca. In quel tempo la pianura era coperta da boschi, paludi e acquitrini. Nel I secolo a.c. inizia la colonizzazione a nord del Po; nel 40 a.c. la centuriazione parte dall'Oglio e prosegue verso nord; le linee divisorie spesso corrispondono a strade ed hanno una direzione nord-sud (cardini) e est-ovest (decumani): la strada di collegamento Postumia che attraversa da nord a sud, è un evidente cardine di centuriazione. La centuriazione assunse l'aspetto di un vero e proprio piano regolatore, con lavori idraulici, disboscamenti, messa a coltura, creazione di strade, costruzione di centri urbani.

A partire dal III- IV secolo d.C. la crisi economica e politica dell'impero romano provoca una graduale ma sensibile disgregazione delle forme di organizzazione del territorio. Le aree incolte, i boschi, le paludi e gli acquitrini tornano a prevalere sui terreni coltivati.

A partire dall'VIII secolo riprende attraverso il sistema curtense, la produzione agricola, che conoscerà una sensibile accelerazione solo dopo la rinascita dell'anno mille, specialmente verso la metà dell'XI secolo.

I dissodamenti e i disboscamenti, la riconversione agricola di terreni pascolativi ed acquitrinosi, le rime canalizzazioni vengono promossi dai proprietari laici e da gruppi rustici associati. La peste nera del 1348 e le carestie del secolo XIV svuotano le campagne arrestando di fatto il progresso agricolo.

A metà vengono gettate le basi teoriche per una "nuova agricoltura" che rivoluzionerà i sistemi agricoli e le tecniche agronomiche (sistemi di rotazione, sistemi irrigui).

Si denota così tra il 500 e il 600 una riduzione degli alberi da frutto ed un contemporaneo aumento degli alberi infruttiferi sui limitari dei campi, il che impronta e connota in maniera definitiva il paesaggio agricolo della media pianura mantovana.

Nel 1500, inoltre, viene introdotta la coltura del mais destinata parimenti a improntare durevolmente il nostro paesaggio agrario.

Nella seconda metà del 1600 si diffondono tra i nobili e i borghesi il gusto e l'interesse per la vita di campagna. Vengono così costruite ville signorili ed insieme ad esse cascinali isolati.

Si accentua la diffusione dell'irrigazione, la regolarizzazione degli appezzamenti e si attua la delimitazione dei confini e dei canali con filari di platani coltivati a ceppaia bassa per facilitare il taglio della legna destinata soprattutto al riscaldamento, a ceppaia alta lungo i viali urbani ed ad alto fusto nelle piazze e lungo le principali strade. Aumentano le robinie e soprattutto si piantano innumerevoli filari di gelsi, coltivati per la raccolta della foglia, usata per alimentazione del baco da seta il cui allevamento, molto diffuso, era importante fonte di reddito.

Si diffonde la coltivazione del lino.

All'inizio del 1800 il paesaggio agrario mantovano è in gran parte bonificato: la media pianura è utilizzata per il 75% ad arativo e per il 25% a marcite e prati artificiali; l'idrografia è già completa attraverso principali adduttori e reti di canali aziendali.

Dal secondo dopoguerra in avanti, la maglia ponderale nel suo complesso subisce un sensibile allargamento, provocato dall'eliminazione di canali per l'irrigazione e dal conseguente ingrandimento della superficie coltivabile, fattori direttamente collegabili alle esigenze di

meccanizzazione ed alla possibilità di trarre maggiore rendimento a fronte delle tecnologie investite su tali aree. I filari arborei si diradano in maniera sempre più sensibile.

Per l'approvvigionamento idrico il sistema a scorrimento viene abbandonato, per lasciare il posto a pozzi di emungimento delle falde e all'uso delle macchine che permettono l'irrigazione a pioggia. Sono proprio questi sistemi che, portano all'eliminazione degli ostacoli naturali e quindi i canali con i loro alti filari di piante e con la loro vegetazione di ripa tendono a scomparire.

Il cambio delle colture modifica il paesaggio: dal verde delle marcite e prati stabili e dal giallo del grano si passa alla barriera verde ed uniforme del mais.

Un altro segno caratteristico del territorio è la presenza del cascinale: la tipologia predominante deriva dall'ampliamento dell'abitazione del mezzadro o dei fondi attigui. La collocazione è tendenzialmente baricentrica rispetto alla proprietà fondiaria ed arretrata rispetto alla strada di accesso per consentire un migliore controllo a vista della stessa. Nella distribuzione interna, la stalla si trova lungo l'asse est-ovest, al fine di proteggere il bestiame dai venti predominanti.

A partire dal secondo dopoguerra si diffondono i primi edifici singoli per l'allevamento. I nuclei di nuova edificazione (edificati a partire dagli anni '60) sono composti sia dalle stalle con tipologia a capannone e disposizione a batteria, che da costruzioni singole. Sono strutture generalmente prefabbricate le cui caratteristiche e collocazioni planimetriche rompono violentemente la continuità del paesaggio agrario. E' il caso degli allevamenti avicoli o suini che si trovano in edifici con lunghezze importanti seppur con altezze in gronda limitate a 2,80 – 3,00 metri.

Mettendo a confronto il paesaggio dei primi anni ottocento (attestato graficamente dal catasto Napoleonico) con quello dei giorni nostri, è evidente la progressiva scomparsa di siepi, di filari e di molti canali irrigui. Ormai degli antichi filari di piante e degli alberi isolati considerati improduttivi, restano solo alcune essenze arboree come la robinia, il pioppo ibrido, il platano e, in ordine decrescente, l'ontano nero, il salice, la farnia e il gelso, quest'ultimo pressoché scomparso.

1.2 IL PAESAGGIO URBANO

Il processo storico che ha generato l'attuale struttura del paese ha avuto origine con il periodo della romanizzazione dei territori durata fino alla fine del V secolo.

Indubbiamente la vicinanza di Gazoldo ad un'importante strada romana, fa supporre l'esistenza, se non proprio di un centro abitato, almeno di una "statio" in epoca romana, anche se si resta nel campo delle congetture per la quasi mancanza di prove concrete.

Il toponimo del paese ha derivazioni di origine germanica. In uno studio su alcuni ricordi longobardi nel territorio mantovano si afferma che l'etimo Gazoldo potesse derivare dal termine longobardo "gahagium" nel significato di foresta cintata, chiusa, trasformatosi successivamente nel latino medioevale in "gazium" (terreno cintato che comprendeva non soltanto boschi ma un complesso di terre coltivate ed acque formanti un'unità economica-giuridica). Il termine "oldo" in latino medioevale "oltus" suppone la posizione elevata (rispetto alle zone circostanti)

Come conseguenza si forma una classe sociale di lavoratori della terra, legati alle fortune del fondo. L'azienda agricola appare all'orizzonte di questa storia ponendosi come luogo di attività agricola e di allevamento con finalità produttive.

A seguito della costituzione del feudo imperiale e dell'impianto dell'officina monetaria, nel secolo XVI e all'inizio del XVII gli Ippoliti diedero vita ad una intensa attività edilizia la cui realizzazione sopravvivono quasi intatte: i palazzi, il più antico e prestigioso detto "Castello", la villa estiva oggi sede del comune, il Palazzo Pretorio ora sede della famiglia Marcegaglia.

All'inizio del XVIII secolo il piccolissimo feudo di un migliaio di abitanti continuò a rappresentare un'entità autonoma di cui gli stessi Asburgo rispettarono la giurisdizione attraverso il rinnovo delle investiture dei privilegi feudali

Il paesaggio urbanistico di Gazoldo rimane inalterato fino a quando inizia una lenta opera di industrializzazione accompagnata da un'attività edilizia che pone le basi per l'attuale conformazione organizzativa del territorio strutturata su un'economia mista agricolo-industriale.

Si assiste all'insediamento di una zona industriale a nord del confine comunale tra la SP1 Asolana ed il canale "Vaso Gozzolina – che darà origine alla fiorente industria metallurgica "Marcegaglia S.p.A."

Parallelamente allo sviluppo costante e deciso della Marcegaglia S.p.A. si assiste al travaso della manodopera strettamente maschile dal settore agricolo a quello industriale.

L'industria metallurgica ma anche successivamente quella agroalimentare (attuale Montana Alimentari S.p.A.), assorbono gran parte della forza lavoro gazoldese ed anche degli ambiti limitrofi.

Ne consegue una fiorente attività edilizia residenziale negli anni 70-80 che aggrega nuove aree intorno al centro storico consolidato. Il PRG generale del 1982 ne guida le regole e localizza nuove aree per la residenza e l'artigianato con le rispettive infrastrutture. I Piani regolatori generali del 1982 e 2000 non risolvono ad oggi la criticità legata all'attraversamento del centro storico degli assi SP17 "Postumia" e SP1 "Asolana" sul quale è posto l'ingresso della Marcegaglia S.p.A..

2) ASSETTO FISICO E GEOGRAFICO DEL TERRITORIO

2.1 ASSETTO FISICO E GEOGRAFICO DEL TERRITORIO

Il territorio comunale di Gazoldo degli Ippoliti, situato nel settore centro-occidentale della Provincia di Mantova, ha un'estensione di circa 12,92 Km².

Si tratta di un ambito compreso fra le quote di 37,60 m s.l.m., a Nord, e 32,60 m s.l.m. a Sud; dal punto di vista geografico esso fa parte della Media Pianura, complesso di terreni medio-fini che raccorda l'Alta Pianura ghiaiosa alla sponda sinistra del Po.

Situata in posizione intermedia tra il sistema Oglio-Chiese, ad Ovest, ed il corso del Fiume Mincio, ad Est, la zona in esame è contraddistinta da una generale debolissima pendenza da Nord-Ovest verso Sud-Est; non vi si evidenziano aree di particolare instabilità.

L'evoluzione morfologica dell'area è legata essenzialmente all'attività degli scaricatori fluvioglaciali alimentati dal ghiacciaio gardesano, il cui ultimo fronte, durante il Pleistocene Superiore, si attestava in corrispondenza delle attuali colline moreniche dell'Alto Mantovano. Gli elementi principali della rete idrica superficiale, alimentata dalle risorgive di sbarramento che alcuni chilometri più a monte contrassegnano il passaggio litologico fra Alta e Media Pianura, sono il Fosso Osone Vecchio, il Vaso Gozzolina, il Fosso Corgolo, la Seriosa della Piubega, il Fossadoldo ed il Vaso Generato.

L'osservazione delle foto aeree permette l'individuazione di alcuni paleoalvei, testimonianza del drenaggio che ha interessato l'area in esame dalla fine del Pleistocene.

Occasionalmente è rimasta traccia di tali paleoalvei direttamente rilevabile sul terreno: le incisioni della superficie topografica evidenziano come in passato questi corsi d'acqua (scaricatori del ghiacciaio gardesano) possedessero un regime idraulico rilevante, in grado di erodere il livello fondamentale della pianura su cui scorrevano.

L'assetto idrogeologico del territorio gazoldese è quello tipico delle zone di Media Pianura, con potenti orizzonti acquiferi separati da altrettanto estesi livelli di materiali impermeabili, dotati di continuità laterale tale da permetterne una individuazione sufficientemente precisa.

Come generalmente succede in questi ambiti, l'acquifero superficiale risulta limitato al tetto da un orizzonte impermeabile di spessore variabile. Il corpo idrico, un tempo sfruttato da pozzi di piccolo diametro battuti a profondità comprese tra 20 e 40 m dal piano campagna ed ora inutilizzati, nonché da alcuni pozzi irrigui ed industriali, è ospitato in sabbie medie e ghiaie. Lo sviluppo orizzontale è notevole: lo si rinviene tra le quote 30 m e -20 m s.l.m..

A Sud e ad Est dell'area indagata sembra esistere un'importante comunicazione con l'acquifero posto a quota inferiore.

La seconda falda, attualmente utilizzata da numerosi pozzi privati per uso domestico (il Comune non è servito da rete acquedottistica), viene intercettata in corrispondenza dell'abitato di Gazoldo a quote comprese tra -20 m e -60 m s.l.m.. Escludendo il settore Sud-orientale ove verosimilmente si verifica il contatto sopra citato, tale acquifero, costituito da sabbie prevalenti, risulta caratterizzato da sviluppo verticale costante.

3. ASPETTI SOCIO-ECONOMICI – POPOLAZIONE E DEMOGRAFIA

3.1. LO SCENARIO PROVINCIALE

Primo obiettivo riconoscimento delle condizioni fisico-territoriali e giuridiche derivanti dal P.R.G. vigente con azioni di conferma degli elementi non critici, attraverso l'individuazione del cosiddetto "tessuto consolidato", definito con il Piano delle Regole ed una più generale strategia che possa garantire la continuità tra P.R.G. e il nuovo Piano di Governo del Territorio.

Dall'esame dei dati disponibili emergono i seguenti elementi di rilievo alla scala provinciale:

- l'arco temporale analizzato evidenzia un aumento del saldo naturale, seppur ancora negativo, segno di un'inversione di tendenza del trend demografico dei decenni recenti;
- si segnala un significativo aumento degli iscritti all'anagrafe, segno evidente di un incremento di propensione alla mobilità da parte della popolazione residente in provincia;
- il saldo complessivo della popolazione segnala un segnale di ripresa, nell'arco temporale analizzato, in gran parte dovuto all'immigrazione dall'estero e da altre province italiane;
- si evidenzia una sostanziale stabilità dei matrimoni, che a fronte del noto aumento del numero delle famiglie (con conseguente riduzione della media dei componenti) lascia intendere che vi sia un netto aumento delle famiglie monocomponente e delle convivenze.

Provincia di Mantova

ANNO	RESID ENTI 01/01	NATI	MORTI	ISCRITTI	CANCELLATI	RESIDENTI 131/12	SALDO NATURALE	SALDO MIGRATORIO	SALDO
1992	369314	2726	4331	9344	7643	369410	-1605	1701	96
1993	369410	2677	4159	9270	8008	369190	-1482	1262	-220
1994	369190	2702	4308	9090	7909	368765	-1606	1181	-425
1995	368765	2598	4302	9900	8236	368725	-1704	1664	-40
1996	368725	2811	4259	10627	7935	369969	-1448	2692	1244
1997	369969	2830	4285	10669	8545	370638	-1455	2124	669
1998	370638	3035	4253	11939	9338	372021	-1218	2601	1383
1999	372021	3141	4356	12919	9717	374008	-1215	3202	1987
2000	374008	3145	4070	13549	10448	376184	-925	3101	2176
2001	376184	3205	4178	13440	10326	377887	-973	3114	2141
2002	377887	3267	4214	15237	10847	381330	-947	4390	3443
2003	381330	3205	4555	17485	11565	385900	-1350	5920	4570
2004	385900	3668	4101	18008	12518	390957	-433	5490	5057
2005	390957	3615	4200	16622	13271	393723	-585	3351	2766
2006	393723	3744	4185	17732	13481	397533	-441	4251	3810
2007	397533	4004	4115	19726	13483	403665	-111	6243	6132

Fonte : Provincia di Mantova – Servizio Statistico

3.2 LO SCENARIO COMUNALE

Comune di Gazoldo degli Ippoliti

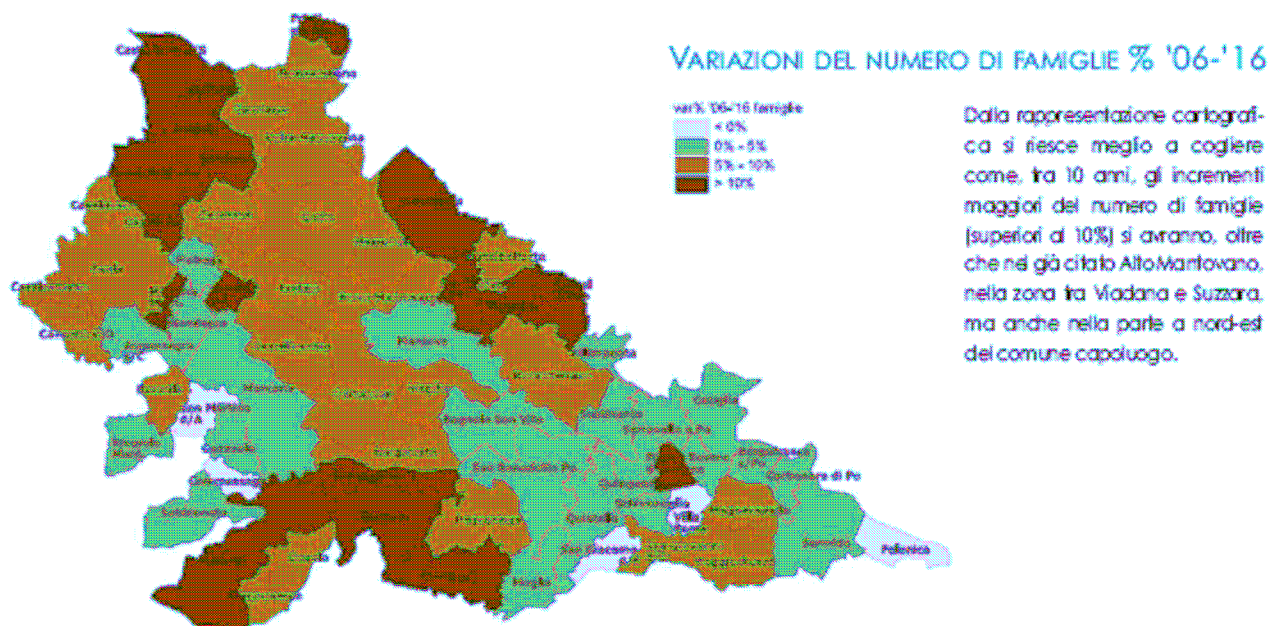
ANNO	RESIDENTI 01/01	NATI	MORTI	ISCRITTI	CANCEL LATI	RESIDENTI 31/12	SALDO NATURALE	SALDO MIGRATORIO	SALDO
1992	2448	18	18	53	51	2450	0	2	2
1993	2450	20	14	45	38	2463	6	7	13
1994	2463	23	21	54	73	2446	2	-19	-17
1995	2446	11	20	57	72	2422	-9	-15	-24
1996	2422	19	18	59	55	2427	1	4	5
1997	2427	12	30	71	32	2448	-18	39	21
1998	2448	21	18	83	73	2461	3	10	13
1999	2461	16	17	102	60	2502	-1	42	41
2000	2502	17	22	74	48	2523	-5	26	21
2001	2523	27	26	71	63	2531	1	8	9
2002	2531	19	22	87	59	2556	-3	28	25
2003	2556	16	31	103	63	2581	-15	40	25
2004	2581	22	21	123	86	2619	1	37	38
2005	2619	24	21	130	56	2696	3	74	77
2006	2696	36	28	133	83	2754	8	50	58
2007	2754	24	21	141	65	2833	3	76	79

Fonte : Provincia di Mantova – Servizio Statistico

Analizzando i dati relativi al Comune, si osservano i seguenti fenomeni di scala locale:

- la popolazione del Comune di Gazoldo degli Ippoliti nell'arco temporale considerato mostra un saldo naturale positivo (+8 anno 2006) in controtendenza rispetto al dato a scala provinciale, che è negativo (-441 anno 2006) ;
- il numero di nuovi iscritti all'anagrafe, e dunque il valore che in prima battuta consente di valutare il numero di nuovi residenti (+4,9%) risulta superiore al dato medio provinciale (+4,5%), indicando così una dinamica della popolazione lievemente maggiore rispetto alla media;
- il numero di componenti per famiglia pare lievemente superiore rispetto alla media provinciale, tuttavia in misura tale da non far supporre particolari dinamiche in atto che differenziano Gazoldo degli Ippoliti dalla condizione di analoghi comuni.

Come si evince nel documento provinciale "Mantova Domani – previsioni demografiche 2007 – 2013" sia per la popolazione che per quanto riguarda le famiglie, gli incrementi maggiori sono previsti nel circondario dell'Alto Mantovano. A Gazoldo è prevista, con una crescita di circa il 7% per la fine del 2011 e del 28% per la fine del 2026.



Ne consegue che le politiche del DdP 2008 per la residenza debbano essere improntate al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- stabilizzare la popolazione insediata su un'entità commisurabile a un trend di crescita analogo a quello registrato in epoca recente, considerato che l'incremento dei residenti è principalmente dovuto a cause esogene;
- stabilizzare l'offerta di servizi del Comune di Gazoldo degli Ippoliti su un target di popolazione compatibile con la crescita attesa, coordinando le previsioni di nuovi insediamenti con nuove previsioni di servizi, affinché sia garantita adeguata utenza per i servizi da realizzare nei prossimi anni a fronte dell'incremento di popolazione;
- determinare le condizioni per il soddisfacimento della domanda endogena di nuove abitazioni, mediante l'adeguamento degli edifici esistenti, la riqualificazione delle aree urbane e lo sviluppo delle aree non convenzionate;
- attribuire alla realizzazione di nuovi insediamenti il ruolo di completamento della città dall'interno e lungo i margini che la separano dal territorio in stato di naturalità come definiti nella VAS.

Gli obiettivi sopra enunciati, alla luce delle peculiarità del territorio e dell'interpretazione dei fenomeni demografici illustrati dovranno dar luogo a previsioni di piano capaci di garantire l'evoluzione demografica del comune nell'intorno di 3.016 abitanti (+8,3%), ritenuto congruo, secondo le indicazioni provinciali, in un arco temporale di circa un decennio (anno 2016), per garantire la corretta risposta alle seguenti esigenze:

- dare risposta al fabbisogno esogeno, che ancora continuerà per effetto di fenomeni non riconducibili alla sola scala comunale;
- dare risposta al fabbisogno endogeno che si produrrà per effetto del raggiungimento dell'età matrimoniale da parte della popolazione giovane.

Al fine di valutare correttamente il significato del target dimensionale assunto è necessario tener conto delle seguenti considerazioni:

- si tratta innanzitutto di un target teorico, derivante dalla lettura dei fenomeni descritti;
- l'arco temporale considerato, affinché la previsione possa trovare minima efficacia e significato non corrisponde al periodo di validità di legge del Documento di Piano, in quanto si ritiene che la corretta pianificazione delle politiche di piano per la residenza debba essere riferita a scenari di medio periodo;
- il target assunto non può essere inteso quale misura reale della popolazione che sarà insediata per effetto del compimento delle scelte di piano, bensì quale target teorico capace di garantire soddisfacimento del fabbisogno reale nel quadro di condizioni concorrenziali del mercato fondiario.

La lettura dei suddetti obiettivi di politica territoriale inerenti il settore della residenza, unitamente alle altre politiche di settore, dovrà dar luogo alle strategie di governo più avanti declinate dal Documento di Piano.

4. ATTIVITA' ECONOMICHE – ATTIVITA' PRODUTTIVE

4.1 LE ATTIVITA' PRODUTTIVE PRIMARIE (AGRICOLO)

Dall'esame dei dati disponibili emergono i seguenti elementi di rilievo alla scala provinciale:

- l'occupazione nel settore primario relativamente alla Provincia di Mantova ha subito un forte calo durante l'ultimo decennio, segno evidente di un fenomeno di contrazione dell'agricoltura imprenditoriale, pur a fronte di una sostanziale stabilità del numero di occupati a livello regionale e nazionale;
- l'agricoltura della Provincia di Mantova è principalmente orientata alla coltivazione di cereali in genere, che risultano di gran lunga dominanti su altri tipi di coltivazione;
- si registra una cospicua quantità di prati permanenti, segno evidente di una scarsa vocazione agricola dell'intera provincia;
- secondo i dati disponibili relativamente al triennio 1999 – 2001, si registra un significativo calo delle colture erbacee a fronte di un aumento delle colture legnose e ad un lieve incremento di produzione zootecnica, segno evidente di una trasformazione del settore, nonostante il periodo di valutazione sia molto breve;
- si registra una forte contrazione della produzione nel settore silvoforestale, soprattutto da collocare nel nord della provincia;
- relativamente alla zootecnia, nel periodo 1993 – 2004, si registrano sensibili variazioni per ciascuna specie allevata; forte calo per i bovini, per le vacche da latte ed incremento per suini, scrofe ed avicoli;

AZIENDE CON ALLEVAMENTI SECONDO LE PRINCIPALI SPECIE DI BESTIAME

	2000		1990		1982		1970	
	Az.	Capi	Az.	Capi	Az.	Capi	Az.	Capi
Aziende con allevam.	5.707	9.275	13.294	18.070				
Bovini e bufalini	2.930	339.713	5.431	473.287	8.151	542.497	13.292	423.469
Vacche da latte	1.938	98.528	4.052	137.974	6.019	132.357	11.308	142.328
Suini	701	1.047.610	1.104	797.183	2.619	799.825	6.420	374.203
Scrofe	193	62.551	228	46.699	326	49.563	631	17.298
Avicoli	3.636	5.722.965	6.733	4.667.304	11.625	4.124.806	16.449	2.160.127

Fonte: Piano Agricolo Triennale della Provincia di Mantova 2004-2006

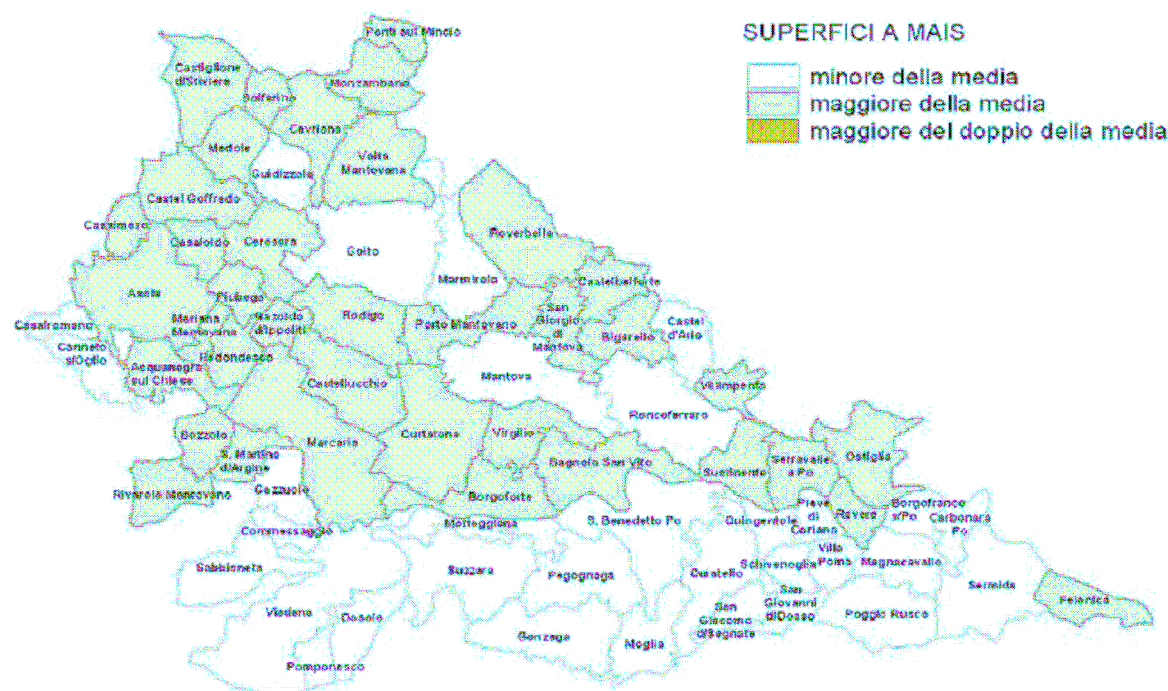
Secondo i dati del censimento 2000, a Mantova risultano attive 5.707 aziende con allevamento. Quelle con bovini sono 2.930, contro le 5.431 del 1990, le 8.151 del 1982 e le 13.292 del 1970. I risultati mostrano quindi una costante e consistente riduzione tra un censimento e l'altro: dal 1970 al 2000 hanno chiuso ben il 78% degli allevamenti bovini. Negli ultimi dieci anni la chiusura degli allevamenti bovini ha però subito un'impennata, arrivando al 46% delle aziende presenti nel 1990. Pure il numero dei capi allevati è diminuito, ma con andamenti diversi; infatti, se dal 1970 al 1990 si erano registrati incrementi dei capi allevati, dal 1990 al 2000 sono poi bruscamente diminuiti (-20% dei capi presenti nel 1970). Prosegue dunque il processo di contrazione degli allevamenti bovini. E' però utile sottolineare che la contrazione del numero dei capi allevati è leggermente inferiore rispetto a quella avvenuta circa il

numero delle aziende. Di conseguenza vi è un aumento della dimensione media delle aziende con bovini, che passa dai 32 capi/azienda del 1970 ai 116 del 2000 (+262,5%).

Anche gli allevamenti suinicoli si sono ridotti drasticamente, -36,5% rispetto al 1990 e -89% dal 1970, ma i capi allevati, dopo una stasi dal 1982 al 1990, sono invece notevolmente aumentati. Se nel 1970 si allevavano a Mantova circa 374.000 suini (di cui 17.298 scrofe), nel 2000 si allevano più di 1.000.000 di suini, di cui 62.500 scrofe. Il fenomeno della concentrazione è dunque ancora più evidente che nel caso precedente, e il numero medio dei capi allevati per ogni azienda è passato da 58 a 1.494, registrando un incremento trentennale del 2500%. Nel 1970 gli allevamenti avicoli erano 16.449 ed allevavano 2,1 milioni di capi (131 capi/azienda), ora sono 3.636 (-78%) ed allevano 5,7 milioni di capi (+165%), con una media di 1.574 capi per azienda. I dati sopraesposti confermano pertanto la vocazione agricola dell'intero territorio mantovano pur sottolineando la contrazione del numero degli allevamenti ed il legame sempre più stretto tra l'allevamento la produzione cerealicola.

I dati del comune di Gazoldo sono perfettamente in linea con l'andamento provinciale; gli allevamenti zootecnici suinicoli in particolare si sono ridotti a 3 grossi allevamenti intensivi con notevoli disponibilità di terra per lo spandimento liquame. Quest'ultimo è favorito dalle buone caratteristiche pedologiche dei terreni comunali.

Concentrazione delle superfici investite a mais



Fonte: Piano Agricolo Triennale della Provincia di Mantova 2004-2006

Permane significativa la superficie destinata alle colture cerealicole superiori alla media provinciale e la forte tendenza all'orticoltura per le aree del medio mantovano.

L'orticoltura insiste nelle due aree storiche, il Viadanese e il Sermidese, alle due estremità Sud della provincia. A queste s'è recentemente aggregata una zona estesa ad alcuni comuni del medio mantovano fino alla collina morenica, questa compresa. Le produzioni comprendono una vasta rassegna di ortaggi, coltivati in pieno campo o in serra, che vanno dal melone al cocomero, dalle insalate alla cipolla, oltre alla zucca e ad altri ortaggi minori.

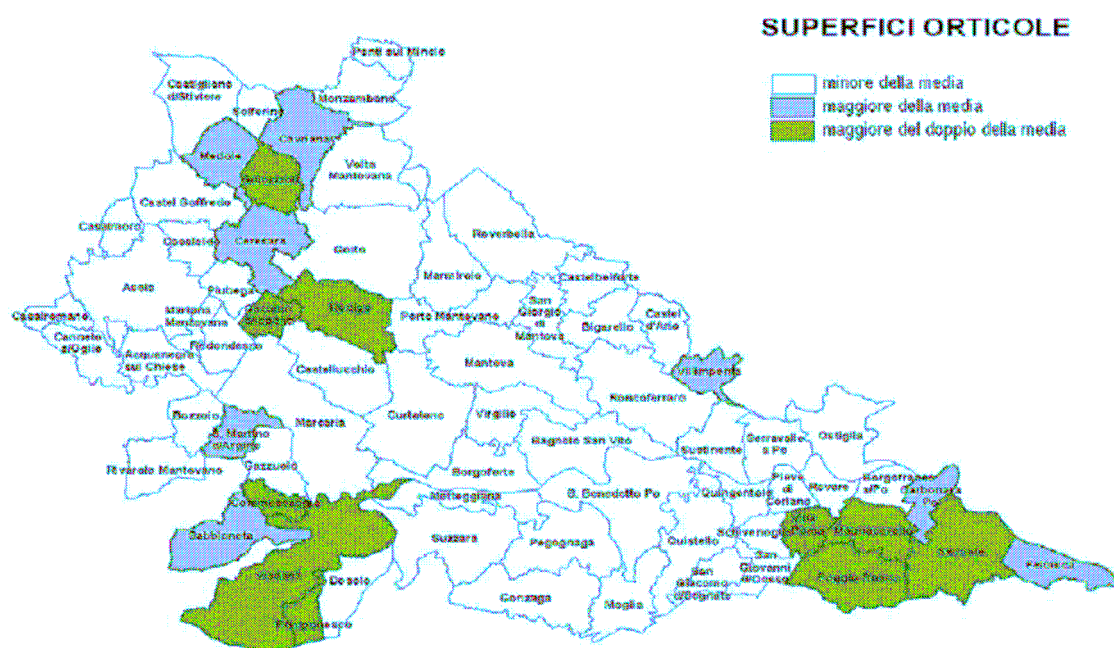
Sermide e i comuni prossimi si caratterizzano per le orticole in serra e per la produzione di cocomero, meloni e zucca, mentre Viadana prevale per le orticole da pieno campo e ripropone cocomero e meloni.

La zona del medio mantovano, fino alla collina, vede prevalere le insalate (Ceresara e Guidizzolo), il melone (Rodigo), la cipolla (Ceresara). Si tratta di un'area emergente, affidata all'iniziativa privata degli imprenditori, che curano direttamente anche la commercializzazione dei prodotti, ampiamente destinati alla Grande Distribuzione Organizzata. La presenza orticola nella provincia è descritta in figura: sono evidenti le zone di orticoltura tradizionale e il comprensorio emergente nel medio mantovano, esteso alla collina.

Qui, nel medio mantovano, matura un'esperienza ormai consolidata in altre provincie lombarde ma innovativa per la nostra. E' la produzione di verdure nel filone della cosiddetta IV gamma. Sono verdure crude, lavate, tagliate e confezionate in vaschette, già porzionate e pronte per il consumo. Cinque produttori mantovani hanno iniziato la commercializzazione di questa tipologia di prodotto distinta con il marchio "Verde Intesa".

Parte della produzione viene avviata alla commercializzazione tramite catene distributive con il marchio proprio di queste.

Concentrazione delle superfici investite orticole



Fonte: Piano Agricolo Triennale della Provincia di Mantova 2004-2006

Di particolare rilevanza è la produzione del melone che si caratterizza per l'estensione territoriale, per le innovative modalità di produzione e di commercializzazione praticate dagli imprenditori a dimostrazione delle eccellenti conoscenze tecniche di produzione e di marketing maturate. La produzione del melone è estesa su una superficie di 1.965 Ha (fonte Istat), per 1.005 Ha in pieno campo o piccolo tunnel e per 960 Ha in tunnel serra.

Carattere innovativo della produzione è la tracciabilità, il contenuto di servizi a partire dalla valutazione delle caratteristiche organolettiche, le garanzie igienico-sanitarie e di salubrità.

Il territorio di Gazoldo si caratterizza dunque per una vocazione agricola importante fortemente caratterizzata dalla produzione orticola del melone e del pomodoro che richiamano un ampio

numero di manodopera non specializzata nonché la classica coltivazione del mais favorita dal ricca rete idrica locale.

Ne consegue che le politiche del DdP 2008 per il settore produttivo primario debbano essere improntate al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- non determinare sensibili riduzioni della superficie dei suoli effettivamente o potenzialmente destinati all'agricoltura, limitando per quanto possibile il processo di urbanizzazione alle aree meno rilevanti e sensibili sotto il profilo pedologico e della produzione agricola;
- innalzamento del ruolo dell'agricoltura per la tutela del paesaggio naturale, garantendone la permanenza e lo sviluppo entro canoni di rispetto dei valori estetico-percettivi del luogo;
- controllo, per quanto di competenza del piano, delle attività agricole in senso lato che collidono con l'esigenza di tutela dei canoni del paesaggio naturale (vivai e similari, attività di allevamento in genere), pur se economicamente rilevanti per il settore;
- orientamento dell'azione del piano verso la tutela e la valorizzazione del patrimonio boschivo esistente, favorendo l'impianto di essenze storicamente presenti nella zona e oggi pressoché scomparse, anche con il fine di ricostruire il paesaggio storico.

4.2. LE ATTIVITA' PRODUTTIVE SECONDARIE

L'amministrazione provinciale ha recentemente approvato con delibera G.P. n. 95 del 4/05/06 il "Piano Attività Produttive della Provincia di Mantova".

Riportiamo di seguito uno stralcio dell'analisi swot del territorio provinciale che pienamente risponde al contesto dell'area produttiva gazoldese:

"Il sistema economico mantovano trova innanzitutto un sicuro contributo alla crescita economica da parte di un settore agricolo ed agroalimentare, la cui immagine è nota in Italia ma anche in Europa e che deve questa riconoscibilità ad un'attenzione crescente degli operatori nei confronti di strategie focalizzate attorno all'innovazione e alla qualità della produzione. In questo senso il settore è in grado di cogliere le potenzialità derivanti dalla domanda sempre più ampia di prodotti di qualità. Per contro, si evidenzia un punto di debolezza importante nella difficoltà da parte di questo settore a trovare un'integrazione a valle con il sistema della distribuzione e della commercializzazione e promozione del prodotto, oltre al completamento della filiera produttiva che a Mantova si focalizza solo su alcune lavorazioni del prodotto.

Per quanto riguarda il comparto industriale, questa provincia evidenzia un tessuto produttivo di dimensioni elevate e con ampi punti di diversificazione al suo interno, focalizzato su settori tradizionali, ma comunque specializzato su prodotti di qualità elevata posizionati nelle fasce medio-alte del mercato e riconosciuti a livello nazionale.

L'intensificazione della pressione competitiva che inevitabilmente ha riguardato anche questo territorio, sembra aver trovato una risposta delle imprese da parte delle quali non sono mancate reazioni connesse alla diversificazione della produzione. Il caso più evidente di questa diversificazione riguarda il settore della calza dove alle lavorazioni tradizionali si sono aggiunti prodotti di maglieria e di intimo, con l'intento di reagire anche alla diminuzione netta dei consumi di prodotti di calzetteria. Non mancano, inoltre, da parte delle imprese industriali strategie diffuse e frequenti finalizzate allo studio e all'introduzione di innovazioni, sia di prodotto che di processo, che hanno riguardato il tessile, ma anche il settore del legno e della meccanica.

Per contro, il tessuto economico oltre a caratterizzarsi per una scarsa diversificazione verso il settore dei servizi alle imprese presenta da parte del sistema manifatturiero una presenza limitata da parte di settori innovativi, terziario avanzato ed elettronica in particolare, ed anche un'attenzione non particolarmente elevata nei confronti del segmento delle tecnologie e delle innovazioni di processo. L'innovazione è stata assente o non sufficiente, con particolare riferimento alle piccole e medie imprese, alla nascita di imprese innovative ed anche rispetto ai rapporti con i centri servizi attivi sul territorio. Il tema dell'innovazione e della carenza di imprese innovative non riguarda unicamente la ricerca e i prodotti ma anche la dimensione organizzativa, in termini di rapporti tra le imprese, che oltre a riflettersi sull'efficienza dei rapporti di produzione costituisce ugualmente un fattore di competitività per il tessuto produttivo. I cambiamenti e le reazioni in realtà non sono mancati, ma sono legati a singoli episodi e non assumono una dimensione complessiva a livello

L'area gazoldese è da sempre stata influenzata dallo sviluppo dell'industria metallurgica "Marcegaglia S.p.A. leader in Europa e nel mondo nella trasformazione dell'acciaio che opera in una serie diversificata di settori industriali, di servizi turistici, finanziari ed ambientali.

La storia e lo sviluppo di quest'industria è inscindibilmente legata alla figura del fondatore Ing. Steno Marcegaglia che ha promosso lo sviluppo della holding con il primo complesso industriale nel territorio di Gazoldo.

Il forte sviluppo degli anni dell'azienda ha condizionato una rilevante porzione del territorio comunale tra la S.P.1 "Asolana" e il canale "vaso Gozzolina", sottraendolo stesso alla naturale vocazione agricola. L'economia comunale è fortemente legata allo sviluppo dell'azienda tanto che

oggi sono presenti n. 262 addetti residenti nel Comune su un totale di 1150 addetti nel comparto di Gazoldo .

La superficie complessiva dell'azienda "Marcegaglia S.p.A." Kmq. 0,56 è pari al 4,4 % del piccolo territorio comunale di Gazoldo (kmq. 12,92).

Contestualmente allo sviluppo dello Marcegaglia S.p.A. si è consolidato negli anni l'espansione di piccole aziende artigiane insediate sul territorio di Gazoldo e legate a servizi connessi con l'industria sia a livello manutentivo che di trasporti.

Lo sviluppo del comparto della calza nell'Alto Mantovano ha avuto buona ricaduta anche sul territorio gazoldese con la comparsa di piccole manifatture che assorbono in prevalenza personale femminile.

La tendenza in atto alla trasformazione dell'economia del settore secondario, il cui esito principale consiste nella transizione da una prevalenza di attività manifatturiere ad una prevalenza di attività di commercializzazione e deposito, con conseguente impoverimento delle risorse professionali che tipicamente caratterizzavano la popolazione attiva, non si riscontra ad oggi sul territorio di Gazoldo dove è ancora vitale lo spirito artigianale e d'impresa.

Ne consegue che le politiche del DdP 2008 per il settore produttivo secondario debbano essere improntate al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- confermare gli ambiti industriali esistenti nel territorio comunale che risultano in attività, garantendo standard di ammodernamento e sviluppo per le imprese insediate, a condizione che siano conseguiti adeguati standard di miglioramento ambientale;
- generare sinergie tra lo sviluppo di nuove iniziative imprenditoriali e la generale riqualificazione del distretto produttivo sia sotto il profilo della qualità ambientale che della funzionalità;
- privilegiare le iniziative di sviluppo del settore secondario motivate da piani industriali rispetto ad iniziative puramente immobiliari prive di certezza sugli utilizzatori finali, con l'obiettivo di favorire l'insediamento di attività che garantiscono l'assunzione e la formazione di manodopera specializzata;
- destinare superfici per l'insediamento di attività produttive in adiacenza rispetto a quelle esistenti meglio strutturate, completando così gli ambiti produttivi consolidati evitando il consumo di suolo in misura non compatibile con gli obiettivi di tutela del territorio, privilegiando l'impiego di aree degradate, a condizione che tali localizzazioni non determinino interazioni negative con le altre funzioni insediate sul territorio;
- consentire l'adeguamento tecnologico agli insediamenti produttivi interclusi in ambito residenziale a condizione che tali adeguamenti determinino al tempo stesso la riduzione delle negatività ambientali nei confronti delle altre funzioni insediate in aree contermini e che non sussistano insormontabili incompatibilità ambientali.

4.3. LE ATTIVITA' PRODUTTIVE TERZIARIE

Dall'esame dei dati disponibili circa la classe dimensionale emergono i seguenti elementi di rilievo alla scala comunale:

- il sistema commerciale è costituito quasi totalmente da esercizi di vicinato, pur con l'eccezione di talune medie strutture di vendita che tuttavia non esercitano un'azione di traino sul settore data la posizione decentrata e la specializzazione merceologica;
- il sistema commerciale centrale, principalmente localizzato sull'asse della SP 17 Postumia, è costituito sostanzialmente da esercizi di vicinato;
- non si registra un ruolo significativo per il settore direzionale, la cui struttura risulta costituita da piccole attività diffuse nelle aree urbane più dense e priva di specializzazione.

Pare dunque del tutto evidente che la struttura terziaria, relativamente alla dimensione, risulta ancora tradizionale, con alcuni tratti di debolezza derivante dalla polverizzazione delle attività.

Esaminando i dati e le localizzazioni del settore commerciale, è possibile trarre le seguenti ulteriori considerazioni di base:

- come consueto per comuni della medesima taglia demografica il sistema commerciale è costituito prevalentemente da esercizi extra alimentari;
- gli esercizi alimentari sono privi di struttura sistemica data la presenza, ormai sporadica, nei soli nuclei centrali;
- al sistema commerciale si associa una discreta presenza di pubblici esercizi, tuttavia localizzati in modo tale da non generare ricadute positive in termini di fruizione dello spazio pubblico;
- risulta consolidato ed importante il tradizionale mercato ambulante caratterizzato anche da scambi nel settore agricolo.

Ne consegue che le politiche del DdP 2008 per il settore produttivo terziario debbano essere improntate al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- vietare l'insediamento di grandi strutture di vendita, tenuto conto della presenza, già sufficiente, di strutture commerciali di grandi dimensioni nei comuni contermini;
- consentire l'insediamento di medie strutture di vendita solamente se finalizzate all'integrazione dell'offerta locale e alla polarizzazione della rete commerciale di vicinato esistente;
- favorire la conservazione del sistema commerciale di vicinato esistente, mediante una adeguata disciplina delle destinazioni d'uso ammesse nelle zone centrali del paese, equiparando agli esercizi commerciali veri e propri i pubblici esercizi e le attività artigianali di servizio;
- favorire il miglioramento della qualità degli spazi urbani centrali, in particolare del centro storico, in quanto il rilancio dell'insediamento centrale può costituire la condizione per generare ricadute sul sistema commerciale (aumento della popolazione insediata nelle zone centrali, miglioramento della qualità degli spazi pubblici, miglioramento della pedonalità);
- favorire, mediante adeguati meccanismi di incentivazione, la presenza degli esercizi di vicinato nelle aree nelle quali si ritiene che il commercio debba essere diffuso;
- favorire l'integrazione tra commercio, servizi e attività in genere capaci di generare flussi qualificati di persone, grazie ai quali rivitalizzare gli spazi pubblici;
- migliorare la qualità del paesaggio urbano nelle zone con maggiore vocazione commerciale,

affinchè possano essere implementate politiche di marketing finalizzate al sostegno del settore;

- consentire in ogni ambito urbano la presenza di funzioni terziarie che sotto il profilo tipologico e morfologico, nonché per quanto attiene ai pesi indotti sul sistema urbano, risultino analoghe alla residenza e quindi compatibili;
- consentire la presenza di attività terziarie connaturate alle attività industriali, artigianali o di deposito nelle zone specificamente destinate all'esercizio di attività produttive in genere.

5) ATTIVITA' EDILIZIA – CARATTERISTICHE DELLE ABITAZIONI

5.1 ATTIVITA' EDILIZIA

Dai dati forniti dall'Ufficio Tecnico comunale negli ultimi sei anni (dal 2002 al 2007), periodo di entrata in vigore della Revisione Generale del Piano Regolatore, si può notare un'edificazione pari a 55.440 mc. di residenza e mc. 270.507 di produttivo (commercio, industria e artigianato).

Anno	Residenza		Produttivo	
	Volume (mc)	Superficie (mc)	Volume (mc)	Superficie (mc)
2002	10662	3315	45187	7138
2003	9520	2882	45992	14677
2004	12563	3499	2796	840
2005	4210	982	130852	19573
2006	5449	1894	31410	5565
2007	13036	4399	14270	3414
Totale	55440	16971	268707	51205

L'espansione edilizia deriva anche dall'aumento della popolazione segnalatosi negli ultimi anni sia per un leggero saldo attivo della stessa che per il movimento migratorio.

Le buone condizioni economico-produttive del territorio gazoldese attraggono forze lavorative dai paesi stranieri e favoriscono l'insediamento di giovani coppie residenti in abitazioni a prezzo contenuto.

Il contenuto valore delle aree fabbricabili e la buona offerta sul mercato di abitazioni con diversa tipologia residenziale permette un'ampia scelta di qualità ove si è rivolta la popolazione per l'acquisto di prime case.

Resta limitato il settore degli affitti per lo più individuati nei fabbricati del tessuto urbano consolidato dei primi settanta contraddistinto da palazzine su due, tre piani con un massimo di otto alloggi ma con superficie per alloggio superiore ai 90 mq.

Lo sviluppo del settore produttivo, almeno per quanto attiene la costruzione di capannoni artigianali/commerciali ha subito una lieve flessione rispetto alla forte richiesta dei primi anni '90. Ciò è dovuto principalmente al successo ottenuto con l'insediamento nell'area di "Bellanda" di tutte quelle attività artigianali locali che hanno sfruttato la possibilità concessa dall'Amministrazione di ricollocare l'attività a prezzi molto vantaggiosi in una zona limitrofa al centro abitato e perfettamente servita ma anche dalla limitata superficie dei lotti rimanenti nell'unica area artigianale comunale.

Capitolo a parte è rappresentato dalle grandi realtà produttive gazoldesi – l'industria metallurgica Marcegaglia e l'industria Montana Alimentari – che hanno continuato il loro trend di sviluppo pianificando importanti investimenti sul territorio.

Soddisfacenti risultati si sono ottenuti con la revisione della normativa del centro storico messa a punto nel PRGC del 2000 che ha individuato, per ogni singolo edificio le funzioni, le tipologie e le norme edilizie di riferimento.

Il recupero è stato finalizzato all'inserimento d'esercizi di vicinato al piano terra lungo l'asse della Postumia ed a residenza ai piani superiori e nei fabbricati interni affacciatisi sui cortili.

5.2 CARATTERISTICHE DELLE ABITAZIONI

La cortina edilizia del centro storico è costituita da un'insieme variegato di soluzioni abitative su due o tre piani fuori terra in cui sono collocati palazzi anche con giardino o cortile interno, appartamenti di varia metratura e finitura, negozi, studi, ecc..

In prossimità del centro storico si sono formati negli anni '60-'70 zone di completamento in cui l'edilizia prevalente è il villino singolo con giardino di proprietà. La superficie di queste abitazioni, al massimo di due piani fuori terra, per la sua ampiezza è stata spesso oggetto di adeguamento funzionale e suddivisione in più unità in funzione delle mutate esigenze familiari.

L'edilizia negli anni '80 -'90 anche quella residenziale pubblica o convenzionata, ha visto nascere con successo la tipologia bifamiliare o a schiera con una limitata superficie di giardino di proprietà. L'ubicazione delle aree residenziali, la qualità dei servizi erogati dall'Amministrazione, la discreta capacità economica dei cittadini ha comportato lo sviluppo di un'edilizia diffusa e con buone qualità costruttive. Solo a metà degli anni 2000 per i noti fattori socio-economici, anche nelle aree residenziali sopraccitate sono comparse palazzine plurifamiliari con appartamenti e cortili comuni che tendenzialmente sfruttano al massimo i volumi ammissibili dei lotti.

Le tipologie costruttive sono realizzate principalmente in murature portanti in termolaterizio intonacato, coperture a più falde in coppi, lattonerie in rame o preverniciate e serramenti in legno. Sono rari paramenti in muratura faccia a vista o pietra, se non in limitate porzioni, tendono a comparire coperture in legno e rivestimenti esterni a cappotto con intonaco civile.

Particolare attenzione si sta riscontrando nell'impiego di materiali e pacchetti coibenti e nell'uso di fonti di energie alternative.

Si evidenzia il riuso delle corti agricole dismesse per scopi residenziali, fenomeno che il PGT provvederà a normare per garantire un corretto sviluppo del territorio specialmente per i fabbricati di notevoli dimensioni.

5.3 LA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO

Con l'approvazione della revisione generale del PRGC entrata in vigore dal febbraio 2002, si è perfezionata la disciplina inerente la riqualificazione del centro storico integrata successivamente con il Piano del commercio.

Dall'analisi espletata nel presente Documento di Piano si è potuto accertare che la normativa adottata ha prodotto significativi cambiamenti nella zona omogenea del centro storico favorendo il riutilizzo dei volumi esistenti e migliorando sensibilmente la cortina edilizia dell'intero comparto.

La possibilità di intervenire su singole porzioni di edifici o di isolati con ristrutturazioni edilizie o semplici manutenzioni straordinarie ha prodotto l'effetto di migliorare e riqualificare l'intera cortina edilizia eliminando, ove possibile, le superfettazioni per la maggior parte eseguite negli anni '60 - '70.

Nel Piano delle regole si provvederà quindi a mantenere l'attuale assetto normativo integrando eventualmente le specifiche tecniche con le tematiche poste e richieste dalla Sovrintendenza ai beni ambientali in conformità ai disposti del Dlgs. N. 42 del 22/01/04.

C) RAPPORTI CON LA PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

1) PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE REGIONALE: IL PTR

1.1 CONSIDERAZIONI GENERALI

Gli articoli 76 e 77 della Legge Regionale 12/2005 esprimono compiti ed opportunità paesaggistiche del livello comunale in riferimento alla tutela e valorizzazione dell'ambiente. L'art. 102 prevede che fino all'approvazione del PTR (Piano Territoriale Regionale – attualmente solo in proposta di Giunta Regionale), con contenuti ed efficacia di Piano Territoriale Paesaggistico previsto dagli articoli 19 e 76, conserva validità ed efficacia il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente. La pianificazione comunale deve quindi, in tale senso, rispondere innanzitutto ai criteri di coerenza ed integrazione del piano del paesaggio, come definito dalla parte I delle norme del PTPR, per sua definizione in costante affinamento e la cui strategia principale rimane finalizzata alla “sostenibilità” ed utilizzo prudente delle risorse.

Rispetto alla coerenza, il PGT deve quindi confrontarsi con i diversi atti che compongono il piano del paesaggio e in particolare con le indicazioni paesaggistiche del PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) vigente, che ha effettuato le ricognizioni e gli affinamenti propri del suo livello.

In riferimento ai criteri di integrazione, si apre per il PGT il compito di dettagliare il quadro conoscitivo, quello normativo e quello programmatico indicati dal PTPR. Il quadro si propone come quadro unitario, in continuo aggiornamento e costituisce dal punto di vista paesaggistico uno strumento strategico di monitoraggio sullo stato del paesaggio. Quello normativo e quello programmatico, che si sostanziano ed integrano nelle previsioni, indicazioni e prescrizioni del PGT, trovano invece una differente declinazione in riferimento al ruolo dei tre atti che vanno a comporre il Piano.

Al documento di Piano viene assegnato il compito precipuo di individuazione delle strategie paesaggistiche da attivare sull'intero territorio, tenendo conto delle peculiarità del territorio comunale ma anche in funzione dei processi di sviluppo da governare, e la conseguente definizione dei principali obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire, delle azioni da promuovere e degli strumenti più idonei per metterle in atto. Per gli ambiti di trasformazione soggetti a pianificazione attuativa si apre inoltre il capitolo degli indirizzi paesaggistici fondamentali riferiti, sia agli elementi del paesaggio da tutelare, che ai caratteri fondamentali dei nuovi paesaggi da costruire, in particolare in riferimento alle relazioni col contesto allargato da privilegiare e alla coerenza con le strategie paesaggistiche individuate.

Al Piano delle Regole spetta il compito di declinare gli obiettivi paesaggistici in indicazioni specifiche, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano; riveste in tal senso un ruolo fondamentale ai fini della gestione delle trasformazioni anche minute e all'attenta contestualizzazione degli interventi. E' importante ricordare che proprio all'interno del Piano delle

Regole, come dei Piani Attuativi, può trovare spazio “quella disciplina paesistica di estremo dettaglio, contenente prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia”.

Al Piano dei Servizi spetta il compito di contribuire, in sinergia con il Piano delle Regole e il Documento di Piano, al miglioramento del paesaggio in riferimento alla qualificazione della cosiddetta “città pubblica”, al sistema delle aree verdi e degli spazi di pubblica fruizione, tramite i propri atti programmatori e azioni progettuali ricercando una possibile maggiore qualità paesistica diffusa.

1.2. RAPPORTI CON IL PTCP PROVINCIALE

Il PTCP ha condotto gli approfondimenti tematici di competenza definendo degli ambiti territoriali “Circondari” per ognuno dei quali ha esplicitato gli aspetti di carattere antropico e/o territoriale sulla base di tre scale di lettura:

- la scala interprovinciale e infraregionale, nella quale si evidenziano le scelte di carattere sovraordinato e le strutture in essere;
- la scala provinciale nella quale devono essere relazionati gli interventi assoggettandoli a verifiche di coerenza;
- la scala di circondario nella quale si specificano i programmi e gli interventi verificando la coerenza e il livello di interazione con il sistema locale.

Si allega stralcio del PTCP Provinciale sul Circondario A

I temi e i caratteri per Circondario

(Fonte PTCP – Provincia di Mantova – Novembre 2002)

L'analisi dei caratteri fisico-naturali dei singoli circondari è articolata in tre parti:

• descrizione generale dei caratteri fisico-naturali, per la quale sono stati utilizzati i volumi dell'ERSAL facenti parte del Progetto “Carta Pedologica”; • descrizione della rete ecologica; • proposizione di temi progettuali, ripresi dalle schede di lettura degli ambiti rientranti nella rete ecologica di I livello (allegato A) a cui si rimanda per indicazioni più articolate sugli indirizzi e i criteri di intervento.

Il Circondario A

Il Circondario A comprende due zone fisicamente diverse tra loro: il territorio della media pianura occidentale e la fascia collinare della Provincia mantovana collegate da una zona di alta pianura poco estesa dato che la fascia delle risorgive si avvicina al pedemonte. La pianura mantovana è costituita, infatti:

- ☐ *da una zona di alta pianura pedemorenica;*
- ☐ *da una fascia di media pianura;*
- ☐ *da una fascia di bassa pianura alluvionale.*

E' limitato a ovest e a nord dal confine con la Provincia di Brescia, a est dal confine con la Provincia di Verona e con il Comune di Marmirolo, a sud con i Comuni mantovani di Bozzolo, Marcaria (circondario B), Castellucchio, Rivalta sul Mincio e Porto Mantovano (Circondario D).

L'altimetria del territorio è compresa tra un massimo di 135 m. s.l.m. nei pressi di Cisari (Ponti sul Mincio), nella parte più settentrionale della Provincia, e un minimo di 23 m. s.l.m. nei pressi di Mosio (Acquanegra sul Chiese).

L'anfiteatro morenico gardesano, la cui topografia caratterizza i comuni dell'alto Mantovano, è stato costruito da un ghiacciaio che si protende verso sud, sino a una quindicina di chilometri da Mantova, grazie soprattutto all'ampiezza del bacino alimentatore costituito dall'area delle Alpi Retiche, le cui calotte glaciali confluivano tutte in questo unico gigantesco “canale di scarico”, determinando la nascita del

maggior apparato morenico italiano. L'aspetto morfologico di questo territorio è caratterizzato da una topografia estremamente variabile.

Quest'area presenta pendii fortemente inclinati e scoscesi ed è fiancheggiata da aree a pendenza più moderata, che fanno da raccordo con gli avvallamenti e le piane intermoreniche. Le aree a morfologia infossata corrispondono invece ad antiche conche lacustri, ancora oggi influenzate da fenomeni di ristagno idrico nelle parti più depresse del paesaggio.

Il Mincio rappresentava il massimo scaricatore del ghiacciaio gardesano e costituisce tuttora l'asse idrologico principale; scorre con un percorso meandriforme incassato nei depositi morenici.

In prossimità del Mincio più ordini di terrazzi, delimitati da scarpate più o meno evidenti, testimoniano l'azione erosiva svolta da questo fiume in fase di adeguamento ai nuovi livelli di scorrimento.

Lo studio della vegetazione e della flora dei colli morenici mantovani presenta un rilevante valore scientifico per l'importanza che questi ambienti a vegetazione naturale rivestono, soprattutto se li si pensa inseriti nel contesto più ampio dell'intero territorio mantovano, quasi completamente pianeggiante e intensamente sfruttato da un punto di vista agricolo.

La vegetazione naturale dell'area morenica presenta una certa variabilità legata a fattori climatici, morfologici ed edafici. Si rinvencono così fasce di bosco prevalentemente sulle pendici esposte a nord delle colline, interrotte a volte da piccole zone prative fresche, prati aridi sui crinali e sui versanti a sud, corsi d'acqua con tipica vegetazione di ripa e laghetti nelle depressioni intermoreniche a vegetazione palustre. Nel complesso però questi ambienti vegetali presentano una ridottissima superficie per la continua pressione che l'uomo ha attuato su di essi; bonificate le zone paludose, spianate spesso le colline, solo i pendii più ripidi sono stati rispettati; l'avvento relativamente recente dell'irrigazione ha inoltre cambiato quasi totalmente l'aspetto generale dell'area collinare verde e rigogliosa per la vegetazione agraria durante la stagione più secca. Le pendici esposte a mezzogiorno sono generalmente terrazzate e coltivate a vigneto (vini DOC dei Colli Morenici del Garda); la vite trova infatti in tutta l'area condizioni climatiche ed edafiche ideali, per cui è largamente coltivata. Tra gli elementi più caratteristici del paesaggio bisogna ricordare il cipresso che, introdotto in tempi antichissimi nella zona, spesso segna la linea di cresta delle colline stagliandosi isolato contro il cielo, oppure costituisce piccoli cerchi detti "roccoli" usati un tempo per l'uccellazione. Di più recente introduzione l'ulivo che può essere coltivato in queste zone limitatamente ai versanti più caldi e ai cordoni morenici più vicini al lago di Garda.

Inoltre nel passato erano relativamente diffuse le coltivazioni di mandorlo di cui ancora rimangono come testimonianza grandi esemplari isolati sulle scarpate delle terrazze occupate dai vigneti.

I boschi dell'area morenica sono cedui in prevalenza invecchiati oltre il turno normale di utilizzazione, hanno tutti ridottissima superficie in quanto si localizzano sui versanti esposti a nord e nord est che per la forte pendenza (> 30%) e l'esposizione sfavorevole non hanno subito utilizzazione agraria.

La caratteristica peculiare dell'uso agricolo del suolo collinare resta la coltivazione della vite. Le scarse esigenze idriche della vite hanno favorito la sua diffusione sulle colline moreniche fino all'avvento dell'irrigazione, momento in cui la viticoltura è dovuta entrare in competizione con la possibilità di coltivare foraggiere e quindi di allevare bestiame da latte. In una prima fase, la viticoltura è risultata sconfitta, in quanto tutte le superfici piane, subpianeggianti ed anche moderatamente inclinate si sono coperte di cereali foraggeri e prati di medica, relegando la vite ai versanti più ripidi, esposti a sud. Oggi, si vive una seconda fase, quella del ripensamento, che trova i suoi fondamenti nella già citata vocazione viticola della zona, nel riconoscimento DOC ottenuto dai vini collinari (Bianco, Rubino e Charetto).

Tra le colture specializzate, si annovera ancora il frutteto, rappresentato in genere dal pescheto e localizzato nelle aree pianeggianti di raccordo col Mincio o con l'alta pianura, in particolare nei comuni di Solferino e Cavriana. Il pesco, superstite di una tradizione del passato, ha oggi la funzione di integrare il reddito aziendale.

Tutta la restante superficie coltivabile è destinata a seminativi, cereali e foraggiere, cui questi ultimi tempi si è aggiunta la soia.

L'alta pianura mantovana è interessata dalla presenza di numerose emergenze spontanee della falda freatica sulla superficie topografica. Si tratta di sorgenti di grande interesse sia dal punto di vista naturalistico che economico: queste sorgenti, infatti, già sfruttate attivamente dai romani, costituiscono ancora oggi un importante sostegno per l'irrigazione estiva di vaste zone della pianura mantovana. La zona di emergenza dei fontanili è distribuita su un allineamento est-ovest localizzato poco a sud dell'anfiteatro morenico del Garda, in corrispondenza di depositi prevalentemente sabbioso-ghiaiosi con frequenti variazioni granulometriche sia orizzontali che verticali. La maggior parte dei fontanili attivi ha origine naturale, anche se la presenza dell'uomo è stata determinante per la loro conservazione e sviluppo. Le

sorgenti vengono a giorno generalmente presso l'unghia delle conoidi ghiaiose esterne della cerchia morenica; in pratica i fontanili rappresentano l'emergenza di sfioro di un sistema idrico sotterraneo in materiali ad alta permeabilità, le ghiaie, alimentato e regimato dai livelli del bacino gardesano e dal carico idraulico legato alla zona di alimentazione dei colli morenici. La maggior parte dei fontanili presenta una buona portata specifica. In Sinistra Mincio una gran parte di sorgenti è stata penalizzata negli ultimi decenni da una perdita di carico idraulico che ne ha notevolmente diminuito l'importanza a fini irrigui.

In questo territorio non sono presenti fontanili veri e propri; hanno invece una sporadica diffusione le sorgenti. Queste sorgenti sono comunque degne di nota perché il carattere di salubrità delle acque ha consentito un tempo il loro utilizzo alimentare e, nei casi di maggiori portate, per abbeverare gli animali da allevamento, costituendo in tal modo un'utile alternativa alle acque di superficie, facilmente esposte a varie forme di degrado, sia naturale che antropico.

La parte di media pianura del circondario è delimitata a sud dal fiume Oglio ed è attraversata in senso nord-sud dal fiume Chiese che sfocia nell'Oglio poco più a monte dell'Oasi delle Bine, in Comune di Acquanegra sul Chiese. Essa è collocabile nella piana assiale padana costituita dalla media pianura pedemontana. Si tratta di un territorio a morfologia pianeggiante di origine fluviale e fluvio-glaciale rimaneggiata dall'azione erosivo-deposizionale dell'Oglio e del Chiese. E' un territorio dolcemente ondulato e degradante da nord-ovest a sud-est.

In questo Circondario la rete di I livello comprende il territorio dei colli morenici mantovani identificando in particolare un nodo di primaria importanza, in cui rientra la parte più settentrionale del territorio provinciale (ovvero parte dei comuni di Ponti sul Mincio e Monzambano), uno stepping stone, che coincide con la Riserva Naturale di Castellaro Lagusello, e un corridoio che comprende la parte restante dei colli da Castellaro Lagusello a Castiglione delle Stiviere. Queste aree sono segnalate dal PTPR, insieme al fiume Chiese, come ambito caratterizzato dalla presenza di molteplici aree assoggettate a vincolo ex lege 1497/39; il PTCP assume tale vincolo, confermandone gli attuali

confini, anche se nella definizione degli ambiti rientranti nella rete essi non sono stati seguiti, avendo agito nell'ottica di individuare solo i territori ecologicamente più pregiati.

Sempre in rete di I livello sono compresi i corsi dei fiumi Mincio e Oglio (nelle parti che rientrano nel circondario) seguendo in generale i confini definiti dai Parchi, e il corso del fiume Chiese, per il quale c'è in progetto di creare un parco. Da segnalare in particolare, lungo il corridoio del fiume Oglio, il nodo comprendente la Riserva Naturale delle Bine e la foce del fiume Chiese.

La rete ecologica di II livello si fonda su tre corridoi che si dipartono da Castiglione delle Stiviere: il primo collega trasversalmente i colli morenici con il Po lungo i canali Gazzolina, Piubega e Osone, il secondo corre parallelamente alla fascia dei colli morenici unendo Medole a Guidizzolo, Volta Mantovana e Monzambano, il terzo collega le reti di I livello dei colli morenici e del fiume Chiese, passando ad ovest di Castel Goffredo.

La rete di III livello ha come scopo principale quello di collegare/completare le reti di I e II livello.

L'individuazione è stata effettuata selezionando gli ambiti rientranti in unità di paesaggio di rilevanza paesistico-ambientale non compresi in reti di livello superiore. Da segnalare in particolare il corridoio lungo la Via Postumia, per la quale si auspica un progetto di riqualificazione complessiva del suo itinerario a fini turistici, e il corridoio che, parallelamente al corso del fiume Chiese, collega i colli morenici al fiume Oglio nei pressi della riserva naturale delle Torbiere di Marcaria.

I principali temi progettuali proposti per il Circondario A sono i seguenti:

- Conservazione ed incentivazione delle aree boscate presenti in tutti i tratti di rete ecologica di I livello (costituite principalmente da cipressi).
- Progetto di un by-pass, costituito da un corridoio di II livello, che supplisca ai deficit ambientali creati all'habitat del Parco del Mincio dalla strettoia nell'abitato di Goito.
- Mantenimento e diffusione dell'agricoltura intensiva a vite nell'ambito morenico.
- Individuazione delle modalità per il passaggio da una agricoltura intensiva ad una ecologicamente compatibile, tramite anche l'utilizzo delle incentivazioni UE 2078/2080.
- Monitoraggio degli allevamenti zootecnici e della prassi di smaltimento dei reflui aziendali al fine di evitare inquinamento della falda provocato dai liquami.
- Valorizzazione della torbiera vincolata ai sensi della LN 1497/39 in località Santa Maria nel Comune di Castiglione delle Stiviere.
- Rinaturalizzazione dei tratti più artificializzati dei fiumi Mincio e Oglio, vincolati dalla LN 431/85 ai sensi del punto D) e del punto F), ed intensificazione della piantumazione lungo gli argini.

Rinaturalizzazione della foce del fiume Chiese, vincolato dalla LN 431/85 ai sensi del punto D) e del punto F), portando particolare attenzione all'attraversamento dell'abitato di Asola da parte del Chiese stesso.

- *Promozione di un Parco Locale di Interesse Sovracomunale lungo il fiume Chiese che miri, tra l'altro, alla conservazione ed incentivazione dell'area boscata presente ai margini dell'abitato di Casalmoro, individuata come "parco di scala territoriale", e delle aree boscate lungo il Chiese, e all'individuazione di itinerari ciclo-pedonali.*

- *Rinaturalizzazione degli ambiti adibiti a coltivazione di pioppeti industriali situati sia lungo il corso dei fiumi Mincio e Oglio sia nel territorio circostante.*

- *Valorizzazione della Riserva naturale "Le Bine" situata all'interno del Parco dell'Oglio sud.*

- *Tutela e valorizzazione di due zone di rilevante valore paesaggistico individuate dal PTC del Parco dell'Oglio sud: la prima è un sistema di torbiere costituito da alcuni lotti sparsi di una vasta ed unica torbiera sfruttata fino ad alcuni decenni fa e poi sottoposta ad una rapida bonifica per prosciugamento; parte degli stagni invece sono stati utilizzati come discarica. La seconda invece è un querceto a frassino maggiore e lanca; il bosco è situato in un lieve avvallamento sul bordo della lanca stessa che ha subito profonde modifiche strutturali a causa della messa a coltura.*

- *Tutela, conservazione e valorizzazione del sistema vegetazionale situato nei Comuni di Drizzona e Canneto sull'Oglio e formato da un isolone boscato e da due ampie golene con lanche residue.*

- *Studio delle interferenze prodotte dal tracciato delle linee ferroviarie Cremona-Mantova e Brescia-Piadena e da quello della SS 10 "Padana Inferiore" e della SP 78 sulla continuità dell'habitat del Parco dell'Oglio.*

- *Analisi delle interferenze generate dalla presenza in ambito morenico di infrastrutture quali le SP 15, 18, 19, 20 e 74.*

- *Rinaturalizzazione dei tratti artificiali dei canali Seriola di Acquanegra, Liolo - Giardino - Principale di Regona (sul Rio), vincolati dalla LN 431/85 e riconosciuti dalla Regione Lombardia di "interesse strutturale in quanto, pur non appartenendo ai rami principali della rete idrografica, caratterizza per dimensione ed andamento un territorio di pianura" (DGR 4/12028 del 25 luglio 1986); conservazione e valorizzazione del canale Palpice-Seriola Vecchia e del torrente Tartaro - Tartarello - Seriola Fuga, vincolati dalla LN 431/85 e riconosciuti dalla Regione Lombardia di "interesse naturalistico per la presenza di biotopi, aree a vegetazione naturale di rilevante interesse, presenza di vegetazione igrofila lungo l'asta fluviale" (DGR 4/12028 del 25 luglio 1986); riqualificazione e valorizzazione del colatore Delmona Tagliata vincolato dalla LN 431/85 e*

riconosciuto dalla Regione Lombardia di "interesse storico in quanto conserva, nel toponimo o nei manufatti, le tracce degli interventi che si riconoscono essere stati effettuati in epoca storica (in particolare, relativamente alle canalizzazioni di pianura) (DGR 4/12028 del 25 luglio 1986).

- *Riqualificazione del tratto del canale Alto Mantovano situato all'interno dell'abitato di Castiglione delle Stiviere.*

- *Rinaturalizzazione di alcuni tratti dei canali Redone e Virgilio vincolati ai sensi dell'art.1 LN 431/85 punto D) e punto F), che già presentano un discreto valore naturalistico.*

- *Tutela e conservazione della Riserva Naturale "Castellaro Lagusello", ed in particolar modo del lago intermorenico che la costituisce. Valorizzazione ambientale degli elementi costituenti la riserva e potenziamento delle strutture ricettive.*

- *Valutazione della compatibilità delle cave di Volta Mantovana e Goito - Torre, situate all'interno della rete ecologica di I livello con la rete stessa. Limitazioni all'espansione della cava Canneto sull'Oglio-Cerviere, adiacente ai confini della rete ecologica di I livello.*

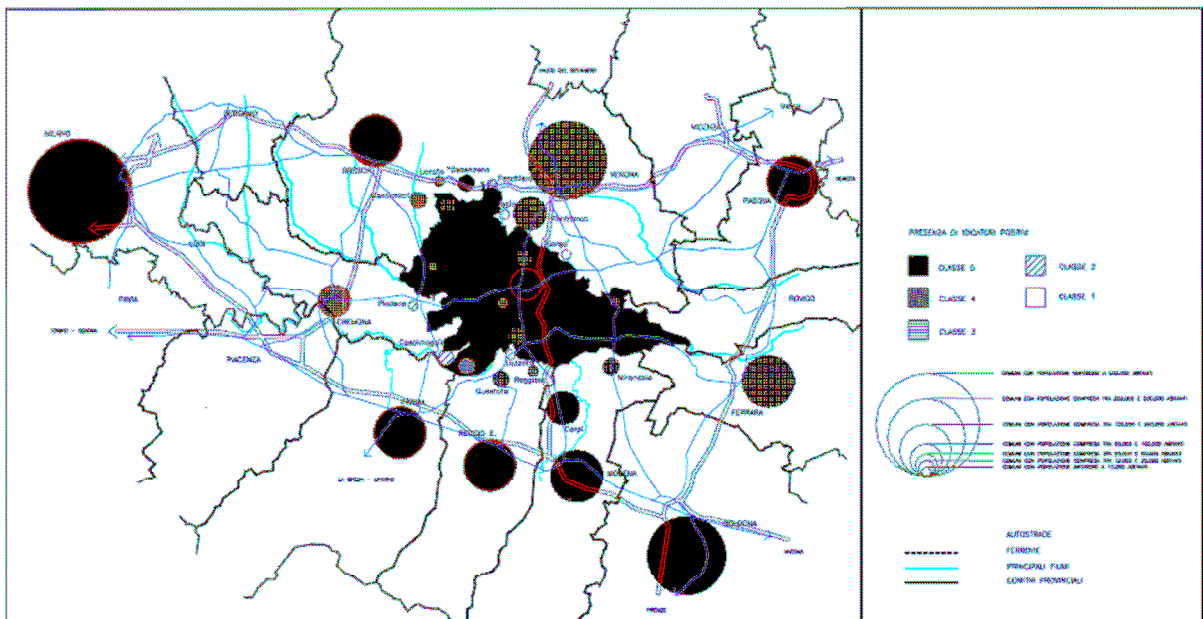
- *Monitoraggio costante della discarica situata nel Comune di Mosio, in prossimità della zona naturalistica, al fine di evitare possibili episodi di inquinamento delle acque di falda.*

1.3. IL SISTEMA DELLE POLARITÀ

Il PTCP pone attraverso la lettura del sistema delle polarità la definizione delle politiche insediative e di gestione del territorio. Le polarità individuate sono sia quelle verso le relazioni con sistemi esterni sia quelle individuate all'interno del sistema e le loro interconnessioni.

Per affrontare la dinamica delle relazioni esistenti tra i diversi comuni della Provincia di Mantova sono stati scelti indicatori suddivisi in quattro indirizzi territoriali: (cfr documento Preliminare PTCP Provincia di Mantova allegato A1 – Giugno 2007)

- Tema demografico
- Tema economico
- Tema Servizi – culturali
- Tema mobilità



Il sistema delle polarità urbane interprovinciale e interregionali

Fonte: Provincia di Mantova

Dal confronto del sistema delle priorità effettuato dalla provincia di Mantova nell'anno 2002 e successivamente nell'anno 2005 emerge per il Comune di Gazoldo degli Ippoliti il passaggio dalla polarità V alla polarità IV di livello inferiore.

L'aspetto più evidente è che a fronte di un elevato aumento demografico con saldo attivo della natalità, i restanti indicatori individuano una minore capacità polarizzante rispetto al sistema provinciale.

Tali dati, se riferiti al circondario A, trovano spiegazione soprattutto nella debole capacità di mobilità del comune di Gazoldo rispetto dell'Alto Mantovano.

Nel bilancio di circondario il PTCP definisce per ogni singolo comune le indicazioni finalizzate alla valorizzazione delle proprie risorse ed individua scelte atte a definire la maggiore efficienza del sistema territoriale.

In relazione alle funzioni che ogni singolo comune del circondario svolge il PTCP individua la configurazione più auspicabile attribuendo un veto alle funzioni stesse.

1.4 IL SISTEMA FISICO NATURALE E PAESISTICO AMBIENTALE

Il territorio di Gazoldo degli Ippoliti si colloca nel circondario A definito dal PTCP Provinciale nella zona della Media Pianura, complesso di terreni medio-fini che raccorda l'Alta Pianura ghiaiosa alla strada sinistra di Po.

Situata in posizione intermedia tra il sistema Oglio-Chiese, ad Ovest, ed il corso fiume Mincio, ad est, è caratterizzata da una fitta rete idrica superficiale alimentata dalle risorgive di sbarramento che alcuni chilometri più a monte contrassegnano il passaggio litologico fra l'Alta e il Media pianura Padana. La rete idrica superficiale, in special modo ove i canali mantengono il loro carattere meandriforme, costituisce la continuità paesistica di maggiore pregio. L'introduzione di colture seminate (mais, grano, orzo, soia) nonché colture specializzate quali ortaggi, ha ridotto la vegetazione spontanea a rari filari di piante.

Il PTCP prevede una area di protezione ambientale di 2° livello sul confine nord- ovest del territorio comunale nella fascia tra i canali Seriola Piubega- Vaso Gozzolina. Prevede inoltre una fascia di 3° livello lungo il tracciato storico della strada Postumia utilizzabile come percorso di fruizione paesistica-ambientale.

Il PTCP e l'attuale PRGC prevedono la realizzazione dello scolmatore ovest, progetto idraulico sotteso alla difesa della città di Mantova. Si attende valutazione più puntuale della necessità dell'opera.

Gli indirizzi del PTCP per il sistema fisico naturale – ambientale sono:

- assicurare continuità della rete ecologica: in tale senso il PGT propone il prolungamento dei corridoi di 2° livello lungo l'asse del Vaso Gozzolina fino all'area archeologica della "Bellanda"
- recuperare dal punto di vista ambientale la rete idrografica minore: si propone l'individuazione di una rete di piste cicloturistiche già individuate nel piano direttore dei comuni di Rodigo – Gazoldo ed il loro collegamento al sistema della mobilità ciclabile provinciale Alto Mincio (Mantova – Grazie – Goito – Bozzolo)
- salvaguardare i manufatti idraulici: si individuano i ponti storici da salvaguardare
- individuare criteri di salvaguardia del degrado paesistico-ambientale per l'industria Marcegaglia S.p.A. (attività a rischio di incidente rilevante)

1.5 IL SISTEMA INSEDIATIVO ED ECONOMICO

Il territorio di Gazoldo degli Ippoliti risulta caratterizzato da un nucleo abitato storico molto compatto, da una porzione di abitato frazione di S. Fermo condivisa con altre amministrazioni comunali e corti rurali sparse.

Il settore produttivo è caratterizzato da forte dinamicità essenzialmente dovuta alla presenza di una consolidata industria produttiva.

Le maggiori produzioni, oltre il comparto metallurgico, dipendono dal settore della produzione delle carni e produzione cavi elettrici. Diffuso inoltre l'artigianato, spesso a servizio delle attività produttive sopra indicato.

Importante il settore agro-alimentare con forte crescita dei prodotti orticoli e produzione suini.

Gli indirizzi del PTCP per il sistema insediativo sono:

- Perseguire il contenimento del consumo del suolo per usi urbani ;
Il PTCP conferma le aree residenziali già approvate con i precedenti piani inserendo ulteriori aree di scarsissima entità all'interno del limite massimo di espansione sottolineato dal PTCP.
Inserisce sostanzialmente tre aree produttive compatte rispetto all'edificio esistente a valenza esclusivamente comunale.
- Favorire il recupero , riuso dell'edilizia rurale dismessa
- Individuare un polo produttivo di carattere sovracomunale da definire in base alla concertazione tra comuni ai confini del territorio comunale di Gazoldo
- Non individua grandi superfici di vendita commerciale in analogia con quanto previsto dall'attuale Piano del Commercio e dalle scelte del PGT
- Valorizza e tutela i prodotti tipici locali tra cui il melone e il suino pesante da industria
- Favorisce la ricollocazione delle attività produttive nell'abitato residenziale in comparti produttivi opportunamente localizzati

1.6 IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Il territorio mantovano ha visto negli ultimi anni il consolidarsi di grandi progetti infrastrutturali per la mobilità, definiti a livello nazionale e regionale, che tendono a privilegiare i collegamenti su gomma, segnalando a volte un certa ridondanza rispetto alle esigenze desumibili dall'analisi dei collegamenti e dei flussi esistenti ed alla verifica degli altri progetti previsti nelle province limitrofe. Sono state poi promosse, principalmente da provincia, comuni o altri soggetti (Ferrovie Emilia Romagna), iniziative per il potenziamento delle infrastrutture di distrazione di traffico, soprattutto merci, dalla strada ad altre modalità fra le quali particolare importanza ha la valorizzazione delle vie d'acqua navigabili mantovane e per il completamento delle rete ciclabile provinciale.

Per quanto riguarda il trasporto pubblico locale, si è in questi anni proposta una sostanziale riorganizzazione del servizio su gomma volta a rendere efficiente il servizio ed i collegamenti con il capoluogo provinciale nonché ed a promuovere il maggior uso dei mezzi pubblici. Risulta poi centrale indirizzare l'azione politica e gli investimenti per migliorare la qualità del servizio di trasporto pubblico offerto sulla linea ferroviaria Mantova - Milano ed ottenere il prolungamento del servizio di metropolitana leggera tra Verona e l'aeroporto "Catullo", anche con la città di Mantova.



Sistema delle infrastrutture per la mobilità (PTCP vigente) - Fonte : Documento Preliminare del PTCP della Provincia di Mantova

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ STRADALE

I nuovi assi autostradali

Le strategie attuali di livello nazionale e regionale delineano un quadro progettuale che prevede la realizzazione di due nuovi corridoi autostradali interni alla provincia: l'autostrada regionale Cremona – Mantova, prima tratta funzionale di un più generale itinerario di collegamento Transpadano, ed il raccordo autostradale Nogarole Rocca – Fontevivo/Parma, tratto di completamento del più generale itinerario di collegamento Tirreno – Brennero (TIBRE autostradale). Ciascun corridoio comporta differenti ricadute sul sistema viabilistico attuale e sugli scenari provinciali futuri ed entrambi presentano diversi nodi problematici e, specie per il TIBRE, un forte impatto sul territorio provinciale:

- **L'Autostrada Cremona – Mantova**, programmata quale autostrada regionale della Lombardia, si snoda pressoché parallela alla ferrovia Cremona – Mantova per poi innestarsi alla A22 mediante un tratto che si sviluppa a sud del sistema tangenziale di Mantova. L'itinerario autostradale prosegue

verso il territorio veneto, sfruttando il tratto di A22 compreso fra i caselli di Mantova sud e Mantova nord, per poi raccordarsi verso est con il progetto di autostrada regionale del Veneto Nogara – Adria in gran parte attraverso il tracciato della superstrada “Transpolesana”. I nodi problematici da verificare e monitorare sembrano essere principalmente costituiti dal rapporto con il nodo di Mantova, in relazione al completamento del sistema tangenziale e ai raccordi previsti con la viabilità esistente, e da quello con il tracciato della nuova SS 10, a cui il corridoio infrastrutturale si sovrappone integralmente ad est del capoluogo provinciale.

• **Il Raccordo autostradale TIBRE**, Nogarole Rocca – Fontevivo/Parma, inserito quale progetto strategico della Legge Obiettivo, assume come caposaldo il casello autostradale di Nogarole Rocca sulla A22 per poi attraversare il territorio di Goito e disporsi parallelo alla Postumia; successivamente, dopo aver attraversato il fiume Oglio nei pressi di Marcara-Bozzolo mediante un tratto comune con la Autostrada Mantova-Cremona, prosegue in territorio cremonese, sino a raggiungere Parma come caposaldo sulla A1 e sulla A13. L’infrastruttura presenta alcuni nodi di forte criticità, in particolare sul primo tratto Nogarole – Bozzolo, che confliggono anche con alcune linee programmatiche della Provincia: un forte impatto paesaggistico ambientale nell’area subcollinare, l’esclusione del nodo di Mantova (in particolare di Valdarò) dal corridoio individuato, la sovrapposizione di flusso e di percorso con l’autostrada Cremona – Mantova.

Particolare attenzione dovrà essere poi rivolta ai differenti scenari che si andranno a delineare in relazione alla definizione di nuovi punti ad alta accessibilità in prossimità dei caselli di uscita (soprattutto del nodo di Goito) ed agli effetti che tali nodi potranno avere sulla rete provinciale anche in funzione delle previsioni infrastrutturali che interessano le province limitrofe.

Per valutare l’assetto complessivo del sistema e dei flussi e per comprendere e governare correttamente gli effetti di tali progetti sulle dinamiche insediative, di relazione e di sviluppo, sono infatti da considerare anche le trasformazioni indotte da altri assi infrastrutturali esterni previsti:

• **L’autostrada BreBeMi e la tangenziale esterna di Brescia**, nuovo collegamento diretto Brescia – Milano, inserito quale progetto strategico della Legge Obiettivo, che innestandosi sul raccordo autostradale di Montichiari, andrà ad individuare un itinerario privilegiato di collegamento al capoluogo lombardo per i territori dell’alto e medio mantovano.

• **L’autostrada Nogara – Adria**, programmata quale autostrada regionale del Veneto, naturale prosecuzione ad est dell’asse Cremona – Mantova, unitamente alla quale intende proporsi quale asse integrativo/alternativo per i traffici est – ovest.

• **L’autostrada Cispadana**, nuovo raccordo Reggiolo – Ferrara, che può costituisce una grande opportunità di accesso alla rete viabilistica primaria e di collegamento alle grandi polarità urbane per l’intero territorio dell’Oltrepo Mantovano.

A differenza del nodo di Goito, il casello autostradale posto in prossimità del territorio gazoldese, a nord dello stabilimento “Marcegaglia S.p.A., produce effetti positivi sul sistema infrastrutturale provinciale rimanendo in linea di massima il collegamento preposto dal PTCP tra la SP1 e la SP17.

Si ravvisa inoltre che il posizionamento del casello autostradale si inserisce nell'area prevista dal PTCP come ampliamento della zona di espansione produttiva e zona di espansione destinata a standard e servizi.

Tale zona esterna al confine territoriale di Gazoldo era stata individuata in funzione del raccordo ferroviario Castelluccio – Rodigo- Gazoldo.

Il tracciato del corridoio plurimodale Tirreno-Brennero e quello della nuova ferrovia Castelluccio-Rodigo – Gazoldo sono stati approvati con delibere consiliari.

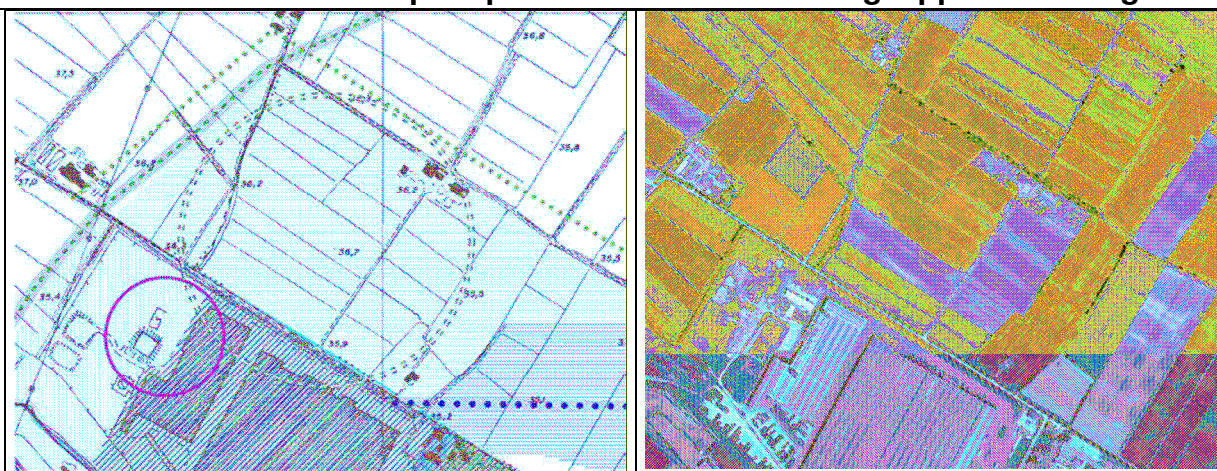
Oltre agli argomenti già trattati sul sistema autostradale TIBRE e sul raccordo ferroviario Castelluccio-Rodigo-Gazoldo, il PTCP prevede il potenziamento della SP17 Postumia nel tratto tra l'abitato di gazoldo e Redondesco 1° lotto in fase di esecuzione, 2° lotto in fase progettuale, 3° lotto inserito nel Programma Triennale Provinciale parzialmente finanziato dalle Amministrazioni comunali.

3) PROGRAMMAZIONE COMUNALE INTERCOMUNALE: POLO PRODUTTIVO DI GAZOLDO DEGLI IPPOLITI E RODIGO

Il PTCP individua a nord del confine territoriale del comune di Gazoldo in gran parte su aree esterne al confine comunale un polo produttivo intercomunale di cui si allega scheda caratteristica:

COMUNE DI GAZOLDO DEGLI IPPOLITI

Intervento insediativo del polo produttivo di Gazoldo degli Ippoliti e Rodigo

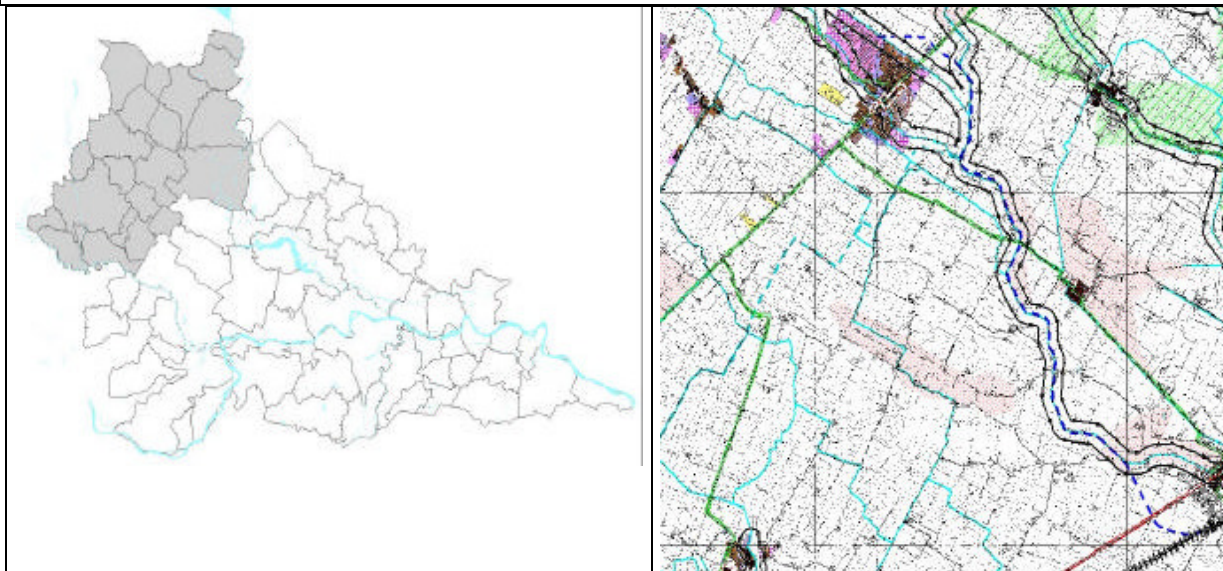


I.N.C	DESCRIZIONE DEI TEMI PROGETTUALI	INDICAZIONE DELLE ATTENZIONI NORMATIVE
	Presenza di una zona produttiva di nuova individuazione, dotata di una adeguata infrastrutturazione e localizzata in ambito di limitata sensibilità ambientale, che il PTCP propone di concerto con le Amministrazioni Comunali di Gazoldo degli Ippoliti e Rodigo	La pianificazione del comune di Gazoldo degli Ippoliti dovrà individuare regole normative coerenti con le esigenze di uno sviluppo maturo e competitivo del settore produttivo, nel rispetto della tutela e della valorizzazione dell'ambiente. La costruzione di ambienti urbani compatti è l'obiettivo che deve essere perseguito anche nelle politiche di pianificazione e programmazione dei comuni in analisi. In concomitanza alla costruzione dei nuovi insediamenti produttivi dovrà essere prevista la predisposizione di servizi connessi alla rete infrastrutturale ferrogomma-acqua presente o in progetto.
Art. 28	Presenza di un insediamento produttivo-polo produttivo di livello sovracomunale, in adiacenza alla zona produttiva in discussione. Tale zona è stata riconosciuta dal PTCP come tipologia che ha raggiunto, attraverso processi localizzativi solo parzialmente governati, dimensioni insediative rilevanti e che segnalano una necessità di interventi infrastrutturali in grado di consentire una completa evoluzione/sviluppo dell'intervento insediativo.	Per questi poli sono previste possibilità di incremento dimensionale con specifico riferimento alla quota riconducibile alla componente esogena in modo subordinato alla verifica delle infrastrutture.
Art. 11	Presenza di intervento di potenziamento e razionalizzazione delle reti infrastrutturali individuati dalla progettualità locale e sovralocale: variante della SP 17 per una circonvallazione a nord di Gazoldo degli Ippoliti con funzione di servizio all'area industriale intercomunale.	La formazione di questa infrastruttura dovrà rispondere ad un sistema di indirizzi e di criteri di intervento tra i quali prioritari sono: - protezione e tutela dei nastri stradali per garantire nel tempo la loro funzione strategica; - individuare i tracciati delle infrastrutture in modo coerente con le indicazioni della <i>Carta delle infrastrutture su ferro e gomma: stato di fatto, progetti e proposte</i> e della <i>Tavola 4 - Attenzioni e indicazioni di piano - Sistema insediativo urbano e infrastrutturali</i> , al fine di minimizzare gli impatti sui fattori considerati, nonché quelli dell'inquinamento acustico e atmosferico, e quelli sulla circolazione idrica superficiale e sotterranea, sulle aree agricole e sul paesaggio; - adottare soluzioni progettuali che favoriscano l'attivazione di funzioni di corridoio ecologico delle infrastrutture.
Art. 11	Presenza di intervento di potenziamento e	I tracciati dell'infrastruttura saranno da individuare in

	razionalizzazione delle reti infrastrutturali individuati dalla progettualità locale e sovralocale: nuovo tracciato e corridoio di raccordo ferroviario per la logistica delle merci come previsto dal Piano della viabilità provinciale lungo la linea ferroviaria Cremona-Mantova.	modo coerente con le indicazioni della <i>Carta delle infrastrutture su ferro e gomma: tato di fatto, progetti e proposte</i> e della <i>Tavola 4 - Attenzioni e indicazioni di piano – Sistema insediativo urbano e infrastrutturali</i> , al fine di minimizzare gli impatti sui fattori considerati, nonché quelli dell'inquinamento acustico e atmosferico, e quelli sulla circolazione idrica superficiale e sotterranea, sulle aree agricole e sul paesaggio. Bisognerà inoltre adottare soluzioni progettuali che favoriscano l'attivazione di funzioni di corridoio ecologico delle infrastrutture.
<i>Art. 28</i>	Presenza di un margine urbano a media permeabilità lungo i limiti a nord della zona produttiva in discussione.	Si ritiene che tali margini possano essere oggetto di interventi che ne modifichino la loro configurazione attuale, ponendo attenzione alla realizzazione di interventi che ne cancellino o alterino in modo permanente il valore di persistenza. I progetti debbono assumere come finalità la realizzazione di interventi di completamento e di definizione di un disegno insediativo organico, in cui funzioni, tipologie edilizie, altezze, orientamento ed allineamenti degli elementi edilizi possano porsi in un coerente rapporto con le preesistenze garantendo la valorizzazione di visuali e di trame di connessione con il sistema degli spazi aperti.
<i>Art. 26</i>	E' localizzato un elemento della rete dei canali e corsi d'acqua vincolato ai sensi dell'art. 1, lettera c) della l. 431/85, iscritto nell'elenco di cui alla d.g.r. n° 4/12028 del 25.07.1986: Vaso Gazzolina (Seriola Piubega).	Si prevede che vengano considerate le salvaguardie previste per i corsi d'acqua naturale e artificiale vincolati ai sensi dell'articolo 1, lettera c) della l. 431/85, iscritto nell'elenco di cui alla d.g.r. n° 4/12028 del 25.07.1986; Le risorse sottoposte a norme e tutele di salvaguardia dalla legislazione vigente sono soggette dunque a limitazioni di intervento con differenti livelli di tutela commisurati al carattere delle risorse stesse: le limitazioni costituiscono vincoli e/o precondizioni alle trasformazioni territoriali; devono essere valorizzate ai fini di salvaguardarne ed incrementarne l'efficacia della funzione ecologica, la qualità estetico-visuale e il significato storico-culturale e non devono essere oggetto d'interventi che comportino, in modo diretto o indiretto il loro degrado e/o la loro perdita di valore anche parziale.

4) PROGRAMMAZIONE COMUNALE INTERCOMUNALE: RACCORDO FERROVIARIO PER IL TRASPORTO MERCI AGLI INSEDIAMENTI DI GAZOLDO DEGLI IPPOLITI

COMUNE DI GAZOLDO DEGLI IPPOLITI RACCORDO FERROVIARIO PER IL TRASPORTO MERCI



CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	COMPATIBILITA' CON LE DISPOSIZIONI DEL PTCP
L'iniziativa, già elaborata dalla Provincia di Mantova all'inizio degli anni '90, ha il duplice scopo di soddisfare la crescente domanda di trasporto merci con origine/destinazione negli stabilimenti industriali esistenti a Gazoldo degli Ippoliti, trasferendo un consistente quantitativo di merci in transito dalla mobilità su gomma a quella su ferro, e di innescare l'infrastrutturazione di un'area adiacente destinata alla loro espansione. Il progetto preliminare dell'opera prevede un binario di dorsale che, staccandosi dalla stazione di Castellucchio, costeggi il canale Osone fino in prossimità del centro abitato di Gazoldo, per poi articolarsi in un fascio di binari di presa/consegna. Da esso dovranno dipartirsi gli eventuali raccordi particolari a servizio delle singole aziende. Il progetto esecutivo è in fase di elaborazione. Il progetto è inserito nella "Relazione Previsionale e Programmatica del triennio 1999 – 2001", allegato 2 "Le azioni e le opere provinciali non ancora finanziate o da realizzare da parte di altri soggetti in collaborazione con la Provincia" della Provincia di Mantova.	Il tracciato, pur non intercettando aree segnalate come incompatibili agli usi antropici, risulta inserito in un contesto delicato dal punto di vista naturalistico e paesaggistico, in quanto facente parte di un corridoio di secondo livello della Rete Ecologica provinciale che si snoda lungo il canale Osone. Per tale motivo la progettazione dell'intervento infrastrutturale dovrà essere accompagnata da un adeguato studio di compatibilità paesistico – ambientale (ex art. 32 delle indicazioni normative generali) che presti particolare attenzione e selezioni le soluzioni più idonee a mitigare gli impatti sul sistema dei valori ambientali, quali il canale Osone (nei confronti del quale dovranno essere previste opportune modalità progettuali), i manufatti rurali e storici, i percorsi di fruizione intercettati. Dovranno inoltre essere effettuate alcune verifiche di fattibilità in corrispondenza di quelle zone indicate come "a rischio L'intervento, indicato come prioritario nella "Tavola 3 - Carta delle infrastrutture su ferro e su gomma: stato di fatto, proposte e priorità" relativa agli "Indirizzi per l'Assetto del Territorio - P.T.C.P. – marzo '97", costituisce un potenziamento della rete ferroviaria provinciale. Risulta quindi compatibile con i fattori territoriali relativi all'accessibilità

Il tema legato allo sviluppo della rete infrastrutturali ferro-gomma verrà successivamente trattato nel Piano delle Regole per svilupparne i contenuti.

D) QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

1) RAPPORTO AMBIENTALE SINTESI DELLA VAS

Dalla lettura dei processi che hanno generato l'attuale struttura territoriale del Comune di Gazoldo degli Ippoliti risulta evidente che l'impatto che ha generato l'industria Marcegaglia S.p.A. su un contesto prettamente agricolo.

La presenza di due arterie stradali di livello provinciale anche di forte valenza storica come la SP 17 "Postumia" non possono sottendere alla pianificazione industriale di tale rilevanza. Pertanto la "casualità" di un così deciso sviluppo industriale ha favorito sul territorio gazoldese il dualismo tra la consolidata e fiorente attività agricola della media pianura padana con la necessità del fabbisogno industriale in termini di spazio, manodopera, accessibilità ...

Il punto di equilibrio tra due realtà così differenti è comunque legato ad una mentalità aperta del gazoldese abituato storicamente ad una forte autonomia dai poteri centrali ed ad uno scambio culturale derivante dal passaggio delle genti per il crocevia della Postumia.

Lo sviluppo compatto dell'industria lungo l'asse dei canali idraulici "vaso gozzolina" e "Seriosa - Piubega" allontanandosi dal centro abitato compatto hanno favorito la ricerca dell'equilibrio di uno sviluppo condivisa.

Restano presenti ampi margini di miglioramento in questo fondamentale rapporto tra abitato ed industria in ordine alla viabilità, al contenimento dei fenomeni inquinanti, alla bonifica puntuale di alcune criticità ecc.. che il presente Piano vuole evidenziare e proporre miglie.

Si intende riproporre un adeguamento alla rete ecologica provinciale evidenziando il forte aspetto naturalistico e culturale delle aree segnate a nord-est del capoluogo che fanno capo all'area archeologica della Bellanda. Tali aree attraverso un sistema ciclabile di grande pregio turistico-ambientale possono essere facilmente agganciate al sistema ciclo-turistico provinciale anche in funzione dei progetti infrastrutturali approvati. Particolare attenzione verrà posta nella salvaguardia del reticolo idrico ricco di canali demaniali e consortili di notevole levatura paesistica per i quali sia a livello di pianificazione geologica-idrogeologica che nel Piano delle Regole verranno segnalate le dovute attenzioni.

Il progetto TIBRE, che interessa il territorio di Gazoldo d'Ippoliti lungo il perimetro lato ovest è considerato strategico sotto il profilo socio-economico. A fronte di una sensibile perdita di pregiato terreno agricolo, se raffrontato con il limitato sviluppo della superficie comunale, evidenti sono gli effetti positivi in termini di miglioramento dei flussi veicolari, di qualità dell'aria nel centro urbano, di fruibilità del centro storico anche inteso come insieme di realtà commerciali.

L'ampia documentazione allegata all'approvazione del progetto definito del TIBRE è esaustiva in funzione di una valutazione ambientale positiva.

In sostanza le proposte di modifica degli ambiti di trasformazione espresse nel presente Documento di Piano sono rivolte principalmente:

- Confermare le previsioni delle aree residenziali già approvate con i precedenti PRGC
- Trasformare ulteriormente area agricola adiacente al tessuto urbano consolidato con superficie di limitatissima dimensione allo scopo di completare un disegno urbanistico già precedentemente evidenziato;
- Concludere lo sviluppo produttivo ad azienda alimentare già insediata sul territorio;

- Riconvertire allevamento intensivo in area produttiva e contemporaneamente provvedere ad individuare area produttiva d'esclusivo interesse locale funzionale al disegno infrastrutturale già delineato con la realizzazione bretellina SP1 –SP17;
- Ampliare contesto produttivo esistente lungo strada comunale San fermo per dotare il comparto di maggiori servizi a parcheggio,
- Individuare nel centro urbano consolidate aree già edificabili ma da assoggettare ad un apposito strumento di pianificazione atto a salvaguardare il pubblico interesse,
- Incentivare la mobilità ciclabile;
- Proporre il riutilizzo e valorizzazione del sistema agricolo anche in termini di riutilizzo dei volumi dimessi secondo specifiche del Piano delle Regole;
- Valorizzare l'intero Piano archeologico della "Bellanda" ;
- Proseguire con il recupero del centro storico secondo gli schemi urbanistici della revisione del PRGC anno 2000 considerati gli effetti positivi prodotti sul territorio.

2) RETICOLO IDRICO MINORE

Il territorio comunale di Gazoldo degli Ippoliti appartiene al bacino idrografico di rilievo nazionale del Po come stabilito dalla l. 18 maggio n. 183. Pertanto è sottoposto alle Norme di attuazione del P.A.I. (D.P.C.M. 24 maggio 2001, approvazione del P.A.I. adottato dall'autorità di bacino del Po con delibera n. 18 del 26 aprile 2001.

Il territorio comunale si trova all'esterno delle "fasce fluviali" A, B e C stabiliti dal P.A.I. è però compreso nei comuni di pianura a "rischio idraulico" di grado 3 (rischio elevato) a causa di possibili esondazioni dei corsi d'acqua secondari non protetti dalle fasce fluviali.

Al comune di gazoldo degli Ippoliti, come a tutti i comuni della Regione Lombardia, secondo l'art. 3 comma 114 della R.L. n. 1/2003, sono state trasferite le funzioni relative all'adozione dei provvedimenti di polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore, previa l'individuazione dello stesso da parte della Giunta Regionale. Per questo la Giunta Regionale ha successivamente emanato i seguenti provvedimenti:

- D.G.R. n. 7/7868 del 25/1/02, "Determinazione del reticolo idrico principale. Trasferimento delle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato all'art. 3 comma 112 della L.R. 1/2000 – Determinazione dei canoni di polizia idraulica";
- D.G.R. n. 7/7843 del 25/1/02, "Rettifica del dispositivo di cui al punto 1 dell'Allegato C della D.G.R. n. 7/7868 del 25/1/02"
- L.R. n. 7/2003 del 25/1/02, "Norme in materia di bonifica e irrigazione"
- D.G.R. n. 7/13950 del 1/8/2003, "Modifica della D.G.R. 25/1/2002 n. 7/7868"
- D.G.R. n. 7/20552 del 11/2/2005, "Approvazione del reticolo idrico di competenza dei consorzi di bonifica ai sensi dell'art.10, comma 5 della L.R. 7/2003";

Secondo tali normative ciascun comune deve individuare, se presenti, i corsi d'acqua aventi le seguenti caratteristiche:

- Corsi d'acqua del Reticolo Idrico principale (allegato "A" della D.G.R. n. 7/7868 del 25/1/2002 e successive modificazioni ed integrazioni);

- Corsi d'acqua del Reticolo Idrico di Bonifica (allegato “D” della D.G.R. n. 7/7868 del 25/1/2002 e successive modificazioni ed integrazioni; elenco corsi d'acqua della D.G.R. n. 7/20552 del 11/02/2005);
- Corsi d'acqua del Reticolo Idrico Minore, individuati dai criteri della D.G.R. n. 7/7868 del 25/1/2002 e della D.G.R. n. 7/13950 del 1/8/03.

Infine il comune si deve dotare di un “Regolamento Idraulico” contenente l'indicazione delle attività vietate o assoggettate ad autorizzazione all'interno delle fasce di rispetto del reticolo idrico minore.

Si allega carta Reticolo Idrico Principale e Reticolo Idrico di Bonifica.

3) ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Dall'allegata analisi effettuata dalla società incaricata, che ha recentemente (anno 2007) redatto il Piano di Zonizzazione Acustica comunale, si evidenzia l'attuale criticità legata al rumore indotto dal traffico stradale sulle aree con maggiore densità di popolazione.

La costruenda bretellina tra SP1 e SP17, oltre il sistema di circonvallazione completo realizzato con il progetto autostradale TIBRE produrranno significativi miglioramenti del clima acustico da monitorare in avvenire.

Restano da migliorare punti di criticità tra zone residenziali e zone produttive già esistenti per puntuali problematiche.

4) STUDIO GEOLOGICO E SISMICO E CLASSI DI FATTIBILITA'

Dall'allegata analisi effettuata dallo studio incaricato, redattore nell'anno 1998 dell'indagine geologica, geotecnica ed idrogeologica della revisione al PRGC anno 2000, non emergono per i nuovi ambiti di trasformazione criticità all'esercizio delle attività antropiche.

Il Piano pone solo alcune attenzioni in riferimento agli alvei dei canali demaniali quando interferiscono con le attività antropiche.

5) VINCOLI TERRITORIALI: AREE D'INTERESSE ARCHEOLOGICO (Dlgs n° 42 del 22 gennaio 2004)

5.1 ANALISI DEI VINCOLI TERRITORIALI

5.1.1 Le aree i beni di interesse paesaggistico o storico monumentale

Le uniche aree di interesse paesistico segnalate secondo i disposti L. 431/85 art. 1 lettera C sono le aste dei canali “Seriola Piubega” e “Vaso Gozzolina”

Il PTCP connota gli ambiti dove le risorse naturalistiche si esprimono con più forte densità. Queste aree coincidono con l'asta fluviale dei canali sopraccitati e il suo contesto adiacente. Tra le aree più esterne, che sottendono comportamenti più simili a quelli di solito previsti per normali “zone

agricole” è stata individuata una zona a nord ovest del territorio particolarmente degradata dalla presenza di attività industriali.

Dalle analisi territoriali effettuate si ritiene necessario indicare tra le aree di pregio paesistico la zona denominata “Bellanda”, area di interesse archeologico inserita in un contesto fluviale e boschivo anche di notevole interesse faunistico.

Siti Archeologici

OGGETTO	CONTESTO ARCHEOLOGICO	CRONOLOGIA	USO SUOLO
Bellanda	Villaggio, insediamento	Pluristrato	Arativo
Corte Levriero Basso		Romano	Arativo
Palazzina	Costruzione rurale	II, III sec. D.C.	Arativo
Sedime Postumia		Romano	Strada pubblica

5.1.2 Gli immobili di rilevanza storico-architettonica di carattere civile e religioso

Gazoldo individua all'interno del proprio ambito territoriale storico manufatti propri della componente urbana oltre che edifici a vocazione agricola-rurale di interesse paesistico e ambientale propri della cultura materiale del lavoro contadino.

Alcuni di essi sono disciplinati dal D.gls. 22 gennaio 2004, n.41 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137” altri sono stati segnalati come elementi del paesaggio in particolare rilevanza dal punto di vista storico/architettonico e/o ambientale da tutelare almeno con vincolo di Piano.

Edifici e complessi edificati vincolati ai sensi L. 1089 – 1497

OGGETTO	VIA	CLASSE	SOTTOCLASSE
Palazzo Pigozzi o Pretorio	G. Marconi	Architettura Civile	Architettura residenziale
Casa dei Duelli	G. Marconi 133	Architettura Civile	Architettura residenziale
Villa Ippoliti	G. Marconi	Architettura Civile	Architettura non residenziale
Palazzo Ippoliti detto Il Castello	G. Marconi	Architettura Civile	Architettura residenziale
Chiesa Parrocchiale B. Maria V. e S. Ippolito		Architettura Religiosa	Chiesa, Basilica, Oratorio
Giardino Municipale	Via Marconi 60	Beni Ambientali	Parco, Giardino storico
Museo d’Arte Moderna dell’Alto Mantovano	Via Marconi 126	Architettura Civile	Museo
Monumento ai Caduti		Architettura Civile	Arredo, statua, cippo

Immobili di interesse storico architettonico (senza decreto di vincolo)

OGGETTO	VIA	CLASSE	SOTTOCLASSE
Edificio	Roma, 18	Architettura Civile	Architettura Residenziale
Cimitero		Architettura Religiosa	Monumento religioso minore,

			cimitero
Villa Mondadori		Architettura Civile	Architettura residenziale
Corte Tommasi		Architettura della produzione	Corte rurale o cascina
Corte Mondina		Architettura della produzione	Corte rurale o cascina
Cascina Pellegrina Nuova		Architettura della produzione	Corte rurale o cascina
Cascina Bosco Schivi		Architettura della produzione	Corte rurale o cascina
Corte Levriero		Architettura della produzione	Corte rurale o cascina
Corte Borella		Architettura della produzione	Corte rurale o cascina
Corte Palazzina Bassa		Architettura della produzione	Corte rurale o cascina
Corte Quaiotta		Architettura della produzione	Corte rurale o cascina
Corte Carlesca		Architettura della produzione	Corte rurale o cascina
Corte Colombina		Architettura della produzione	Corte rurale o cascina
Corte Vecchia		Architettura della produzione	Corte rurale o cascina
Corte Canova		Architettura della produzione	Corte rurale o cascina
Corte Calabresa		Architettura della produzione	Corte rurale o cascina
Ponte S.P. 17 Postumia (zona Corte Livello)		Architettura civile, idraulica	Manufatti
Ponte su Seriosa Piubega (zona Bellanda)		Architettura civile, idraulica	Manufatti

5.2 AZIONI ATTE ALLA COSTRUZIONE DELLE AREE OD IMMOBILI DI INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO-NATURALE

All'interno del perimetro amministrativo comunale i manufatti, gli edifici e i complessi edificati a tipologia rurale ai quali viene riconosciuto particolare valore paesistico-ambientale in relazione alla loro ubicazione, al loro impianto morfologico o alla loro distribuzione o configurazione planivolumetrica o ai caratteri e qualità specifiche è finalizzata a garantire la conservazione e la tutela dei valori paesistico-ambientali nonché delle eventuali loro qualità intrinseche. In tal senso il Piano delle Regole detterà specifiche norme di tutela.

Modificazioni delle destinazioni d'uso ove le stesse conseguano alla definitiva cessazione delle attività agricole in precedenza insediate o loro riqualificazione in coerenza con lo sviluppo del settore ed ove risulti – da uno specifico studio di dettaglio esteso all'intera unità (complesso o edificio) – che il nuovo uso consenta il mantenimento dei valori paesistico-ambientali anche nel rapporto del bene con i luoghi.

Non sono compatibili gli interventi che comportino – anche a mezzo della sola modificazione della destinazione d'uso alterazioni delle qualità intrinseche o dei valori paesistico-ambientali.

I progetti di qualsiasi natura sul territorio agricolo comunale dovranno essere accompagnati da una relazione esplicativa che definisca i rapporti tra il paesaggio e le nuove proposte progettuali.

Lo scopo rimane la salvaguardia dei beni ambientali, dei con i visivi pregevoli sul territorio agricolo comunale, la salvaguardia dei corsi d'acqua naturale disciplinati anche nello studio geologico del territorio.

6) SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

Dal punto di vista infrastrutturale l'assetto viario del comune è in fase di modifica con l'inserimento di un tratto di strada di circonvallazione tra la SP1 e la SP17 che devierà dall'abitato storico di Gazoldo il traffico pesante proveniente da Cremona e dall'Alto Mantovano.

Il nuovo tratto stradale è un primo tronco di una circonvallazione approvata nell'ambito della progettazione della costituenda autostrada TIBRE.

L'autostrada sarà una presenza significativa sul territorio anche in relazione del previsto casello autostradale adiacente il confine gazoldese.

Il Piano Regolatore attuale ha già provveduto a recuperare le superiori indicazioni regionali sulla infrastruttura autostradale,

Il Piano Regolatore ha inoltre già recepito il tracciato ferroviario della Gazoldo-Rodigo-Castellucchio.

Per quanto attiene la struttura stradale comunale si nota la necessità di provvedere ad un ulteriore sblocco dei quartieri residenziali "Portico Rosso" – Svigrada" direttamente su via Marconi per alleviare gli attuali accessi.

Si pianifica questa esigenza con la contemporanea dismissione di un distributore carburanti in prossimità del centro abitato risolvendo criticità ambientali dal posizionamento dello stesso.

Il sistema complessivo della mobilità stradale studiato ed ampliato negli ultimi anni ha funzionato in modo adeguato e non necessita di ulteriori modifiche.

La pianificazione confermata e le nuove ipotesi di trasformazione non incideranno in nessun modo in termini negativi sulla viabilità esistente.

7) VALENZE ECOLOGICHE NATURALISTICHE E PAESAGGISTICHE E ATTRIBUZIONE DEI GRADI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

Sensibilità paesaggistica del territorio

La lettura d'insieme del territorio effettuata ed esplicitata nelle tavole paesistiche alle quali si rimanda per un discorso più approfondito, ha consentito di attribuire come sintesi finale, una specifica classe di sensibilità paesistica a tutto il territorio.

Il grado di sensibilità attribuito, pur tenendo conto dei valori distintivi dei paesaggi analizzati e delle relative componenti che li sostanziano e li costituiscono, è stato applicato al territorio, in modo trasversale rispetto ai perimetri assegnati alle strutture del paesaggio.

Le classi di sensibilità assegnate al territorio sono:

Classe I Sensibilità paesistica bassa

L'intero tessuto urbano consolidato e quello artigianale –commerciale

Classe 2 Sensibilità paesistica media

Tutto l'ambito di paesaggio agricolo individuato destinato ad attività produttiva è privo di una forte identità e qualità paesistico ambientale, poiché non sono riconoscibili specifici orizzonti di alto valore di superfici boscate ma si configura con carattere e visibilità omogenea nell'immagine agricola tipica della pianura mantovana.

Classe 3 Sensibilità paesistica alta

Il territorio coincidente con un sistema marginale di zone umide umide, pioppeti o boschi da sempre riconosciuti oltre ad ambiti agricoli con caratteristiche di qualità più alta (quindi meritevoli di particolare attenzione nell'inserimento di nuovi manufatti) o ambiti agricoli, riconosciuti di particolare valenza paesistica- vedutistica.

.

E) PIANO DEI SERVIZI

1) IL SISTEMA DEI SERVIZI

Il sistema dei servizi : attrezzature pubbliche e di interesse generale

La Legge Regionale 1/2001, entrata in vigore il 20/01/2001 e successivamente la Legge Regionale n. 12 del 11/03/05, hanno posto le basi per una decisa revisione della metodologia di pianificazione a livello comunale, sensibilizzando la disciplina verso nuove forme e modalità di programmazione, con particolare riferimento alla politica dei servizi.

La principale novità riguarda l'obbligo di allegare al Piano di Governo del Territorio un nuovo elaborato denominato Piano dei Servizi che deve contenere:

- l'analisi e lo stato dei servizi pubblici e di interesse generale esistenti, valutati in base al grado di funzionalità e accessibilità;
- la definizione della politica dei servizi alla scala comunale, nel rispetto dei piani sovraordinati regionali o provinciali, con particolare riferimento ai livelli qualitativi raggiungibili e al grado di fattibilità, fruibilità ed accessibilità delle attrezzature previste.

La Legge Regionale indica inoltre, benché in forma transitoria in quanto soggetta a successiva specificazione normativa, i criteri orientativi a cui attenersi nella redazione del Piano dei Servizi.

Tra i principi espressi i principali sono:

- la funzione ambientale degli spazi verdi (riequilibrio ecologico, riduzione della pressione antropica, riqualificazione urbana attraverso il verde, ecc.);
- l'organizzazione degli spazi di sosta come strumento cardine per il governo della mobilità;
- l'incentivazione delle forme di concorso e collaborazione tra comuni e tra pubblico e privato per la realizzazione e gestione dei servizi.

In questo modo il PGT è portato ad esprimere la logica localizzativa degli standards urbanistici individuati in maniera più propositiva rispetto al passato aggiungendo una valutazione qualitativa a quella tradizionale puramente quantitativa.

Il Piano dei Servizi è quindi lo strumento che orienta le scelte e le iniziative della pianificazione comunale verso un'effettiva e più realistica programmazione degli interventi che dia certezza e concreta risposta alla legittima domanda dei soggetti privati assoggettati al regime espropriativo connesso con la destinazione a standards.

Le previsioni contenute nello strumento di pianificazione urbanistica devono caratterizzarsi come occasioni per le realizzazioni di un servizio per la collettività, in ragione di un obiettivo più generale rappresentato dall'innalzamento della qualità urbana offerta sia a chi risiede sia a chi lavora.

Il concetto di "standard qualitativo" rappresenta quindi una diversa possibilità nel controllo del disegno urbano, della coerenza delle ipotesi attuative con gli obiettivi strategici delle politiche di riequilibrio territoriale, di quelle politiche cioè che intendono avviare processi concertati per la riqualificazione di importanti brani del tessuto edificato o interventi di trasformazione ed espansione coerenti con il disegno complessivo del territorio. La realizzazione di specifiche attrezzature o strutture risulta pertanto un elemento di valutazione delle proposte di piani attuativi pubblici e privati.

Coerentemente con la natura programmatica del Piano dei Servizi, elemento non trascurabile è rappresentato dalla valutazione anche economica dell'intervento attuativo. E' condizione primaria che l'attuazione delle attrezzature sia possibile anche da parte di soggetti privati che, a fronte di un beneficio fiscale ed economico (non direttamente gravante sull'Amministrazione Comunale), si impegnino a garantire il servizio pubblico in sostituzione dell'Amministrazione stessa.

In quest'ottica, il "costo sociale e pubblico" si abbasserà in proporzione alle possibilità di intervento promiscuo (pubblico e privato) e i vantaggi di un minor costo sostenuto saranno equilibrati grazie ad un accurato accordo per la gestione e l'utilizzazione delle strutture e dei servizi così realizzati.

Sulla base della Legge e delle prime considerazioni espresse nelle diverse sedi istituzionali e accademiche è possibile dedurre che è necessaria una maggiore articolazione e dettaglio nelle fasi decisionali al fine di strutturare un vero e proprio quadro programmatico in grado di fornire anche i seguenti elementi:

- individuazione dei livelli minimi accettabili per le singole tipologie dei servizi da offrire alla cittadinanza;
- valutazione delle caratteristiche strutturali dei servizi esistenti (eventualmente indicando strutture obsolete e funzionalmente non più adeguate);
- analisi della possibilità di potenziamento, ampliamento, riqualificazione e riconversione delle strutture esistenti.

A queste valutazioni si deve accompagnare un quadro conoscitivo più tradizionale, incentrato sui seguenti elementi:

- elenco delle strutture esistenti;
- individuazione del carattere del servizio offerto (struttura pubblica, privata d'uso pubblico, privata con convenzionamento);
- livello qualitativo dei servizi (accessibilità, modalità di gestione)

Solo integrando queste valutazioni, coerentemente con l'individuazione dei fabbisogni specifici del territorio è possibile individuare corrette modalità attuative a sostegno delle iniziative proposte.

Specificatamente, il Piano dei Servizi per il nuovo Piano di Governo del Territorio di Gazoldo degli Ippoliti è così articolato:

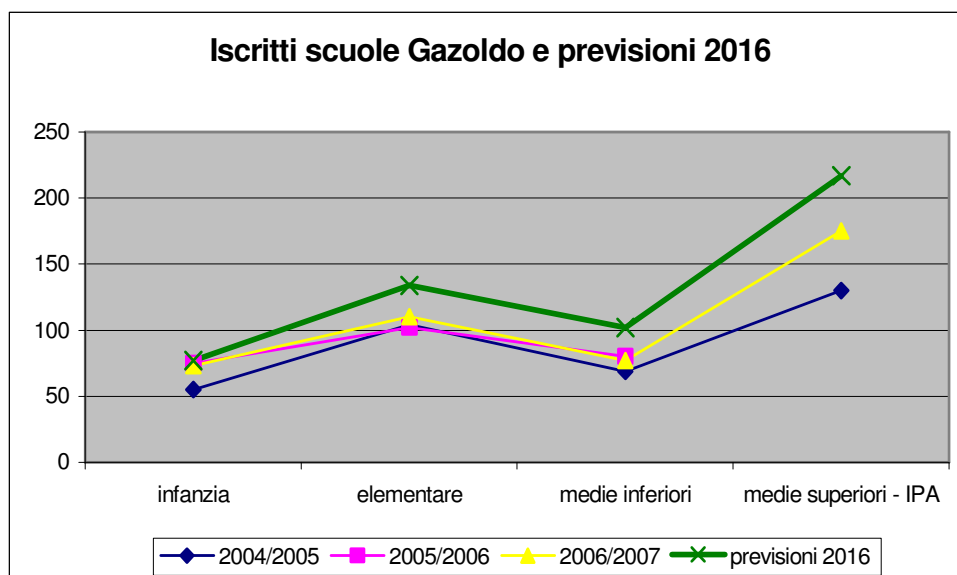
- analisi dei servizi esistenti all'interno del territorio, con riferimento alla dotazione di attrezzature esistenti, all'idoneità del servizio offerto, agli spazi utilizzati, sottoutilizzati o inutilizzati;
- analisi del grado di utilizzazione delle attrezzature esistenti;
- verifica del loro corretto inserimento all'interno del territorio comunale, in base alle caratteristiche dimensionali, al livello di accessibilità e di fruibilità e alle eventuali possibilità di ampliamento;
- analisi dei fabbisogni pregressi;
- valutazione della previsione di future necessità in base alle modificazioni anagrafiche e alle dinamiche economiche;
- individuazione delle strategie generali per i servizi di interesse pubblico, comunale e sovracomunale;
- individuazione delle aree da destinare ai servizi necessari e delle principali caratteristiche progettuali;
- indicazione delle priorità di intervento;
- modalità di intervento.

In particolare il Piano dei Servizi fornisce un elenco completo delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e d'interesse generale, sia interne che esterne ai piani attuativi, con la definizione della specifica caratteristica/vocazione e con la valutazione dell'idoneità urbanistica e territoriale in relazione al tipo di servizio previsto.

Per alcuni ambiti (di particolare importanza o per i quali il PGT prevede una logica progettuale unitaria e comune) il Piano dei Servizi fa riferimento anche ad allegati cartografici utili per rappresentare le linee guida degli interventi previsti e i collegamenti con il contesto urbano e territoriale.

1.1 IL SISTEMA SCOLASTICO

Lo stato dei servizi scolastici sul territorio gazoldese presenta attualmente la seguente distribuzione:



Fonte: Provincia di Mantova – Servizio Istruzione

- Scuola dell'Infanzia : in posizione centrale con ampi parcheggi ed area verde di proprietà. Sono presenti tre classi per complessivi 73 alunni. Al piano superiore lo stabile è attualmente occupato dall'Asilo Nido n. 26 iscritti anno 2007 che nell'anno 2009/2010 si sposterà nella nuova sede in costruzione (ultimazione fine 2008) dimensionato per 45 utenti. Gli spazi liberati resteranno a disposizione della scuola materna. Lo stabile potrà ospitare alle attuali condizioni n. 4 sezioni per complessivi 120 alunni. Dal grafico sopra riportato nonché dalle previsioni inerenti lo sviluppo teorico del PGT si evince che gli spazi risultano adeguati alle future previsioni di crescita del servizio.
- Scuola Primaria (elementare): in posizione centrale nelle vicinanze del nucleo storico è servita da ampio parcheggio, pista ciclabile, zona sosta autobus scolastico. E' stata recentemente dotata di ampio giardino ed annesse n. 3 aule spaziose prima utilizzate ad altri servizi. Sono presenti nell'anno 2006-2007 n. 110 alunni. Le attuali potenzialità del plesso sono sovrabbondanti per ospitare un intero ciclo pari a massimo 150 utenti. Qualora si

rendesse necessario provvedere a costituire due distinti cicli si possono prevedere facili adeguamenti in un arco triennale al fine di adeguare la struttura senza ampliamenti alle nuove necessità.

- Scuola Secondaria (Medie inferiori) : collocata nell'ampia zona scolastico – ricreativa – sportiva in via Artigianato è servita da servizio scuolabus, parcheggi, palestra, area cortiva di pertinenza. Il numero di iscritti nell'anno 2007 è di 82 unità. La struttura è attualmente dotata di cinque aule e di 4 laboratori. Si soddisfa attualmente la richiesta normativa con un esiguo margine di possibile aumento degli iscritti. Si renderà necessario monitorare l'andamento delle iscrizioni in funzione dello sviluppo demografico per potenziare, se necessario, il plesso che ospita la scuola media inferiore su area esistente di proprietà dell'ente.
- Scuola Media Superiore (IPA) : la scuola è gestita direttamente dall'amministrazione provinciale in plesso di proprietà della Fondazione “Coniugi Pigozzi” che per statuto provvede al mantenimento della sede scolastica promuovendo lo sviluppo dell'I.P.A. con contributi annuali. L'Amministrazione comunale provvede ad organizzare e finanziare il trasporto scolastico e la mensa per fornire un servizio di continuità allo sviluppo del progetto I.P.A. il nuovo corso turistico-alberghiero ha riscosso ampia soddisfazione e successo incrementando fortemente il numero di iscritti. All'uopo la Fondazione ha recentemente ristrutturato un'ala del plesso scuole superiori per incrementare il numero delle aule. Attualmente il totale degli iscritti è di 259 di cui n. 127 (IPA) e n.132 alberghiero.

1.2 SERVIZI SOCIALI E SANITARI

Sono presenti sul territorio comunale due differenti strutture di assistenza sanitaria:

- La “Casa della Salute” ubicata in un'ala del plesso di proprietà Fondazione “Coniugi Pigozzi” in via Artigianato angolo via Marconi nella quale vengono forniti i seguenti servizi sanitari:
 - Consultorio
 - Prelievi ematici
 - Psicologia
 - Ginecologia
 - Oculistica
 - Pediatria
 - Medicina di base

I servizi sono erogati in convenzione con l'Asl di Asola.

- la fisioterapia ubicata in vicolo Torre Rossa in gestione diretta con l'Azienda Ospedaliera “Carlo Poma”;
- un secondo medico di base esercita con ambulatorio privato in via Marconi

L'assistenza domiciliare è invece erogata da un'assistente sociale e da un gruppo di volontari che provvede al trasporto di anziani e disabili, su richiesta, con mezzi di proprietà comunale:



Nella sede Avis presso il plesso municipale/biblioteca vengono erogati i servizi di promozione sociale.

Il Comune di Gazoldo è inoltre associato con convenzione al sistema bibliotecario ovest di Mantova ed attraverso l'Associazione "Postumia" gestisce la biblioteca comunale. L'Associazione Postumia con propri dipendenti e volontari garantisce l'apertura della biblioteca, del Museo d'Arte Moderna riconosciuto a livello Regionale fra i 40 musei lombardi ed inserito nel sistema mussale mantovano. L'associazione gestisce entrambe le sedi mussali sul territorio, il Museo delle Cere nel Palazzo Villa Ippoliti ed il Museo d'Arte Moderna nel Palazzo Municipale.

1.3 **PARCHEGGI**

La dotazione di parcheggi attuali raggiunge una superficie complessiva di circa **20.873 mq.** che si distribuisce in spazi di differenti dimensioni ed importanza; tra questi si possono distinguere per capienza e specifica funzione i seguenti:

Collocazione	Funzione	Capienza n. posti auto	Grado di utilizzo	Considerazioni	Superficie Mq.
Via Gerola	Ad uso quasi esclusivo della scuola materna	8	Spesso completo	Molto utilizzato per la sosta temporanea negli orari di ingresso e uscita dall'asilo	137
Via Boninsegna PL A residenziale	Ad uso dei residenti del nuovo quartiere in fase di programmazione	10	Considerato che è l'unico parcheggio di servizio del nuovo quartiere si prevede un completo utilizzo	Si evidenzierà la necessità di distribuire meglio i parcheggi nelle nuove aree di espansione	190
Area PEEP A	Principalmente usato dai residenti viene praticato per il comodo accesso ai giardini attrezzati. Centrale.	43	Molto utilizzato in ogni fascia oraria	Dimensionato in modo squilibrato per ogni esigenza.	867

P.L. Palazzina	Al servizio dei residenti del nuovo quartiere in fase di realizzazione nonché dall'attiguo campo sportivo.	105	Considerata l'ottima dislocazione si presume un ottimo utilizzo giornaliero.	La dislocazione dei parcheggi dovrebbe rispondere alle esigenze del comparto e del centro sportivo.	2066
Via San Pio XX	Ricavati in reliquiari stradali	24	Utilizzati solo il lunedì per il mercato.	Dislocazione decentrata	996
P.L. Belgiardino	Ad uso quasi esclusivo dei futuri residenti il nuovo quartiere.	88	Sarà molto utilizzato dai residenti.	La posizione dei parcheggi è funzionale alle esigenze del comparto residenziale.	1749
P.L. Artigianato	Ad uso delle attività scolastiche	72	Molto sfruttato durante l'arco della giornata.	Il parcheggio è utilizzato prevalentemente dalle scuole, dai residenti e durante l'apertura della Casa della Salute.	1440
P.L. dello Sport	Questi spazi sono utilizzati dalle scuole e dagli utenti del Centro Sportivo per manifestazioni ludiche	156	Sempre utilizzato durante l'orario lavorativo e nelle ore serali è utile nel giorno di mercato.	L'uso del parcheggio risulta alquanto appropriato per ogni manifestazione sportiva o ricreativa.	260
Via Serafina Forti	Al servizio dei residenti	30	Sono sempre utilizzati.	La circolazione regolata attraverso la corretta segnaletica orizzontale e un limitato flusso di traffico concorrono ad un'ottimale fruibilità delle aree di sosta..	611
Piazza Feltrami	Risponde all'esigenza di posti auto in zona centrale	86	Molto utilizzato anche dagli esercizi commerciali		1700
P.L. Volta	Ad uso delle attività residenziali e del mercato	64	Utilizzato anche in orari lavorativi e il lunedì per il mercato.	Data la comoda accessibilità, il parcheggio viene utilizzato completamente durante il mercato.	1295
Via Boninsegna	Ad uso delle attività residenziali e del mercato	44	Utilizzato anche in orari lavorativi e il lunedì per il mercato.	Data la comoda accessibilità, il parcheggio viene utilizzato completamente durante il mercato.	883
Via Roma	Parcheggio in area comoda ai servizi comunali. Giardini	35	Molto utilizzato.	Assolve a molteplici funzioni sociali..	700

	Publici				
Via Portico Rosso Via Marconi	Ad uso delle attività residenziali, attività commerciali e mercato.	80	Molto utilizzato.	Data la comoda accessibilità e posizione centrale , il parcheggio viene utilizzato in ogni orario.	2435
P.L. Volta Vittoni	Ad uso del nuovo quartiere in fase di realizzazione e dei quartieri esistenti in zona limitrofa.	29	L'ottima ubicazione in fregio alla viabilità rende facilmente utilizzabili evitando la sosta nelle carreggiate.	Utilizzato dai soli residenti.	596
P.L. Belvedere	Ad uso del nuovo quartiere in fase di realizzazione e dei quartieri esistenti in zona limitrofa.	33	L'ottima ubicazione in fregio alla viabilità rende facilmente utilizzabili evitando la sosta nelle carreggiate.	Utilizzato dai soli residenti.	659
P.L. Serioletta	Ad uso del nuovo quartiere in fase di realizzazione e dei quartieri esistenti in zona limitrofa.	10	L'ottima ubicazione in fregio alla viabilità rende facilmente utilizzabili evitando la sosta nelle carreggiate.	Utilizzato dai soli residenti.	100
P.L. Svigrada	Ad uso del nuovo quartiere in fase di realizzazione e dei quartieri esistenti in zona limitrofa.	58	L'ottima ubicazione in fregio alla viabilità rende facilmente utilizzabili evitando la sosta nelle carreggiate.	Utilizzato dai soli residenti.	1169

Attraverso l'analisi sulla dotazione di parcheggi nel territorio comunale è facile riscontrare una carenza di aree di sosta in alcune zone nevralgiche (per la presenza di servizi pubblici primari o di attività commerciali⁹ come l'intorno di via Roma, Via Marconi, Via Portico Rosso solamente nel giorno di mercato in cui tutti i parcheggi della via principale (Marconi) sono occupati dagli ambulanti.

Si riscontra inoltre una sostanziale buona presenza di aree a parcheggio in zone a forte carattere residenziale favorite dalla contemporanea possibilità data ai residenti di sviluppare parcheggi coperti a confine proprietà entro i lotti.

1.4 VERDE PUBBLICO

In tutto il territorio la dotazione di parchi urbani è decisamente qualitativa. Si tratta di parchi di limitate dimensione ma ottimamente attrezzati con vialetti pedonali pavimentati, illuminazione pubblica, dotazione giochi per bambini, panchine, in modo diffuso in ogni quartiere residenziale.

La dotazione di verde attrezzato esistente (escluso parcheggi) è pari a mq. **21.195 mq** con un rapporto sui 2833 abitanti teorici del PGT di **7,48 mq/utente**.

Si evidenzia inoltre che tale dato va valutato in una realtà fortemente agricola ricca di itinerari naturalistici in continuità con le aree abitate e percorribili sia a piedi che in bicicletta.

1.5 ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE

La gestione delle strutture sportive sul territorio è stata convenzionata con l'Associazione "Centro Sportivo" che attraverso un numeroso gruppo di volontari provvede al mantenimento di un alto livello di efficienza delle strutture comunali. In particolare, il calcio ed il settore giovanile sono al centro delle attenzioni del Centro Sportivo. L'Amministrazione Comunale ha negli anni accorpato nella vasta area di proprietà, posta tra il canale Fossadoldo e via Artigianato (mq. 35.430) diverse attività sportive e ricreative di seguito elencate:

- Campo da calcio regolare
- Campo di allenamento di dimensioni ridotte
- Struttura polivalente scoperta per tennis - pallavolo
- Piscina ludica con area di pertinenza
- Spogliatoio per il calcio a norme CONI
- Edificio biglietteria/bar
- Palestra coperta con saletta fitness
- "Palco del Papa" struttura aperta polivalente per manifestazioni ricreative e ludiche
- "Centro Fenice" polo di aggregazione a diverse funzioni scolastiche e culturali

L'Associazione Bocciofile gestisce all'interno dell'ampia area del centro sportivo due campi coperti di bocce promovendo ogni anno manifestazioni sportive anche a livello nazionale.

1.6 IMPIANTI TECNOLOGICI

I servizi a rete fognatura, illuminazione pubblica, gas, forniscono completamente il territorio comunale fatta eccezione per le case sparse in zona agricola.

Il servizio gas presente fin dagli anni '70 è attualmente convenzionato con la ditta Arcalgas.

Il territorio comunale è sprovvisto delle rete acquedottistica. Nelle recenti urbanizzazioni dagli anni '90 si è provveduto a realizzare le reti interne che saranno alimentate secondo i piani del gestore del servizio idrico integrato SISAM S.p.A. nel triennio 2009-2012.

Della rete acquedottistica interna all'abitato e delle adduttrici è stato approvato un progetto definitivo.

Fra le attrezzature pubbliche assimilabili agli impianti tecnologici si evidenzia la piazzola per raccolta rifiuti che sarà oggetto di futuro spostamento in area più ampia attigua all'esistente.

L'amministrazione è proprietaria di cabina elettrica per trasformazione energia da media tensione a bassa tensione a servizio dell'intero comparto scolastico.

L'impianto di depurazione a servizio del solo abitato di Gazoldo è attualmente oggetto di progetto esecutivo di dismissione con convogliamento dei reflui all'impianto intercomunale di Redondesco.

Sul territorio comunale sono posizionate tre antenne telefoniche due delle quali su aree di proprietà comunale che completano in modo esaustivo il servizio richiesto.

1.7 TRASPORTI

Il Comune di Gazoldo è collegato al capoluogo di Mantova esclusivamente attraverso servizio pubblico di autobus gestito da Apam S.p.A.. La linea 13 ha una frequenza giornaliera quasi oraria dalle ore 6.18 sino alle ore 20.18 in andata per Asola e in andata per Mantova dalle ore 6.13 alle 19.13 con una frequenza giornaliera quasi oraria.

Per i servizi scolastici il comune è dotato di scuolabus da 15 posti e utilizza un servizio privato con un pulmino da 7/9 posti secondo necessità



Per i servizi sociali e sanitari l'Amministrazione è dotata di due mezzi gestiti dalle associazioni di volontariato e/o sportive



Il parco macchine è inoltre composto da automezzo in dotazione alla Polizia Locale, camion scarrabile e automezzo per spazzature strade.



2) ATTREZZATURE PUBBLICHE E D'INTERESSE GENERALE

2.1 SCHEDE RILEVAZIONE STANDARDS IMMOBILI

Nell'allegato "Schede rilevazione standards del Piano dei Servizi si è svolta una puntuale descrizione degli immobili di proprietà comunale elencando una breve descrizione, lo stato di conservazione dell'edificio e un giudizio di sintesi atto a mettere in evidenza peculiarità e criticità degli immobili descritti in funzione del servizio che svolgono per la collettività.

2.2 SCHEDE RILEVAZIONE STANDARDS AREE VERDI E PARCHEGGI

Nell'elaborato grafico Tav. 2 "Ricognizione preesistenze e progetto" si è messo in evidenza la dotazione di aree standard verdi e parcheggio nonché la loro localizzazione all'interno dei confini comunali.

2.3 SERVIZI DI RILIEVO INTERCOMUNALE

Come evidenziato nell'allegata tavola 4 P.d.S. "Ricognizione servizi intercomunali" 1:25.000 si sono segnalati quei servizi sul territorio che per tipologia e consistenza vengono utilizzati dalla popolazione residente anche se esterni al territorio comunale. Si segnala come evidenza il Centro

natatorio “Airone” presso la Corte Mussolina nel limitrofo territorio di Rodigo che comprende piscine coperte e scoperte e recentemente è stato riconosciuto come stazione termale ed il centro sportivo con anello pista di atletica, tennis coperto, campi da calcio di Goito.

Si segnala inoltre la presenza di pregevoli strutture teatrali in Castellucchio, Redondesco, Guidizzolo e Goito.

Dal punto di vista commerciale si evidenzia il polo “Quattro Venti” di Curtatone in cui sono insediati un ipermercato, un cinema multisala e diverse medie strutture di vendita specializzate.

Fra i servizi in ambito socio-sanitario segnaliamo gli ospedali di Bozzolo ed Asola, l’istituto geriatrico intercomunale di Rodigo, l’Istituto geriatrico di Marcarla, le Case albergo di Acquanegra, Castelfelfredo.

3) PROGETTO DI PIANO DEI SERVIZI

3.1 OBIETTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI

Il progetto dei servizi alla cittadinanza e alle attività costituisce senza dubbio una componente importante del Piano di Governo del territorio in quanto evidenzia e descrive un aspetto dell’azione amministrativa pubblica sul territorio ed in generale, sulla qualità della vita.

Lo scenario delineato si riferisce ad un arco di tempo medio-breve (cinque anni) e si fonda sulle esigenze e carenze rilevate nelle fasi di analisi e sulle proiezioni demografiche ed economiche stimabili alla luce dei trend dell’ultimo decennio.

Il PGT si pone i seguenti obiettivi generali:

1. verifica del grado di sufficienza della quantità e qualità delle aree verdi e costruzione parco archeologico
2. verifica della riorganizzazione della rete dei parcheggi
3. potenziamento selettivo delle attrezzature
4. istruzione ed assistenza all’infanzia”
5. attrezzature sportive
6. potenziamento dell’offerta culturale e museale
7. attuazione semplificata

3.2 GRADO DI SUFFICIENZA ED EQUILIBRIO FRA POPOLAZIONE INSEDIATA ED INSEDIABILE

La popolazione teorica insediabile prefigurata dal D.d.P. risulta pari a circa **4.150** abitanti e l’analisi delle infrastrutture di interesse pubblico contemplate dal Piano dei Servizi (P.d.S.) portano ad un rapporto, pur sempre teorico di 42,36 mq. per ogni abitante.

Particolarmente significativa è però la lettura “qualitativa” di tali entità ed è quindi necessaria una valutazione descrittiva, pur a grandi categorie dei SERVIZI, che faccia emergere e dia conto delle specifiche qualità e valori delle attrezzature stesse.

- Attrezzature del sistema scolastico: risultano già ben dimensionate al presente e in grado di soddisfare anche le possibili dinamiche future.
- Le aree stesse, di ampia superficie, sono inoltre in grado di sopportare eventuali ampliamenti, se necessari, come ipotizzabile a medio termine per la Scuola media inferiore.

- Verde e parcheggi : le qualità risultanti dal censimento condotto risultano già ottimali anche per la capillare distribuzione interna al tessuto consolidato in misura da poter dimostrare raggi di funzione ed utilizzo inferiori a 200 metri. Il verde risulta ampiamente dotato anche di strutture ludiche, spazi giochi e di sosta per le varie categorie di utenti (percorso vita, etc...)
- Uffici comunali e di servizio al cittadino
- Centro Polivalente “La Fenice”
- Sedi di volontariato (associazioni culturali, biblioteche, Protezione civile comunale, Pro Loco
- Museo
- Trasporto e mobilità anche delle fasce più deboli

4) SOSTENIBILITA' ECONOMICA E PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA – RAPPORTO E RACCORDO CON IL PIANO DELLE OPERE PUBBLICHE (P.O.P.)

4.1 SOSTENIBILITA' ECONOMICA

Il maggior sforzo economico a sostegno dei servizi essenziali richiesti è stato finanziato in fase di realizzazione nell'anno 2008 e si è concentrato sulla costruzione del nuovo asilo nido eseguito con contributo finanziario e convenzione con la Marcegaglia S.p.A. su area comunale nonché per la realizzazione del tronco tangenziale tra la SP1 e la SP17 in accordo con la Società Autocamionabile della Cisa.

Il nuovo PGT si inserisce quindi in un quadro di avanzata programmazione dei servizi. La sostenibilità economica del nuovo piano è fortemente influenzata dalla realizzanda tangenziale sulla quale ruotano le maggiori trasformazioni del territorio (il PL produttivo e trasformazione urbanistica area Zani).

L'ipotesi prevista di aumento di popolazione non comporta per almeno un quinquennio necessità di sviluppo dei poli scolastici sia a livello primario che secondario. Non necessita prevedere servizi aggiuntivi di altra natura ma provvedere al mantenimento degli attuali efficienti standard.

Le previsioni infrastrutturali a livello comunale in termini di nuove arterie, piste ciclabili, attrezzature aree verdi, forestazione e sviluppo area archeologica di Bellanda, saranno facilmente coperte in parte nell'ambito delle trasformazioni territoriali previste ed in parte con alienazione lotti aree artigianali.

L'amministrazione comunale si renderà ancora promotrice in sinergia con la fondazione Pigozzi (per atto statutario) del potenziamento, se necessario della Scuola di Agraria che ha offerto nell'ultimo biennio un corso con indirizzo alberghiero di forte successo.

4.2 RAPPORTO CON IL PIANO OPERE PUBBLICHE (P.O.P.)

Il Piano delle opere Pubbliche triennale 2008-2010 approvato con delibera G.C. n. 9 del 31/03/08 prevede una serie di opere di riqualificazione del patrimonio comunale rivolto alla manutenzione straordinaria dello stesso.

Ricordiamo che nel Piano Annuale 2007 sono state inserite opere fondamentali per i servizi pubblici quali la tangenziale di collegamento tra la SP1 e SP17 e la costruzione di un nido per 40 utenti.

Tali opere in corso di realizzazione saranno completate per l'anno 2008 e consentiranno, ognuna per le proprie specificità, lo svolgimento di servizi essenziali per il prossimo decennio.

Gli obiettivi raggiunti inducono la Giunta a provvedere esclusivamente ad un'azione di mantenimento e consolidamento dei numerosi servizi precedentemente elencati, riqualificando stabili ed aree pubbliche.

Si precisa inoltre che la costruzione dell'A.T.A. in costruzione nell'Alto mantovano comporta a carico di SICAM s.r.l., società di gestione del ciclo idrico integrato a cui il comune di Gazoldo degli Ippoliti è associato, la dismissione del depuratore di Gazoldo con collettamento reflui al depuratore intercomunale di Redondesco, opera già approvata ed appaltabile entro l'anno 2008.

Indubbi benefici della nuova opera a livello ambientale con l'eliminazione dell'area dei 100 mt. di rispetto al depuratore e conseguente possibilità di riutilizzo delle stesse ad usi più confacenti nonché

eliminazione di possibili odori molesti ed aria inquinata sia dal punto di vista economico con una puntuale gestione dei reflui.

5) ASPETTI DIMENSIONALI DEL P.G.T.

5.1 STIMA DEL DIMENSIONAMENTO DEL P.G.T

Definite le possibili strategie di governo del territorio, sulla base delle azioni di piano della determinazione delle condizioni edificatorie attribuite ai diversi ambiti territoriali, si effettuano le verifiche dimensionali del piano allo scopo di accertare la congruenza tra le scelte localizzative e i target di sviluppo definiti dalle politiche di governo.

La verifica dimensionale graficamente individuata nella tavola 5.2 del D.d.P. viene effettuata distintamente per i seguenti settori:

A) RESIDENZA

1) Ambiti del tessuto urbano consolidato:	Totale abitanti	2833
2) Ambiti di previsione insiti nel P.R.G.C. vigente	Abitanti teorici	1259
3) Ambiti di nuova previsione	Abitanti teorici	<u>58</u>
Totale assoluto abitanti		4150

Sulla base delle quantificazioni determinate con la stima della popolazione residente, delle potenzialità comunque insite nel P.R.G. vigenti e degli sviluppi previsti con ambiti di nuova previsione dal P.G.T. si determina quindi una quantità residenziale pari a circa 4150 abitanti.

Ai fini della determinazione del calcolo, pur sempre teorico, degli obiettivi qualitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. , coerentemente con le indicazioni di cui all'art.8, punto 2, lettere b-c-e della L.R. 12/05, si assume il parametro di 150 mc/abitante ritenendolo più adeguato alla oggettiva realtà insediativa locale e alla conformazione edilizia attualmente riconoscibile nella realtà di Gazoldo degli Ippoliti.

L'entità teorica di 4150 abitanti costituisce anche il parametro qualitativo necessario alle strategie del Piano dei Servizi (P.d.S.) per il Piano delle Regole (P.d.R.).

B) SETTORE PRODUTTIVO SECONDARIO E TERZIARIO (superficie fondiaria)

1) Ambiti di previsione insiti nel P.R.G.C. vigente	mq.	98.179
2) Ambiti di nuova previsione	mq	<u>117.307</u>
Totale assoluto abitanti		215.486

Volume massimo edificabile mq. 215.486x3,00 **mc. 646.459**

F) PROGETTO E STRATEGIE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1) PROGETTO

La visione principale e fondamentale che l'Amministrazione comunale di Gazoldo degli Ippoliti, a seguito delle varie analisi condotte nei capitoli precedenti, esprime ora per lo strumento di GOVERNO DEL TERRITORIO, può essere riassunta nel perseguimento dei seguenti obiettivi strategici:

- contenimento delle previsioni di sviluppo ed equilibrio territoriale delle dinamiche di trasformazione;
- riconoscimento giuridico e continuità delle previsioni già inserite dal P.R.G. vigente. Interventi di miglioramento della qualità edilizia-architettonica e dell'immagine urbana;
- riconoscimento delle previsioni infrastrutturali di carattere sovralocale a scala provinciale, regionale, interregionale;
- minimizzazione del consumo di suolo, strategie di riqualificazione naturalistica ed ambientale, tutela ambientale e del paesaggio agrario.

Questi obiettivi risultano già ampiamente sondati e descritti nei vari capitoli precedenti e troveranno concreta strategia di realizzazione attraverso le varie forme di regia e coordinamento pubblico degli interventi, sia per le aree di trasformazione come per l'intero territorio indistinto attraverso gli ulteriori indirizzi espressi nel presente DOCUMENTO di PIANO (D.d.P.), come nel più dettagliato PIANO delle REGOLE (P.d.R.).

2) CRITERI DI PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA

2.1 DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 11 della L.R. 12/2005 di Governo del Territorio si è ritenuto di limitare l'applicazione ai soli ambiti strategici di sviluppo, non in modalità generalizzata ma puntuale per ciascuno di essi.

Nei piani Attuativi i diritti edificatori a volumetria definita indicati nelle schede di indirizzo, gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione e dagli altri accordi inerenti le ulteriori opere di interesse generale, vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati in quanto compresi nell'ambito di pianificazione.

Il progetto di Piano Attuativo dovrà pertanto dare conto di detta ripartizione, proporzionalmente distribuita in virtù della percentuale di possesso delle proprietà.

Ciò viene richiesto anche e soprattutto nel caso di attivazione della procedura di cui al IV comma dell'art. 12 della L.R. 12/2005 di Governo del Territorio che ritiene “ *sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano* ”

2.2 DISCIPLINA DELL'INCENTIVAZIONE URBANISTICA

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 11 della L.R. 12/2005 di Governo del Territorio, si è ritenuto di orientare la disciplina verso due distinte fattispecie:

- quelle degli interventi di riqualificazione urbana mediante permesso di costruire convenzionata o pianificazione attuativa (PR o P.I.I.);
- quelle degli interventi di nuova costruzione sottoposti a pianificazione attuativa .

Nel caso di interventi di riqualificazione urbana sono previsti due possibili parametri di incentivazione non superiori al 5% della volumetria ammessa:

- nel caso si negozino rilevanti benefici pubblici aggiuntivi, rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati;
- qualora si propongano interventi orientati all'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico in misura maggiore o aggiuntiva a quanto già previsto dalle normative nazionale, regionale, provinciale e comunale.
- Nel caso invece di interventi di nuova costruzione è applicabile il solo parametro non superiore all'8% nel caso si propongano interventi orientati all'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico in misura maggiore ed aggiuntiva a quanto previsto dalle normative nazionale, regionale, provinciale e la contestuale dimostrazione, stabilita in convenzione, di rilevanti benefici pubblici aggiuntivi.
- Gli incentivi urbanistici possono essere riconosciuti solo con la piena e contestuale dimostrazione in convenzione, di ambedue i requisiti, sia quello progettuale finalizzato al risparmio energetico che quello relativo ai benefici pubblici aggiuntivi.

3) ELABORATI GRAFICI ILLUSTRATIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

DOCUMENTO DI PIANO – D.d.P.

0a – Relazione

0b – Normativa generale e di dettaglio per le aree e gli ambiti di trasformazione

D.d.P. – STATO DI FATTO

1.1 – Carta Tecnica Regionale C.T.R.: - Contesto territoriale	scala 1:25.000
1.2 – Individuazione allevamenti comuni transfrontalieri	scala 1: 25.000
1.3 – C.T.R.	scala 1:10.000
1.4 – Ortofoto intero territorio	scala 1:10.000
1.5 – Ortofoto e previsioni territoriali tessuto urbano consolidato principale	scala 1:5.000
1.6 – Centro storico – Condizioni urbanistiche ed edilizie P.R.G.C.	scala 1:1.000
1.7 – Edifici di pregio/ valore in zona agricola	scala 1:5.000

D.d.P. – PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

2.1 – Estratti del P.T.C.P.	scala 1:25.000
-----------------------------	----------------

D.d.P. – SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

- | | |
|--|---------------|
| 3.1 – Sistema infrastrutturali dei servizi e dei sottoservizi | scala 1:5.000 |
| 3.2 – Sistema infrastrutturali per la mobilità esistente e di previsione | scala 1:5.000 |

D.d.P. – SISTEMA AMBIENTALE

- | | |
|--|---------------|
| 4.1 – Carta uso del suolo carta pedologica | |
| 4.2 – Carta del paesaggio e sensibilità paesistica | scala 1:5.000 |

D.d.P. – PROGETTO DEL P.G.T.

- | | |
|--|---------------|
| 5.1 – Stato di attuazione del P.G.T. vigente | scala 1:5.000 |
| 5.2 – Sintesi delle previsioni del Piano di Governo del Territorio | scala 1:5.000 |

4) NORMATIVA GENERALE E DI DETTAGLIO PER LE AREE E GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

4.1 NORMATIVA GENERALE

4.1.1 IL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il documento di Piano è redatto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. Il documento di piano definisce:
 - a) Il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale. Può inoltre eventualmente proporre le modifiche e le integrazioni che si ravvisino necessarie.
 - b) Il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante delle trasformazioni avvenute individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
 - c) L'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.
3. Il Documento di Piano definisce:
 - a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale. Ne indica i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
 - b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT. Nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e di miglioramento dei servizi pubblici di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
 - c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le disponibilità ed opportunità di edilizia convenzionata e/o Piani di zona nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
 - d) dimostra la compatibilità delle politiche di intervento elencate alla lettera c) con le risorse economiche attivabili da parte della pubblica amministrazione, e con riguardo agli effetti indotti sul territorio dei comuni contigui;

- e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definisce su di essi criteri di intervento, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, idrogeologica e sismica, quando in tali ambiti siano comprese aree che presentano nella documentazione conoscitiva aspetti rilevanti sotto quei profili;
- f) determina in conformità a quanto disposto dalla L.R. 12/2005, art. 8 , lettera f) , le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- g) definisce i criteri di perequazione, di compensazione, di incentivazione.

4. Il Documento di Piano **non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli**, ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale di ogni variante del medesimo, in conformità all'art. 4 comma 2, L.R. 12/2005; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

4.1.2 ELABORATI TECNICI SPECIALISTICI

Costituiscono il quadro consultivo e di analisi delle componenti idrogeologica e sismica destinato a definire i relativi livelli di tutela per la cui applicazione si rinvia al piano delle regole.

4.1.3 ELABORATI D'INDIRIZZO

La tavola grafica di Sintesi delle previsioni di Piano contiene l'individuazione degli ambiti di trasformazione mentre i relativi criteri di intervento sono più puntualmente determinati nelle schede di indirizzo contenute nelle presenti norme e ulteriormente dettagliati nel Piano delle Regole.

4.1.4 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO

L'attuazione degli interventi di trasformazione avviene per gli ambiti di espansione e di riqualificazione mediante piani attuativi; per quelli di completamento parte a piano attuativo e parte mediante titolo abilitativo corredato da impegnativa unilaterale d'obbligo patto di convenzione.

4.1.5 I PIANI ATTUATIVI COMUNALI

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo delle trasformazioni in ambiti di completamento indicati nel documento di piano avviene tramite i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti esecutivi previsti dalla legislazione statale e regionale, ivi compreso il permesso di costruire convenzionato.
2. Il Documento di Piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico generale, di cui all'art. 9, comma 10.
3. Nei Piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi contenuti nel documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle

previsioni dello stesso. Per il dimensionamento dei servizi si utilizza il numero di abitanti insediabili, desunto applicando il parametro 150 mc/abitante.

4. Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.
5. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

4.1.6 I TITOLI ABILITATIVI DIRETTI ASSISTITI

L'attuazione di alcuni interventi di trasformazione riconosciuti in ambiti di completamento o comunque appartenenti al tessuto urbano consolidato avviene mediante titoli abilitativi diretti assistiti, cioè corredati da impegnativa unilaterale d'obbligo al perseguimento degli obiettivi indicati nelle schede delle presenti norme di attuazione che hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime dei suoli.

4.1.7 DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

Nei piani inerenti l'attuazione delle aree di trasformazione i diritti edificatori derivanti dalle volumetrie definite indicate nelle schede di indirizzo contenute nelle schede delle azioni di piano, gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione e dagli altri accordi inerenti le ulteriori opere di interesse generale, vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati in quanto compresi nell'ambito di pianificazione. Il progetto di piano attuativo dovrà dare conto di detta ripartizione proporzionalmente distribuita in virtù della percentuale di appartenenza della proprietà.

4.1.8 DISCIPLINA DI INCENTIVAZIONE

1. Per gli interventi ricompresi nei piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana è prevista:
 - a) A fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una incentivazione in misura non superiore al 5% della volumetria ammessa;
 - b) Ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, nel caso si propongano interventi migliorativi ed aggiuntivi a quanto previsto dalle normative nazionale, regionale, provinciale e comunale, una incentivazione non superiore al 10% della volumetria ammessa;
2. Per gli interventi ricompresi nei piani attuativi finalizzati alla nuova costruzione in aree di espansione è prevista ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, nel caso si propongano interventi migliorativi ed aggiuntivi a quanto previsto dalle normative nazionale, regionale, provinciale e comunale, una incentivazione non superiore al 10% della volumetria ammessa.
3. Il criterio di incentivazione deve consistere nell'attribuzione di indici differenziati, non superiori in nessun caso ai limiti indicati, in funzione del maggiore o minore raggiungimento degli obiettivi di cui sopra.

4.1.9 LE MISURE DI MITIGAZIONE

Devono essere proposte nell'ambito dei progetti di pianificazione attuativa e meglio definite nei successivi conseguenti progetti edilizi per l'ottenimento dei titoli abilitativi a costruire. Si devono

ispirare alle tecniche dell'ingegneria naturalistica o di rinaturalizzazione di cui al successivo art. 10. Sono calibrate in funzione del livello di sensibilità localizzativa e connesse a specifiche attività meglio indicate nel capitolo Rapporto ambientale della VAS. In sintesi:

1. per gli interventi in aree parzialmente sostenibili dovranno essere predisposte accurate indagini in modo da potere individuare le migliori soluzioni dal punto di vista geologico;
2. per gli interventi in aree parzialmente sostenibili interessate dal vincolo paesistico, oltre alla redazione di approfonditi studi di carattere geologico, ideologico e idrogeologico, dovranno essere valutati attentamente i possibili effetti negativi conseguenti alla localizzazione delle nuove costruzioni in prossimità del corso idrico;
3. per gli interventi in aree parzialmente sostenibili interessate da fattori limitativi di tipo ambientale oltre alla redazione di approfonditi studi di carattere geologico, ideologico e idrogeologico, dovranno essere valutati attentamente i possibili effetti negativi conseguenti alla costruzione di edifici in aree ad alta naturalità e considerando soprattutto le possibili interazioni tra le nuove edificazioni e l'innesto, o il peggioramento, di fenomeni erosivi.

4.1.10 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA E DI INTEGRAZIONE PAESISTICA

1. Attraverso l'impiego di tecniche su base biologica negli interventi di trasformazione e riqualificazione debbono essere perseguite le seguenti finalità:
 - c) **Finalità tecnico funzionali**: si riassumono nelle azioni fisiche che le piante inducono al suolo un processo di consolidamento dei terreni sotto l'aspetto idrogeologico e nelle funzioni di filtrazione dei solidi sospesi e degli inquinanti di origine diffusa esercitata dalla vegetazione spontanea lungo le rive dei corpi d'acqua;
 - d) **Finalità naturalistiche** : attraverso la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali con innesco di ecosistemi mediante l'impiego di specie autoctone, che hanno tra l'altro maggior grado di attecchimento ed autonomia di accrescimento;
 - e) **Finalità paesistica** : essa consente un collegamento con il paesaggio circostante, non solo sotto l'aspetto visuale, ma anche storico-culturale;
 - f) **Finalità socio-economica** : in quanto strutture competitive ed alternative di opere ingegneristiche di alto impatto;

In particolare tali tecniche consentono di realizzare:

- g) **Interventi di difesa dall'erosione** quali: consolidamenti di versanti instabili, riduzione dei processi erosivi superficiali dei suoli, interventi di stabilizzazione e consolidamento di alcune tipologie di fenomeni franosi, interventi di drenaggio delle acque sottosuperficiali, difese elastiche delle sponde dei corpi d'acqua correnti e stagnanti, opere idrauliche e legate alla dinamica idraulica;
- h) **Interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico** dovuta a: opere di regimazione torrentizia e fluviale di elevato impatto, infrastrutture viarie. Ad esempio mediante la creazione di ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici, oppure barriere visive e mascheramenti vegetali per combattere la diffusione della polvere ad aerosol;
- i) **Interventi di ripristino e rinaturazione di ambiti territoriali degradati** quali: cave, discariche, sistemazioni temporanee o permanenti di cantieri, tratte di aste torrentizie e fluviali, casse di espansione, bacini di deposito, creazione di nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la **biodiversità** locale o territoriale, creazione di nuove strutture ambientali.

Per la redazione dei progetti ci si dovrà avvalere del Quaderno opere di ingegneria naturalistica” d cui alla Direttiva della D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740 e dell’ ”Atlante delle opere di sistemazione dei versanti” edito dal Dipartimento Difesa del Suolo dell’APAT nell’anno 2002.

4.2 *NORMATIVA DI DETTAGLIO PER LE AREE E GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE*

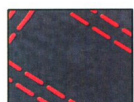
4.2.1 AREE DI TRASFORMAZIONE IN AMBITI DI ESPANSIONE PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ED EXTRA RESIDENZIALI

1. Nelle seguenti schede le azioni di piano, anche mediante l’ausilio di rappresentazioni grafiche vengono connesse alle modalità attuative. Esse consentono di determinare i criteri per la successiva fissazione degli indici urbanistico – edilizi necessari alla concreta attuazione delle previsioni mediante piano attuativo.
2. Gli ambiti e le conseguenti azioni di piano si individuano in:
 - PL “1” CASELLA
 - PL “2” ZANI
 - PL “3” CANOVA
 - PL “4” MONTANA
 - PL “A” BONINSEGNA

P.L. 1 CASELLA



LEGENDA:



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
ESISTENTI



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
PROGETTO



AMBITI DI
RIQUALIFICAZIONE

Il sito

Sito pianeggiante posto a ovest del nucleo di Gazoldo degli Ippoliti. L'espansione edilizia degli anni passati ha comportato in questa direzione un progressivo sfrangiamento del tessuto urbano per l'insediamento produttivo della "Marcegaglia S.p.A."; la viabilità di tipo locale si attesta ai margini e all'interno del comparto per la distribuzione dei lotti.

Gli elementi dimensionali – P.L. 1 – CASELLA

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente	Attrezzature pubbliche	Volume max
98.200 mq.	Produttiva	7.150 mq.	207.523 mc.

Consumo effettivo di suolo	Superficie coperta	Area edificata	Superficie drenante
92.700 mq.	max 50% della superficie territoriale	5.500 mq.	min. 10% della superficie territoriale

P.L. 2 ZANI



LEGENDA:



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
ESISTENTI



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
PROGETTO



AMBITI DI
RIQUALIFICAZIONE

Il sito

Sito pianeggiante posto a ovest del nucleo di Gazoldo degli Ippoliti. Attualmente il comparto è adibito ad allevamento intensivo di avicoli, di cui vista la vicinanza al centro abitato è prevista la dismissione con riqualificazione in area produttiva, previo screening analitico dei suoli, falda e corsi d'acqua che consenta di escludere contaminazioni che rendano inaccettabile la prevista destinazione d'uso.

Gli elementi dimensionali – P.L. 2 – ZANI

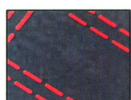
Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente	Attrezzature pubbliche	Volume max
85.000 mq.	Produttiva	6.200 mq.	185.457 mc.

Consumo effettivo di suolo	Superficie coperta	Area edificata	Superficie drenante
Negativo Allevamento zootecnico esistente	max 50% della superficie territoriale	85.000 mq.	min. 10% della superficie territoriale

P.L. 3 CANOVA



LEGENDA:



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
ESISTENTI



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
PROGETTO



AMBITI DI
RIQUALIFICAZIONE

Il sito

Sito pianeggiante posto in fregio alla strada comunale S.Fermo, a sud-ovest del nucleo di Gazoldo degli Ippoliti. Comparto in ampliamento della zona produttiva esistente; la viabilità di tipo locale si attesta all'interno del comparto per la distribuzione dei lotti.

Gli elementi dimensionali – P.L. 3 – CANOVA

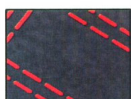
Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente	Attrezzature pubbliche	Volume max
27.280 mq.	Produttiva	1.820 mq.	54.400 mc.

Consumo effettivo di suolo	Superficie coperta	Area edificata	Superficie drenante
24.800 mq.	max 50% della superficie territoriale	2.480 mq.	min. 10% della superficie territoriale

P.L. 4 MONTANA



LEGENDA:



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
ESISTENTI



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
PROGETTO



AMBITI DI
RIQUALIFICAZIONE

Il sito

Sito pianeggiante posto a est del nucleo di Gazoldo degli Ippoliti. Ambito di trasformazione di area produttiva funzionale all'ampliamento della società Montana S.p.A.

Trattandosi di ambito in ampliamento di attività è prevista la monetizzazione totale degli standards.

Gli elementi dimensionali – P.L. 4 - MONTANA

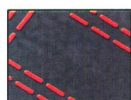
Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente	Attrezzature pubbliche	Volume max
29.000 mq.	Produttiva	Da monetizzare 2.900 mq.	89.700 mc.

Consumo effettivo di suolo	Superficie coperta	Superficie drenante
29.900 mq.	max 50% della superficie territoriale	min. 10% della superficie territoriale

P.L. A – VIA BONINSEGNA



LEGENDA:



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
ESISTENTI



AMBITI DI TRASFORMAZIONE
PROGETTO



AMBITI DI
RIQUALIFICAZIONE

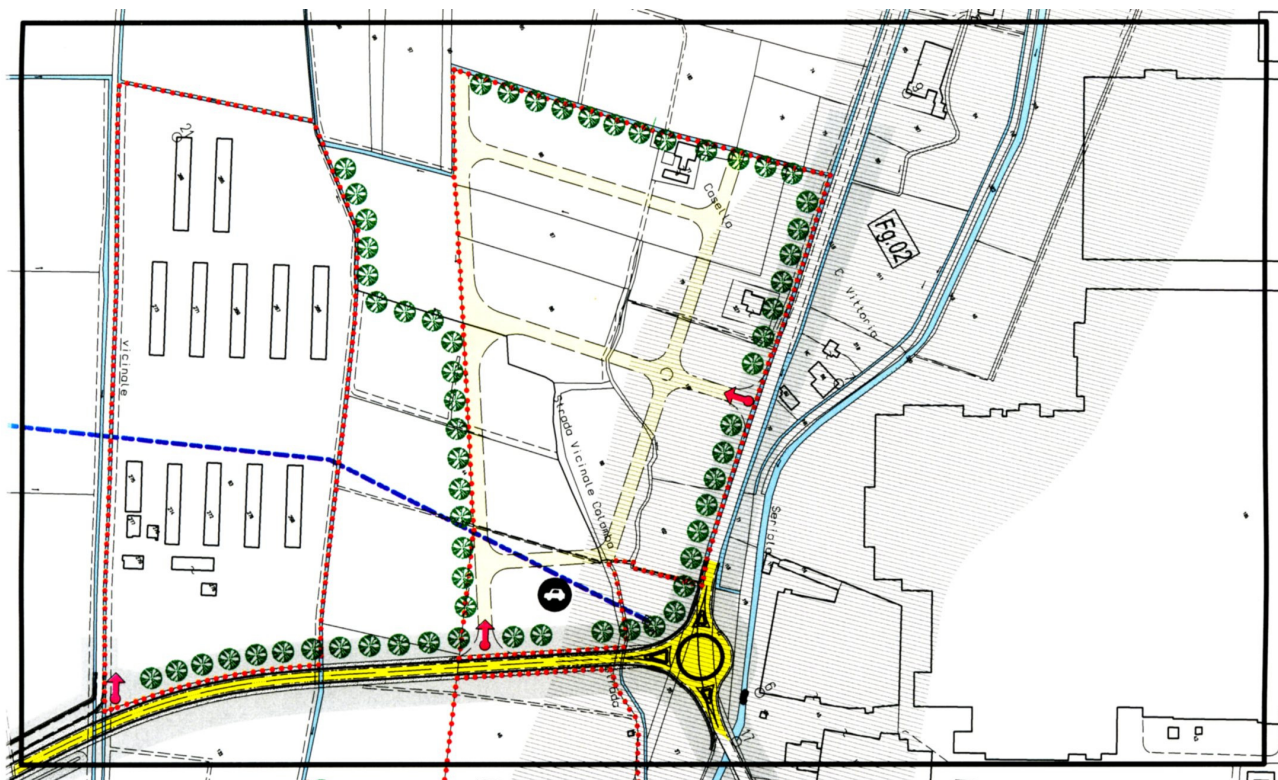
Il sito

Sito pianeggiante posto in prosecuzione di via Boninsegna. La viabilità di tipo locale si attesta ai margini del comparto in analogia alla viabilità esistente.

Gli elementi dimensionali – P.L. A – VIA BONINSEGNA

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente	Attrezzature pubbliche	Volume max
8.250 mq.	Residenziale	190 mq.	8.652 mc.

Consumo effettivo di suolo	Superficie coperta	Attrezzature pubbliche da monetizzare	Superficie drenante
8.250 mq.	max 50% della superficie territoriale	1.440 mq.	min. 40% della superficie territoriale



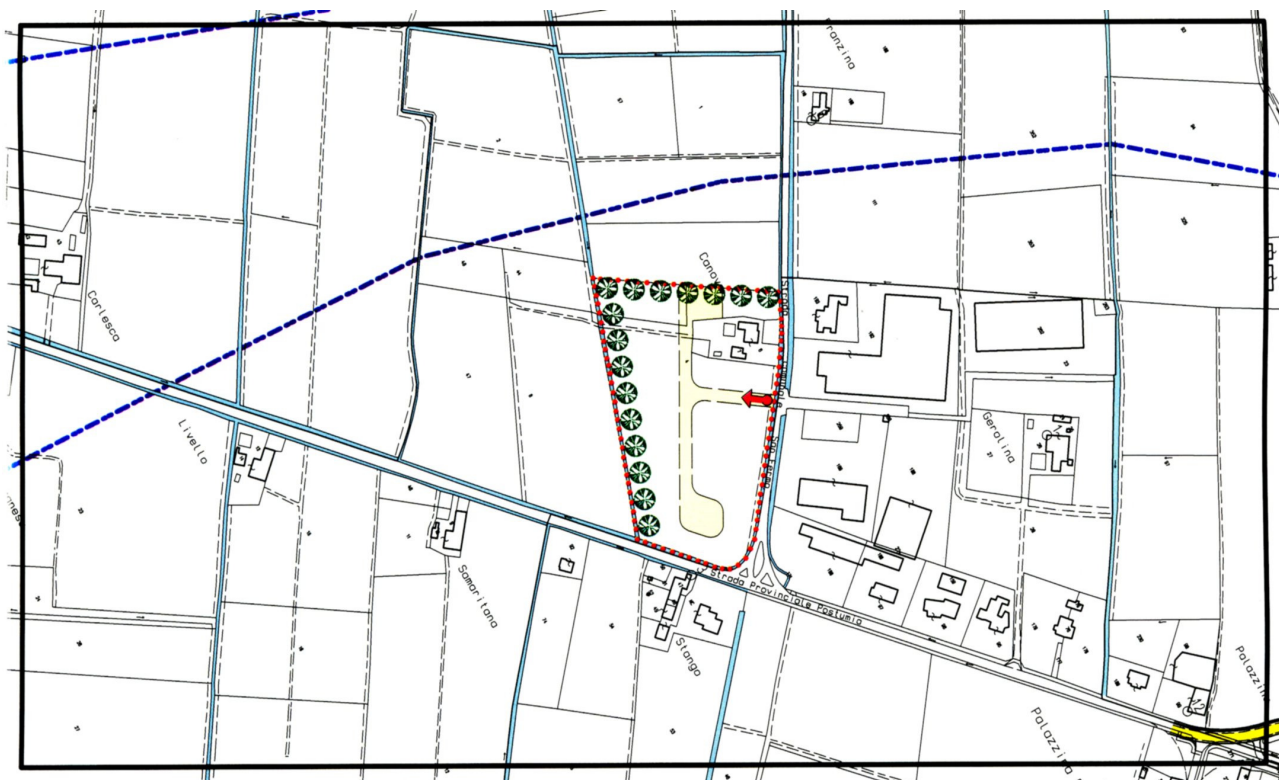
PL1 CASELLA

LE AZIONI DI SVILUPPO

- L'accessibilità veicolare della nuova circonvallazione dev'essere organizzata prioritariamente nel punto dove localizzato. E' ammessa una seconda accessibilità sulla S.P. Asolana, sempre nel punto dove localizzato, soggetta ad autorizzazione da parte della Provincia di Mantova.
- Gli spazi di sosta pubblica devono essere organizzati in spazi a servizio del nuovo insediamento. Quelli a servizio del consolidato urbano, eccedenti per quantità rispetto ai bisogni del nuovo insediamento, devono essere localizzati nei punti indicati (parcheggi di arroccamento).
- Il Piano Attuativo deve contenere previsioni planovolumetriche con obbligo di esecuzione di quanto previstovi senza sostanziali modifiche relativamente ai limiti e ai margini di edificazione dei nuovi fabbricati.
- Lungo la fascia di rispetto stradale prospiciente l'edificato devono essere poste a dimora essenze arboree ed arbustive di mitigazione tali da creare barriere verdi senza interdire la visuale aperta.
- La viabilità di piano attuativo, i parcheggi pubblici e l'infrastrutturazione sono posti a carico dei soggetti attuatori.
- In fase di presentazione del Piano Attuativo devono essere individuate le ulteriori opere di interesse generale, a sostegno del sistema dei servizi comunali proporzionalmente al peso insediativo indotto dell'intervento, valutando i valori economici differenziali prodotti dalla trasformazione d'uso del suolo da agricolo a produttivo.

LEGENDA

	AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONFERMATI E DI NUOVA PREVISIONE
	NUOVA VIABILITA' COMUNALE DI CIRCONVALLAZIONE DELL'ABITATO
	VIABILITA' INTERNA AL COMPARTO NON VINCOLATA
	FASCE DI RISPETTO STRADALI
	AMBITI SOGGETTI A TUTELA PAESAGGISTICA AI SENSI DELL'ARTICOLO n. 142 - Let. "c" DEL D.Lgs. n. 42/2004
	FILARI ALBERATI PER INTERAZIONE CON AREA AGRICOLA
	PARCHEGGIO UBICAZIONE VINCOLATA
	ACCESSIBILITA' VIABILISTICA AL COMPARTO
	ELETTRODOTTO ALTA TENSIONE



PL 3 CANOVA

LE AZIONI DI SVILUPPO

- L'accessibilità veicolare della nuova urbanizzazione dev'essere organizzata esclusivamente con accesso dalla strada comunale San Fermo.
- Gli spazi di sosta pubblica devono essere organizzati in spazi a servizio del nuovo insediamento e dei comparti produttivi limitrofi.
- Il Piano Attuativo deve contenere previsioni planovolumetriche con obbligo di esecuzione di quanto previsto senza sostanziali modifiche relativamente ai limiti e margini di nuova edificazione.
- Lungo la fascia di rispetto stradale prospiciente l'edificato devono essere poste a dimora nuove essenze arboree ed arbustive di mitigazione tali da creare barriere verdi senza impedire la visuale aperta.
- La viabilità di Piano Attuativo, i parcheggi pubblici e l'infrastrutturazione sono posti a carico dei soggetti attuatori.
- In fase di presentazione del Piano Attuativo devono essere individuate le ulteriori opere di interesse generale, a sostegno del sistema dei servizi comunali proporzionalmente al peso insediativo indotto dall'intervento, valutando i valori economici differenziali prodotti dalla trasformazione d'uso del suolo da agricolo a produttivo.

LEGENDA

	AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONFERMATI E DI NUOVA PREVISIONE
	VIABILITA' INTERNA AL COMPARTO NON VINCOLATA
	FASCE DI RISPETTO STRADALI
	FILARI ALBERATI PER INTERAZIONE CON AREA AGRICOLA
	ACCESSIBILITA' VIABILISTICA AL COMPARTO
	ELETTRODOTTO ALTA TENSIONE



PL 4 MONTANA

LE AZIONI DI SVILUPPO

- Il comparto è funzionale all'ampliamento dell'attività produttiva adiacente ed esistente, pertanto all'interno del comparto non sono previste opere di urbanizzazione, né cessione di standards, ma la loro monetizzazione.
- Gli spazi di sosta privata devono essere previsti all'interno del comparto.
- Nell'area di salvaguardia del Vaso Gozzolina ex-L. 431/85 devono essere poste a dimora essenze arboree ed arbustivi per creazione filari spazati in modo da mantenere la visuale sull'intorno agricolo.
- Risulta definito lo spostamento dell'impianto di depurazione biologico di cui si dovrà fornire elaborato di mitigazione paesistica.
- Necessita prevedere separazioni fisiche con barriere vegetali verso il lato est aziendale.

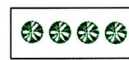
LEGENDA



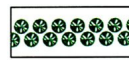
AMBITI DI TRASFORMAZIONE
CONFERMATI E DI NUOVA PREVISIONE



AMBITI SOGGETTI A TUTELA PAESAGGISTICA
AI SENSI DELL'ARTICOLO n. 142 - Let. "c" DEL
D.Lgs. n. 42/2004



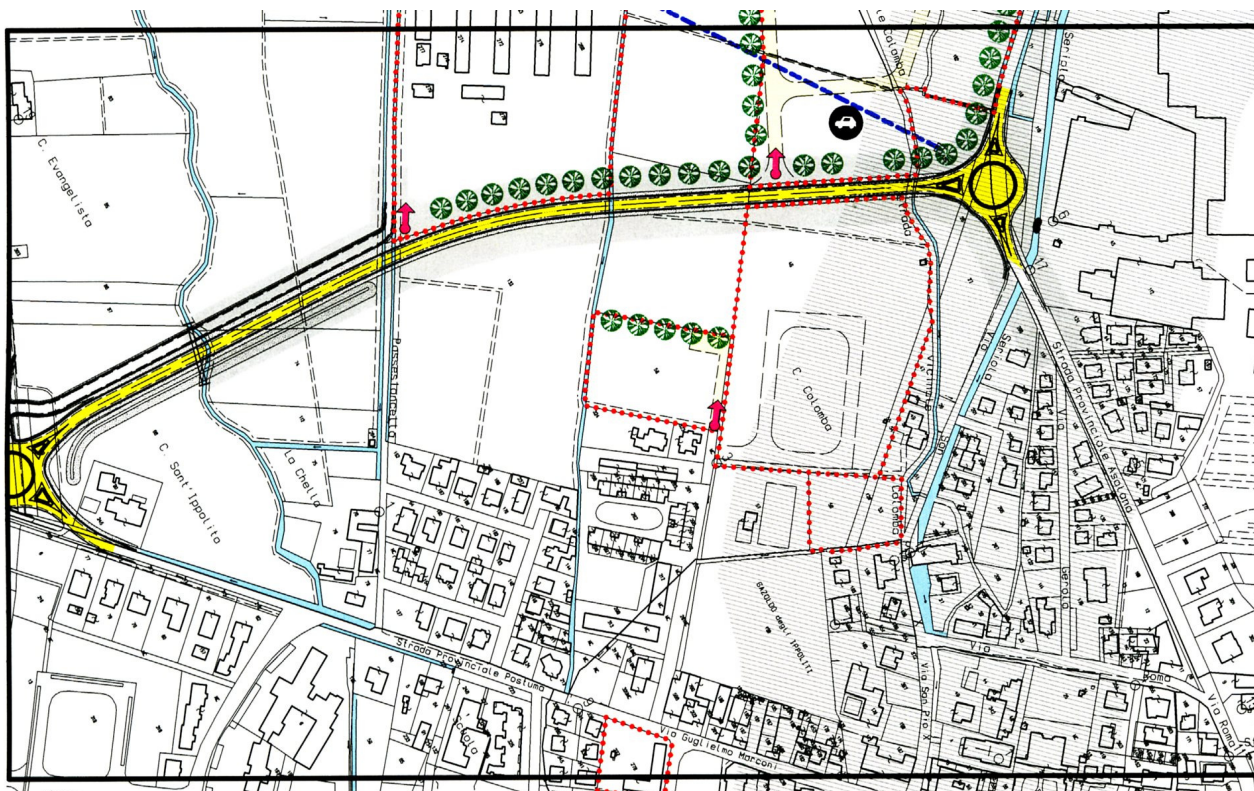
FILARI ALBERATI PER INTERAZIONE
CON AREA AGRICOLA



FASCIA VINCOLO AMBIENTALE
EX LEGGE 431/85



ACCESSIBILITA' VIABILITICA
AL COMPARTO



PL A VIA BONINSEGNA

LE AZIONI DI SVILUPPO

- L'accessibilità veicolare della nuova urbanizzazione dev'essere organizzata esclusivamente con accesso dalla strada comunale Via Boninsegna.
- Gli spazi di sosta pubblica devono essere organizzati in spazi a servizio del nuovo insediamento ed eventualmente dei comparti residenziali limitrofi.
- Il Piano Attuativo deve contenere previsioni planovolumetriche con obbligo di esecuzione di quanto previstovi senza sostanziali modifiche.
- Lungo la fascia di rispetto stradale prospiciente l'edificato devono essere poste a dimora essenze arboree ed arbustive di mitigazione tali da creare barriere verdi senza interdire la visuale aperta.
- La viabilità di piano attuativo, i parcheggi pubblici e l'infrastrutturazione sono posti a carico dei soggetti attuatori.
- In fase di presentazione del Piano Attuativo devono essere individuate le ulteriori opere di interesse generale, a sostegno del sistema dei servizi comunali proporzionalmente al peso insediativo indotto dall'intervento, valutando i valori economici differenziali prodotti dalla trasformazione d'uso del suolo da agricolo a produttivo.

LEGENDA

	AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONFERMATI E DI NUOVA PREVISIONE
	NUOVA VIABILITA' COMUNALE DI CIRCONVALLAZIONE DELL'ABITATO
	VIABILITA' INTERNA AL COMPARTO NON VINCOLATA
	FASCE DI RISPETTO STRADALI
	AMBITI SOGGETTI A TUTELA PAESAGGISTICA AI SENSI DELL'ARTICOLO n. 142 - Let. "c" DEL D.Lgs. n. 42/2004
	FILARI ALBERATI PER INTERAZIONE CON AREA AGRICOLA
	ACCESSIBILITA' VIABILISTICA AL COMPARTO
	ELETTRODOTTO ALTA TENSIONE

4.2.2 AREE DI TRASFORMAZIONE IN AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – POSSIBILE PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

1. Nelle schede che seguono le azioni di piano, anche mediante l'ausilio di rappresentazioni grafiche vengono:
 - a) connesse alle modalità attuative, analogamente a quanto indicato nel precedente articolo sei, in caso di piano attuativo;
 - b) tradotte in indirizzi progettuali in caso di titolo abilitativi diretto assistito (impegnativa unilaterale d'obbligo)
2. Gli ambiti e le conseguenti azioni di piano si individuano in:
PR1 Area ex Consorzio Agricolo – Via Marconi
PR2 Area Corte Agricola Vittoni – Via Serafina Forti
PR3 Area Pettenatti - Via Marconi

4.2.3 AREE DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

Nell'intento di favorire un approccio graduale al progetto e alla conseguente negoziazione programmatica viene prevista la possibilità di un doppio passaggio prima della valutazione finale (la scelta è discrezione del soggetto attuatore):

- presentazione di una proposta iniziale composta da documentazione limitata e finalizzata a valutare gli aspetti più generali e qualificanti del progetto e quelli di significativa rilevanza economica (per l'elenco della documentazione minima occorrente si fa riferimento al Piano delle Regole).
- sottoscrizione tra l'amministrazione comunale e Soggetti Attuatori di un protocollo d'intesa per concordare le reciproche disponibilità e confermare i reciproci impegni destinati a supportare l'iniziativa.
- presentazione di una proposta finale contenente tutti i documenti occorrenti per consentire l'approvazione del programma e stipulare la relativa convenzione attuativa (per l'elenco della documentazione minima occorrente si fa riferimento al Piano delle Regole).

Gli ambiti di intervento individuati nella prima fase e da sottoporre a programmazione integrata sono quelli analizzati nel successivo paragrafo in cui vengono segnalate anche le azioni ritenute dall'Amministrazione più qualificanti e irrinunciabili per l'attuazione del programma stesso.

I programmi integrati d'Intervento devono essere caratterizzati da un'elevata celerità attuativa:

- la loro validità, a meno di particolari e dimostrate complessità, dovrà essere non superiore a cinque anni entro i quali dovranno essere stati richiesti i titoli abilitativi relativi a tutti gli interventi previsti;
- la cessione delle aree dovrà avvenire alla stipula della convenzione nella quale sarà contenuta la clausola di concessione in uso delle stesse ai soggetti attuatori per il tempo occorrente alle realizzazioni delle eventuali soprastanti opere di interesse pubblico.
- la richiesta per il titolo abilitativi per l'edificazione di almeno il 35% della volumetria prevista deve essere presentata entro e non oltre 90 giorni dall'avvenuta stipula della convenzione;

- le richieste di titolo abilitativi delle opere di interesse pubblico dovranno precedere quelle delle opere private, eventualmente frazionate per lotti funzionali;
- la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire contestualmente all'ultimazione delle prime opere di edilizia privata, eventualmente frazionata per lotti funzionali.

11.2 – Ambiti di intervento.

Ne sono previsti tre: due di essi riconducibili al vecchio tessuto agricolo inglobato nel centro abitato ed un terzo frutto di mancata programmazione comunale. La loro attuazione può avvenire in tempi separati

13.3 – Criteri per la valutazione delle proposte.

In relazione alla strategia generale proposta dal presente documento ed agli indirizzi specifici definiti nel precedente paragrafo per gli ambiti di intervento promossi, al fine di meglio chiarire l'azione dell'Amministrazione Comunale, di seguito vengono stabiliti i criteri che debbono orientare le valutazioni delle proposte di programmazione integrata.

Innanzitutto si dovrà verificare che vi sia rispondenza con i requisiti minimi indicati al punto 1 dell'art. 87 della L.R. 12/2005:

I programmi integrati di intervento hanno le finalità di “riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale” del territorio comunale.

I Programmi integrati di Intervento devono inoltre essere caratterizzati, come indicato al punto 2 dell'art. 87, dai seguenti elementi:

- *previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica; ù*
- *compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- *rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.*

Ai sensi dell'art. 88 occorrerà anche verificare le seguenti condizioni d'attuazione:

- *il programma integrato d'intervento si attua su aree anche non contigue tra loro, in tutto o in parte edificate o destinate a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti*
- *Esso persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree produttive obsolete o dismesse.*
- *Il programma integrato di intervento può interessare anche il territorio di più comuni confinanti.*

11.4 – Gli obiettivi del PGT attraverso la Programmazione integrata.

Le finalità del PGT sono perseguibili più in particolare con lo strumento del Programma Integrato d'intervento a condizione che:

- si ampli l'offerta di abitazioni nelle sue diverse componenti di edilizia libera e convenzionata in coerenza con il Piano dei Servizi;

- si sviluppino modelli insediativi funzionali e coerenti con la composizione e l'organizzazione spaziale del tessuto urbano interessato;
- si realizzi il miglioramento della qualità urbana, ambientale ed edilizia che deve essere chiaramente e sistematicamente evidenziato dai soggetti proponenti e certificata in sede di approvazione dall'Amministrazione Comunale.
- circostanza decisiva per valutare la qualità e la portata di una proposta di programmazione integrata è quella che riguarda l'offerta dei servizi pubblici.

Il riferimento legislativo è quello dell'art.90 della Legge Regionale che in sintesi indica le seguenti condizioni:

- Garanzia , a supporto delle funzioni insediate, di una dotazione globale di arre o attrezzature pubbliche o generali, valutata in base ai carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti sul territorio comunale. In caso di accertata insufficienza od inadeguatezza di tali attrezzature ed aree, vanno individuate le modalità di adeguamento, quantificandone i costi ed assumendone il relativo fabbisogno.
- Nel caso le aree e le attrezzature risultino idonee a supportare le funzioni previste vanno formulate proposte alternative di realizzazione di opere e cessione aree facendo riferimento prioritariamente al Piano dei Servizi.
- La monetizzazione della dotazione atta a supportare le funzioni insediate è ammessa solo nel caso in cui il Comune dimostri specificatamente che sia più funzionale per l'interesse pubblico. Permane comunque l'obbligo di soddisfare nell'ambito di intervento o nell'immediato intorno la dotazione di parcheggi pubblici.

In tale caso nella convenzione del Programma Integrato dev'essere contenuto l'impegno del Comune ad indirizzare tali somme esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificatamente individuati nel Piano dei Servizi e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel medesimo Piano.

Tra tutti i criteri enunciati quello del miglioramento della qualità urbana, ambientale ed edilizia rappresenta la componente necessaria ed irrinunciabili per la promozione di un programma integrato.

Infatti essendo questo uno strumento particolarmente duttile ed adatto a soddisfare con celerità procedurale le esigenze imprenditoriali dei soggetti promotori, deve per contro garantire alla Pubblica Amministrazione il conseguimento del rinnovo dell'immagine urbana in uno scenario di **elevata qualità sociale ed edilizia.**