

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA DI MANTOVA



COMUNE DI MANTOVA

**PIANO ATTUATIVO**  
**“4.4. GHISIOLO - COMPARTO EST”**  
ATTUAZIONE DEL P.A. PER STRALCI FUNZIONALI  
\*\*\*\*\*  
**VARIANTE N° 2**

**B. 7 - RELAZIONE PAESAGGISTICA**

Mantova, Ottobre 2017

**SOGGETTO ATTUATORE:**

GHISIOLO S.R.L. (p.iva 02274240205)  
via Parma n° 8 - Mantova

**TECNICI INCARICATI:**

Arch. Rosolino Pigozzi (c.f.: PGZRLN46S14B612V)  
Via Gradaro, 18 – Mantova  
Tel. 0376 220852 – fax: 0376 289392  
Mail: studio@architetto pigozzirosolinomn.191.it

## INDICE

### REGIONE LOMBARDIA

### PROVINCIA DI MANTOVA

ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.

<b>B.7.1 – OBIETTIVI E FINALITA'</b>	<b>5</b>
<b>B.7.2 – INQUADRAMENTO DEL PIANO RISPETTO AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE PAESISTICA LOCALE E SOVRAORDINATA</b>	<b>6</b>
Piano Paesaggistico Regionale - PPR	6
Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del Parco Regionale del Mincio	8
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)	8
Piano di Governo del Territorio (PGT) di Mantova	10
<b>B.7.3 – ANALISI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO</b>	<b>15</b>
<b>B.7.3.1 – I VINCOLI PAESAGGISTICI ESISTENTI NEL CONTESTO</b>	<b>15</b>
<b>B.7.3.2 – ELEMENTI MORFOLOGICI - STRUTTURALI</b>	<b>17</b>
- Geomorfologia	17
- Corsi d'acqua	19
- Testimonianze storiche	19
- Sistema insediativo	21
<b>B.7.3.3 – ELEMENTI VEDUTISTICI</b>	<b>25</b>
<b>B.7.4 – DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO</b>	<b>27</b>
<b>B.7.5 – RICADUTE E MITIGAZIONI</b>	<b>31</b>
<b>B.7.5.1 – EFFETTI ATTESI DALL'INTERVENTO</b>	<b>31</b>
<b>B.7.5.2 – MISURE MITIGATIVE</b>	<b>31</b>



### B.7.1 – OBIETTIVI E FINALITA’

La presente relazione è finalizzata ad aggiornare la precedente relazione paesaggistica allegata alla Variante n. 1 al fine di valutare i potenziali effetti sul paesaggio derivanti dall’attuazione della Variante n. 2 al Piano attuativo denominato “4.4. GHISIOLO - COMPARTO EST”.

L’intervento riguarda le aree intercluse tra la ex S.S. 10 (Legnaghese), la tangenziale nord (tratto sopraelevato) e via Ostiglia, contraddistinte dai mappali Fg. 39: mapp. n. 599, 600, 601, 602; Fg. 25: mapp. n. 153,



Fig. 1 - Immagine satellitare con indicata l’area di intervento

## **B.7.2 – INQUADRAMENTO DEL PIANO RISPETTO AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE PAESISTICA LOCALE E SOVRAORDINATA**

### **Piano Paesaggistico Regionale - PPR**

Il Piano Paesaggistico Regionale, che è parte integrante del PTR vigente, oltre ad individuare gli elementi essenziali dell'assetto paesaggistico regionale, fornisce criteri e indirizzi per la redazione degli atti di programmazione paesistica di province e comuni.

Le prescrizioni attinenti alla tutela del paesaggio in esso contenute sono cogenti per gli strumenti di pianificazione dei comuni, delle città metropolitane, delle province e delle aree protette e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli stessi strumenti.

Il Piano Paesistico Regionale si prefigge tre grandi finalità:

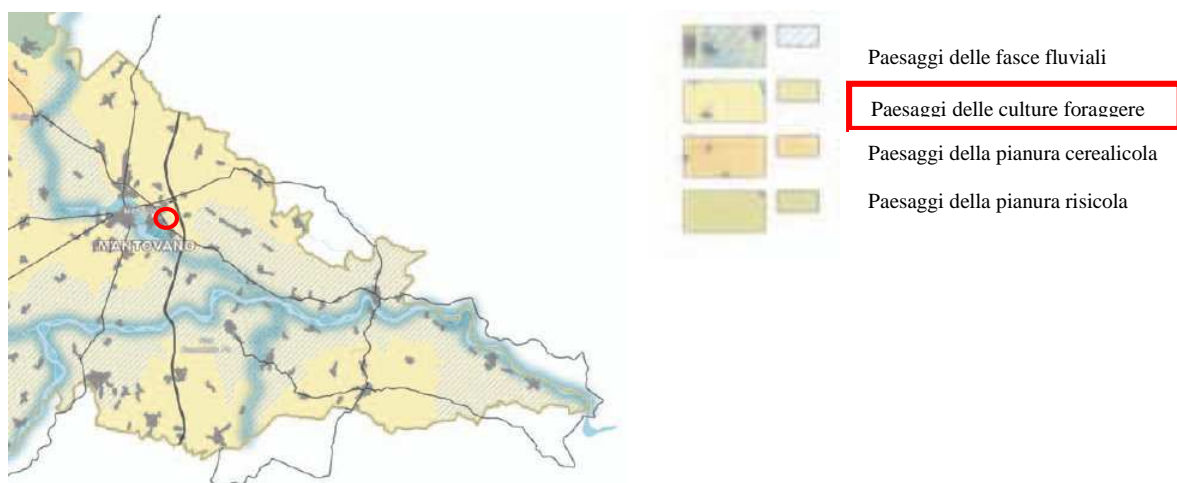
- la conservazione delle preesistenze e dei relativi contesti (leggibilità, identità, ecc.) e la loro tutela nei confronti dei nuovi interventi;
- la qualità paesaggistica degli interventi di trasformazione del territorio (la costruzione dei “nuovi paesaggi”);
- la consapevolezza dei valori e la loro fruizione da parte dei cittadini.

Finalità che impongono di avere, nei progetti di trasformazione del territorio, specifica attenzione alla componente paesaggistica ed ai suoi valori. Attenzione che, nelle NTA del Piano viene indicata col ricorso ad un percorso metodologico riassumibile nella formula: *impatto = sensibilità \* incidenza*.

Nel vigente Piano Paesistico Regionale, i cui atti sono stati in parte aggiornati e integrati con DGR 16 gennaio 2008, n. 6447, la parte del territorio del comune di Mantova in cui ricade il P.A. “4.4. Ghisiolo - Comparto Est”, è inserito nell'ambito geografico del “Mantovano” fra le Unità Tipologiche di Paesaggio della “*Fascia della Bassa Pianura*” (BP) e specificatamente nel “*paesaggio delle culture foraggere*”.

Il paesaggio dell'odierna pianura irrigua che si estende, con caratteristiche diverse, dalla Sesia al Mincio, ha origine nella secolare bonifica iniziata dagli etruschi e proseguita dai romani e nell'alto medioevo.

Da sempre perfetto strumento per produzione agricola ad altissimo reddito, reca sul suo territorio le tracce delle successive tecniche colturali e di appoderamento. La pianura irrigua è costituita da tre grandi tipi di paesaggi configurati dai tipi di coltura: risicola, cerealicola, foraggera.



**Fig. 2 - PPR – estratto della Tav. A – Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio**

Ai paesaggi della pianura irrigua “a orientamento cerealicolo e foraggero” il PPR attribuisce i seguenti **Indirizzi di Tutela**:

*I paesaggi della bassa pianura irrigua vanno tutelati rispettandone la straordinaria tessitura storica e la condizione agricola altamente produttiva.*

*Questa condizione presuppone una libertà di adattamento colturale ai cicli evolutivi propri dell'economia agricola.*

*Ciò va tenuto presente, ma nel contempo va assicurato il rispetto per l'originalità del paesaggio nel quale si identifica tanta parte dell'immagine regionale, della tradizionale prosperità padana.*

#### **La campagna.**

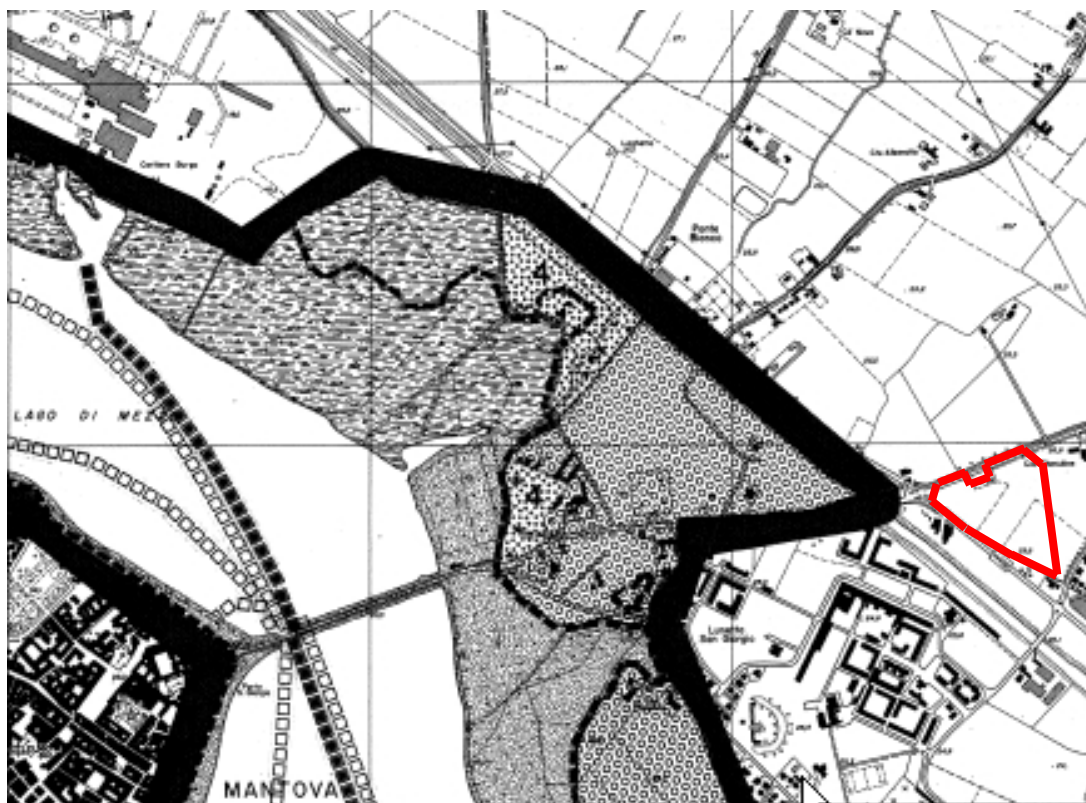
*I gravi fenomeni di inquinamento della falda impongono innanzitutto una salvaguardia ecologica della pianura rispetto a moderne tecniche di coltivazione (uso di pesticidi e concimi chimici) che possono fortemente indebolire i suoli e danneggiare irreversibilmente la falda freatica. L'uso di fertilizzanti chimici e diserbanti va controllato e ridotto. Come pure vanno controllati e limitati gli allevamenti fortemente inquinanti che hanno, specie nella pianura orientale, una notevole diffusione. La modernizzazione dell'agricoltura ha fortemente penalizzato il paesaggio agrario tradizionale. L'impressione più netta e desolante è la scomparsa delle differenze, delle diversità nel paesaggio padano, tutto si amalgama, si uniforma essendo venute a cadere le fitte alberature che un tempo ripartivano i campi e, essendo ormai votate alla monocoltura ampie superfici agricole, essendo scomparsa o fortemente ridotta la trama delle acque e dei canali.*

*A questa situazione non concorre però soltanto una diversa gestione dell'attività agricola ma anche l'impropria diffusione di modelli insediativi tipicamente urbani nelle campagne, la necessità di infrastrutture ed equipaggiamenti tecnologici, i processi di allontanamento dei presidi umani dalle campagne verso le città.*

*Gli indirizzi normativi possibili, al fine di invertire queste tendenze, sono di diversa natura. Attraverso una più accurata gestione della pianificazione urbanistica, bisogna evitare i processi di deruralizzazione o sottoutilizzazione provocati da attese in merito a previsioni insediative ma anche prevedere localizzazioni e dimensionamenti delle espansioni urbane che evitino lo spreco di territori che per loro natura sono preziosi per l'agricoltura.*



### **Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del Parco Regionale del Mincio**



**Fig. 3 - Stralcio tavola azzonamento del Parco del Mincio con individuata l'area di intervento**

Dalla Fig. 3 emerge in modo inequivoco che l'area del Piano è esterna al Parco del Mincio. Anche se prossima ad esso. L'intervento non influisce nemmeno con i SIC – ZPS Valli del Mincio e Vallazza non solo perché esterno ad essi ma anche perché le opere previste non hanno ricadute su detti siti. Lo scarico delle acque meteoriche viene infatti riversato nel Cavo San Giorgio Destro che, a sua volta, non sversa nei laghi di Mantova ma nel canale Diversivo del Mincio.

### **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)**

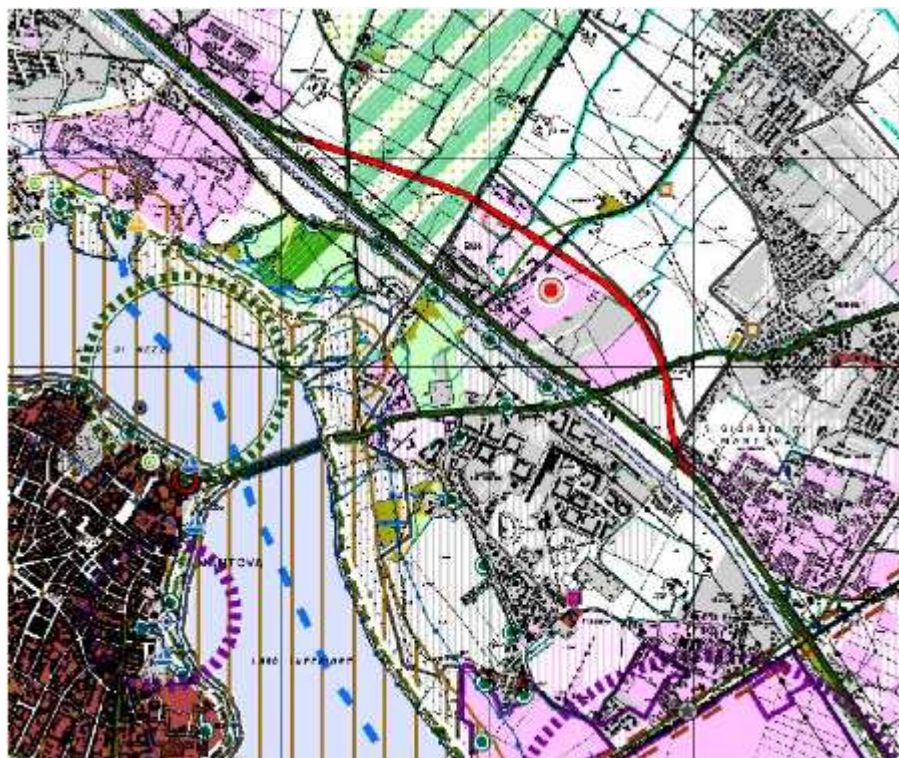
La Variante al Piano Territoriale di Coordinamento provinciale di Mantova, approvata con delibera del Consiglio Provinciale n.3 del 08/02/2010, costituisce uno degli strumenti di programmazione territoriale rispetto ai quali si ritiene necessario verificare la coerenza delle previsioni di Piano.

Il PTCP è formato da diversi elaborati aventi valore normativo. Ai fini della presente relazione si è scelto di prendere in esame i soli elaborati a contenuto paesaggistico ambientale e al fine di valutarne le indicazioni relativamente all'ambito di intervento.

Di seguito si propone quindi la descrizione delle indicazioni contenute nelle tavole di PTCP relativamente alla porzione di territorio interessata dal Piano.

La Tav. 1 – *Indicazioni paesaggistiche e ambientali* evidenzia come l'area di Piano ricada, in un ambito caratterizzato da forti elementi detrattori costituito, per lo più, dalle attività produttive e dalla grande struttura di vendita esistenti.





**Fig. 4 Stralcio PTCP, Tav. 1- circ. D sud - Indicazioni Paesaggistiche e ambientali**

La Tav. 2 – *Indicazioni insediative, infrastrutturali e agricole* non fa che riconfermare quanto evidenziato dalla Tav. 1 e cioè la forte infrastrutturazione della zona, la forte capacità attrattiva per la presenza di un polo fieristico, l'intensivo utilizzo per finalità economiche e commerciali nonché l'assenza di vincoli di margine e di processi di conurbazione arteriale.

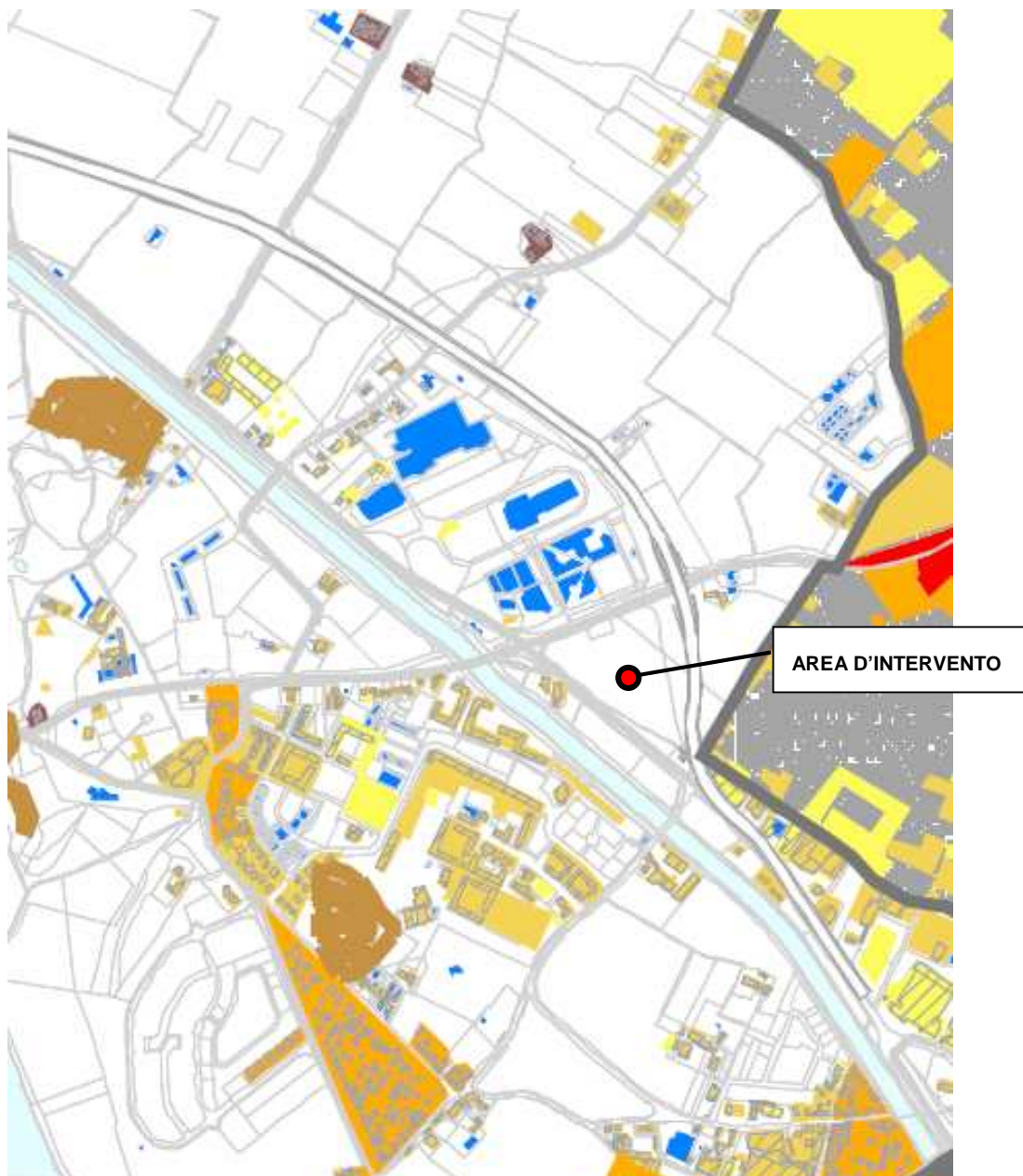


**Fig. 5 Stralcio PTCP, Tav. 2 – circ. D sud- Indicazioni insediative, infrastrutturali e agricole**

### **Piano di Governo del Territorio (PGT) di Mantova**

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova è stato approvato con DCC n°60 del 21/11/2012.

Di seguito si riportano gli estratti degli elaborati che inquadrano o dettano indicazioni/prescrizioni per l'area del piano attuativo.



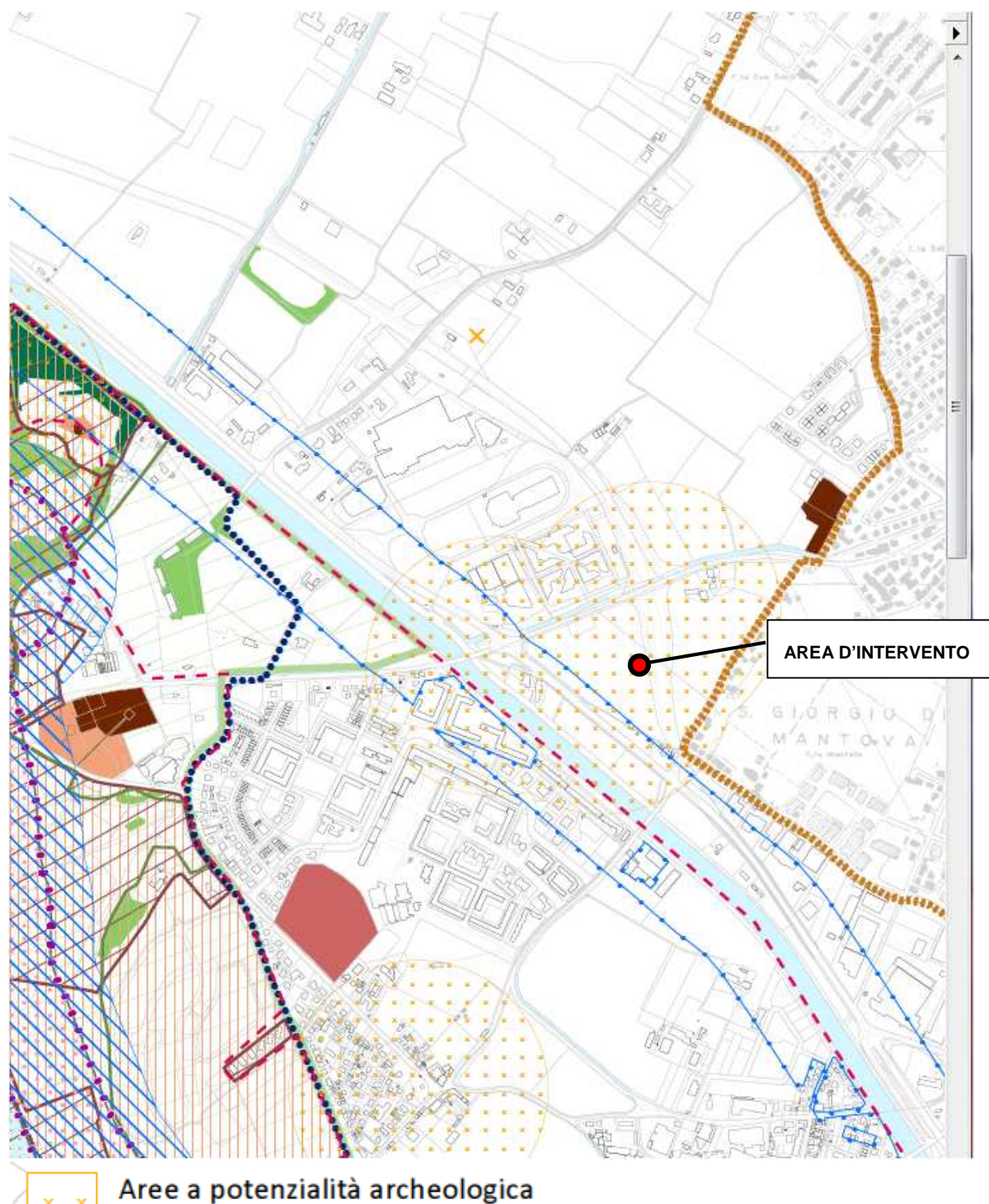
**Fig. 6 Estratto dal PGT di Mantova – Elab. QC 0 Quadro ricognitivo e programmatico – Fig. 99: Evoluzione storica degli insediamenti**

**Periodo di costruzione (Fonte: IGM, CTR, Base catastale del Comune di Mantova)**

- Dal 1800 al 1883
- Dal 1883 al 1912
- Dal 1912 al 1954

- Dal 1954 al 1973
- Dal 1973 al 1982
- Dal 1982 al 1994
- Successivo al 1994
- Polo chimico sviluppatosi tra gli anni 1960-1970





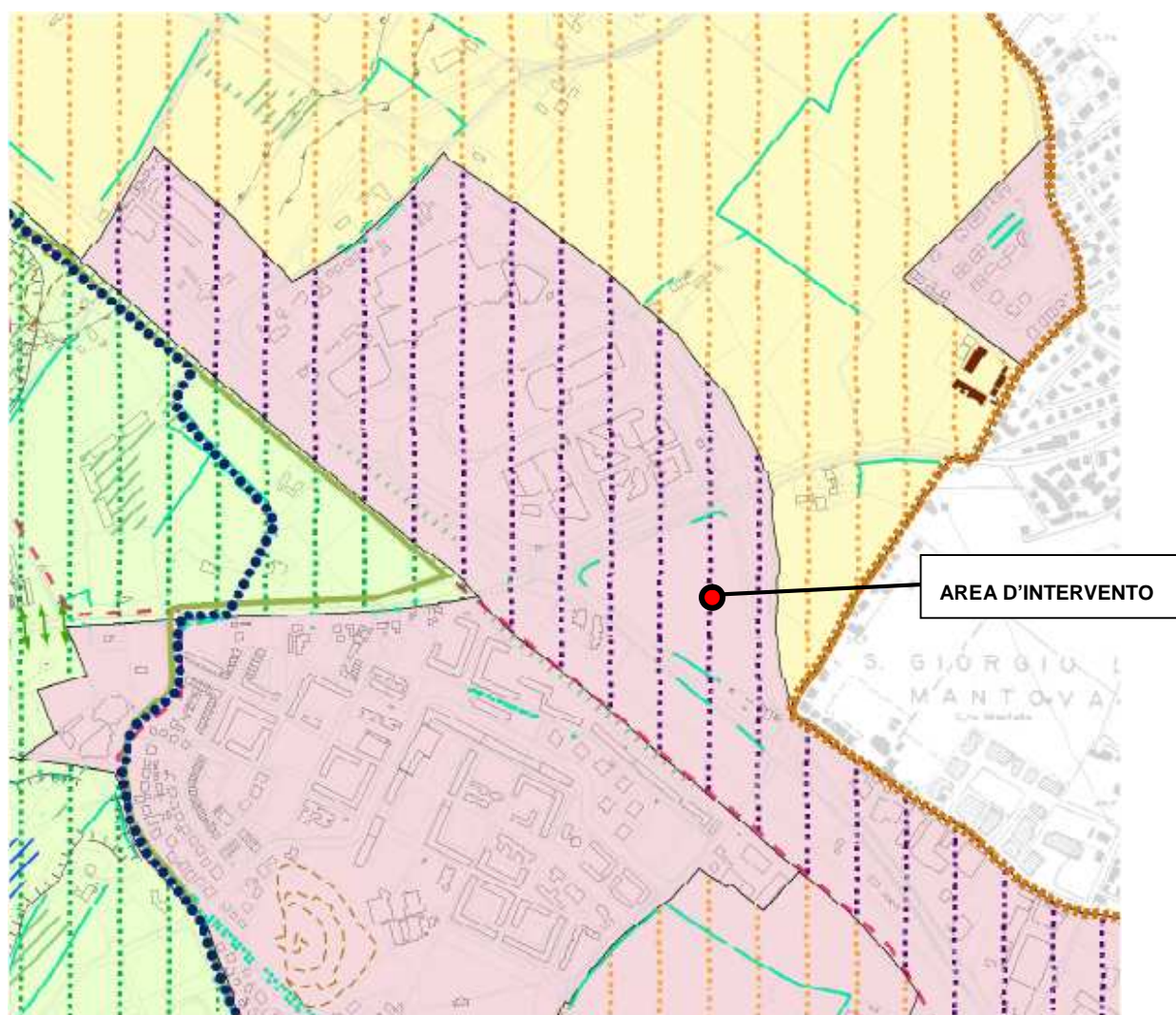
**Fig. 7 Estratto dal PGT di Mantova - Tav. DP 3a Vincoli paesaggistici**

**Art. D40 - Siti archeologici e aree di interesse archeologico**

40.1 È prevista la verifica della compatibilità degli interventi urbanistici e edilizi in prossimità dei punti individuati

come siti archeologici o aree di interesse archeologico. In ogni caso:

- l'esecuzione di lavori di scavo nelle aree interessate da siti archeologici è soggetta a preventiva autorizzazione della Soprintendenza competente;
- l'esecuzione di lavori di scavo, non connessi alla normale pratica agricola, nelle aree di interesse archeologico è soggetta a preventiva comunicazione alla Soprintendenza competente.

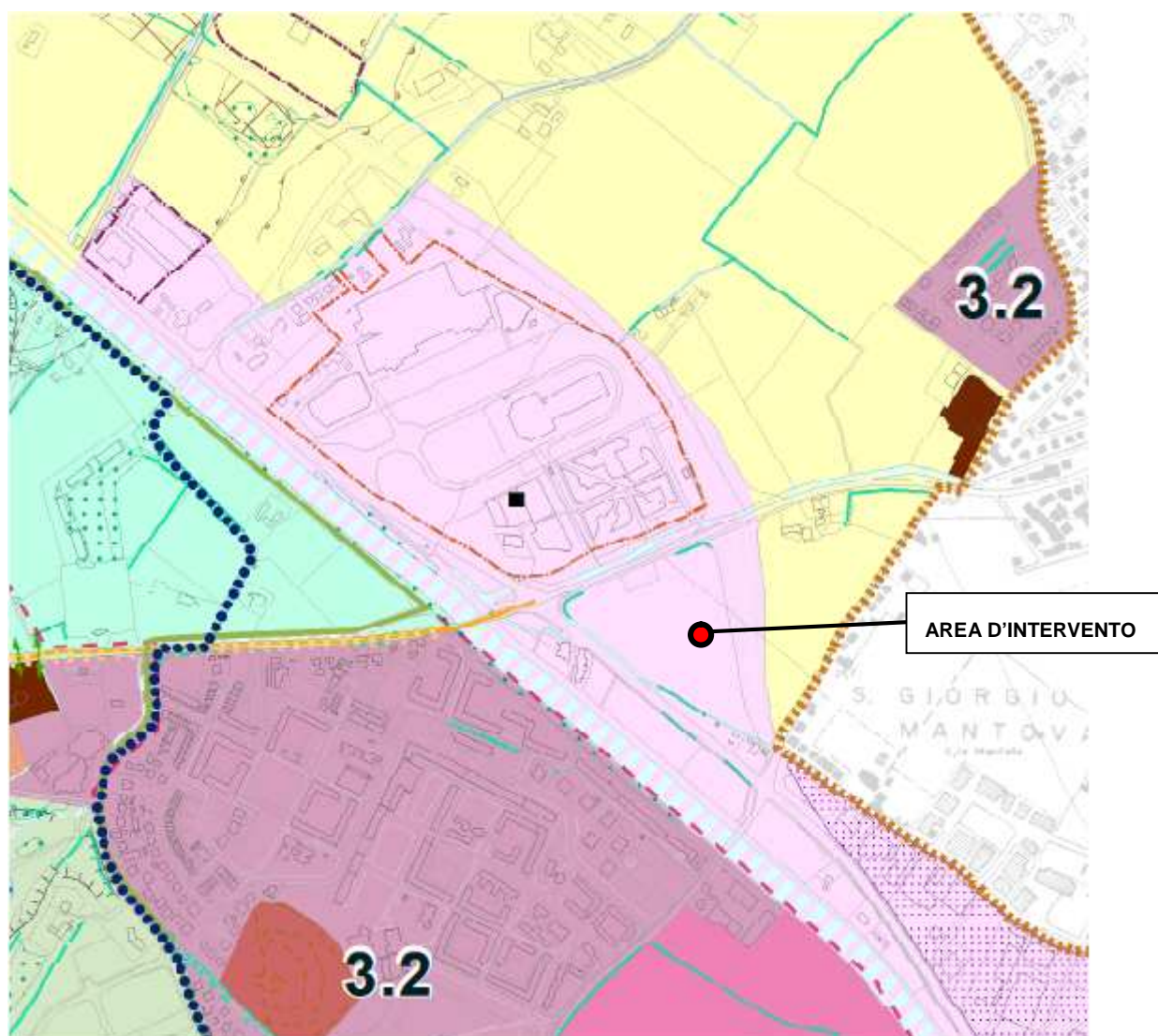


*Ambiti a sensibilità paesaggistica media*

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

**Fig. 8 Estratto dal PGT di Mantova - Tav. DP 5 Sensibilità paesaggistica**





3.4: Polo produttivo

(Artt. D43, D44, D45 e scheda)

**Fig. 9 Estratto dal PGT di Mantova - Tav. PR 2 Modalità di intervento per sensibilità paesaggistica**

### **Estratto dalla Scheda 3.4 delle NTA del PdR di Mantova**

(omissis)

#### *Criticità e fenomeni di degrado*

L'ambito presenta, dal punto di vista paesaggistico, numerosi fenomeni di degrado esistente e potenziale:

- mancanza di un'accurata organizzazione della rete viaria, coerente con la topografia originale e con una chiara gerarchizzazione dei percorsi e degli accessi;
- frammentazione e residualità delle zone verdi e degli interventi di mitigazione;
- disomogeneità della forma dei lotti, nonché nelle tipologie e nelle finiture delle edificazioni;
- importante volumetria delle edificazioni e notevole impermeabilizzazione del suolo all'interno dei lotti;
- presenza di infrastrutture tecniche fortemente percepibili dall'intorno;
- micro degrado diffuso, connesso alla presenza di recinzioni non adeguate, infrastrutture a rete aeree, cartellonistica pubblicitaria e segnaletica non adeguata.

#### *Azioni di conservazione, gestione e/o riqualificazione*

È opportuno delineare un'immagine coesa e coerente delle aree per attività economiche.

Per migliorare l'immagine complessiva di aree già infrastrutturate ed edificate occorrerà pertanto intervenire:

- potenziando lungo i perimetri dei lotti e lungo le viabilità la presenza di essenze arboree ed arbustive con funzione mitigativa e di schermatura degli immobili industriali;
- riqualificando le aree verdi residuali con un disegno unitario del verde che cerchi di riconoscere ed enfatizzare, per quanto possibile, il ruolo di connessione dell'infrastruttura verde;
- minimizzando l'uso delle recinzioni, a favore di coperture vegetali, definendo modelli unici di recinti per il poligono nel suo complesso, stabilendo una gamma di materiali e colori possibili la cui combinazione risulti armonica, usando preferibilmente chiusure diafane e dalla composizione semplice o utilizzare vegetazione per filtrare la visione;
- riservando gli spazi più esposti visivamente come spazi di rappresentanza adeguatamente trattati e non come aree per l'immagazzinamento di prodotti all'aria libera e per la sosta.
- disponendo cartellonistica pubblicitaria e insegne in modo coerente con la sensibilità dei luoghi e le edificazioni presenti al fine di limitarne l'impatto.

Nei casi di ambiti non ancora trasformati, la pianificazione e costruzione dei poligoni industriali deve prevedere inoltre:

- un disegno di qualità dello spazio aperto, con la gerarchizzazione delle differenti funzioni (strade principali, strade di distribuzione, parcheggi) come elemento ordinatore dello spazio;
- la presenza di verde a livello di insediamento, con il mantenimento di una specifica quota di superficie scoperta da dedicare alla realizzazione di elementi verdi di inserimento paesaggistico e ambientale;
- la presenza di filari arborei e siepi arboreo-arbustive lungo strade, percorsi pedonali e ciclabili e a confine dei lotti;
- un disegno di qualità del lotto stesso, che preveda di concentrare spazialmente gli elementi edificati, di riservare gli spazi più esposti visivamente a spazi di rappresentanza adeguatamente trattati, di allontanare dalle viabilità e schermare le aree per l'immagazzinamento di prodotti all'aperto, di realizzare zone di parcheggio bene attrezzate;
- un disegno di qualità degli elementi edilizi, attraverso un ordinamento volumetrico coeso e una certa coerenza di altezze,

volumetrie, allineamenti, l'attenzione all'integrazione con la gamma cromatica propria del luogo attraverso un adeguato utilizzo di materiali di rivestimento, colori e recinzioni;

- la presenza di elementi di mitigazione, mascheramento o apertura nei principali "punti" ed "elementi lineari" da cui l'area viene percepita. Tali interventi mitigativi sono da individuare e progettare in riferimento sia alle necessità di schermatura delle parti più impattanti sia in funzione della ricostruzione o del potenziamento di sistemi ed elementi verdi e d'acqua di connotazione del sistema paesaggistico di riferimento.

- la definizione, ove necessario per la tutela e la valorizzazione degli elementi di importanza storico-testimoniale esistenti, di arretramenti o aree di in edificabilità. Verifica attenta, in relazione alla presenza di elementi di valore paesaggistico ed elementi di degrado e compromissione, del rispetto degli indirizzi di tutela e riqualificazione di cui al precedente articolo D42 e di cui all'elaborato del PPR "Indirizzi di tutela- Parte IV Riqualificazione paesaggistica e riqualificazione dei potenziali fenomeni di degrado".

Dall'esame del PGT di Mantova emerge che l'area interessata dal P.A. "4.4. GHISIOLO – COMPARTO EST" è storicamente agricola; che può presentare un rischio di ritrovamenti archeologici; che ha una sensibilità paesaggistica media ed appartiene al paesaggio del polo produttivo a cui si applicano le indicazioni della Scheda 3.4 sopra riportate.

## B.7.3 – ANALISI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

### B.7.3.1 – I VINCOLI PAESAGGISTICI ESISTENTI NEL CONTESTO

#### - Siti Unesco

Un'ampia porzione del Comune di Mantova è stata recentemente inclusa tra i siti sotto tutela UNESCO in quanto patrimonio dell'umanità ai sensi della Convenzione per la protezione del patrimonio mondiale, culturale e naturale, sottoscritta a Parigi nel 1972 ed alla legge 77 del 20 febbraio 2006.

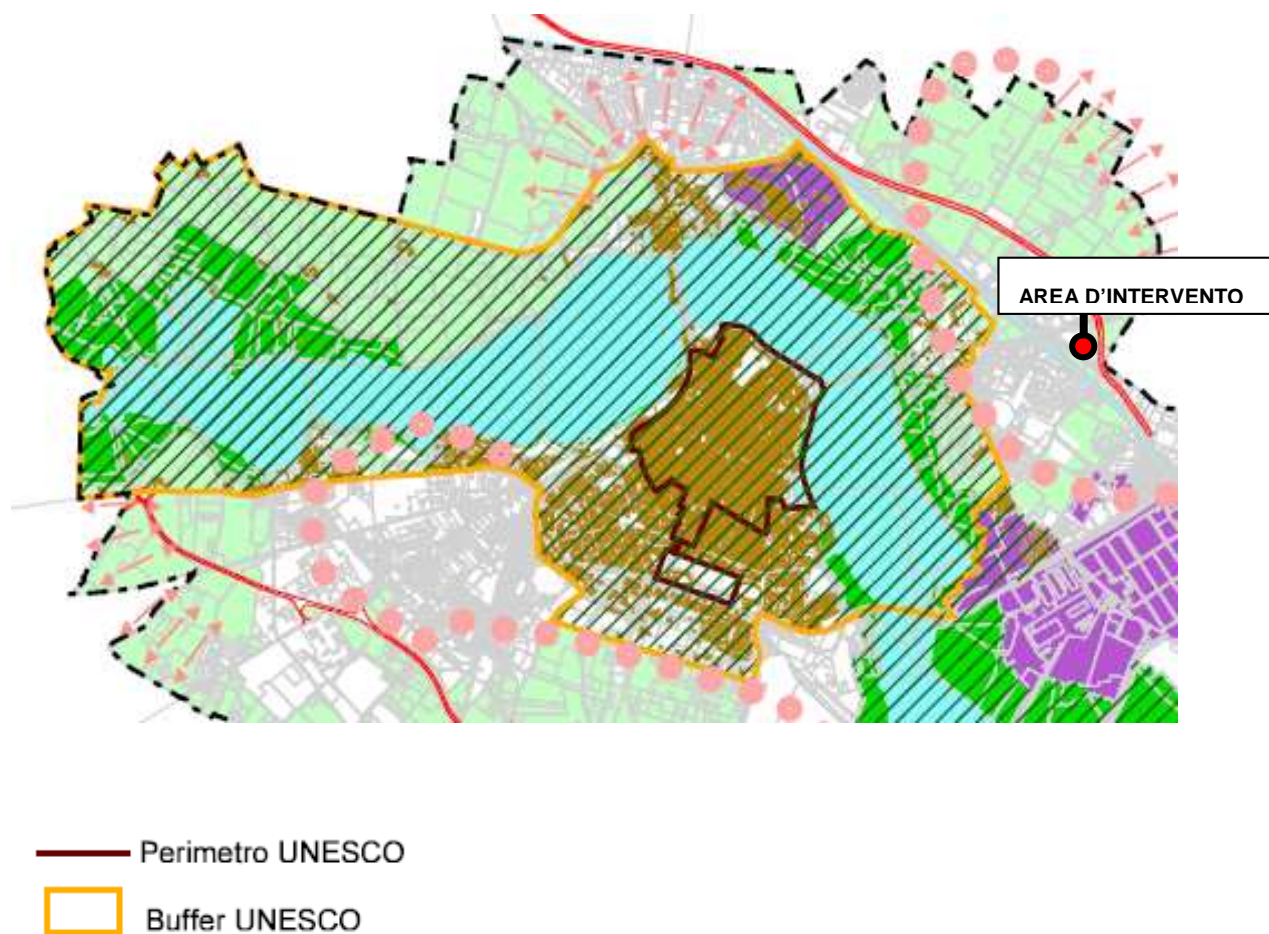


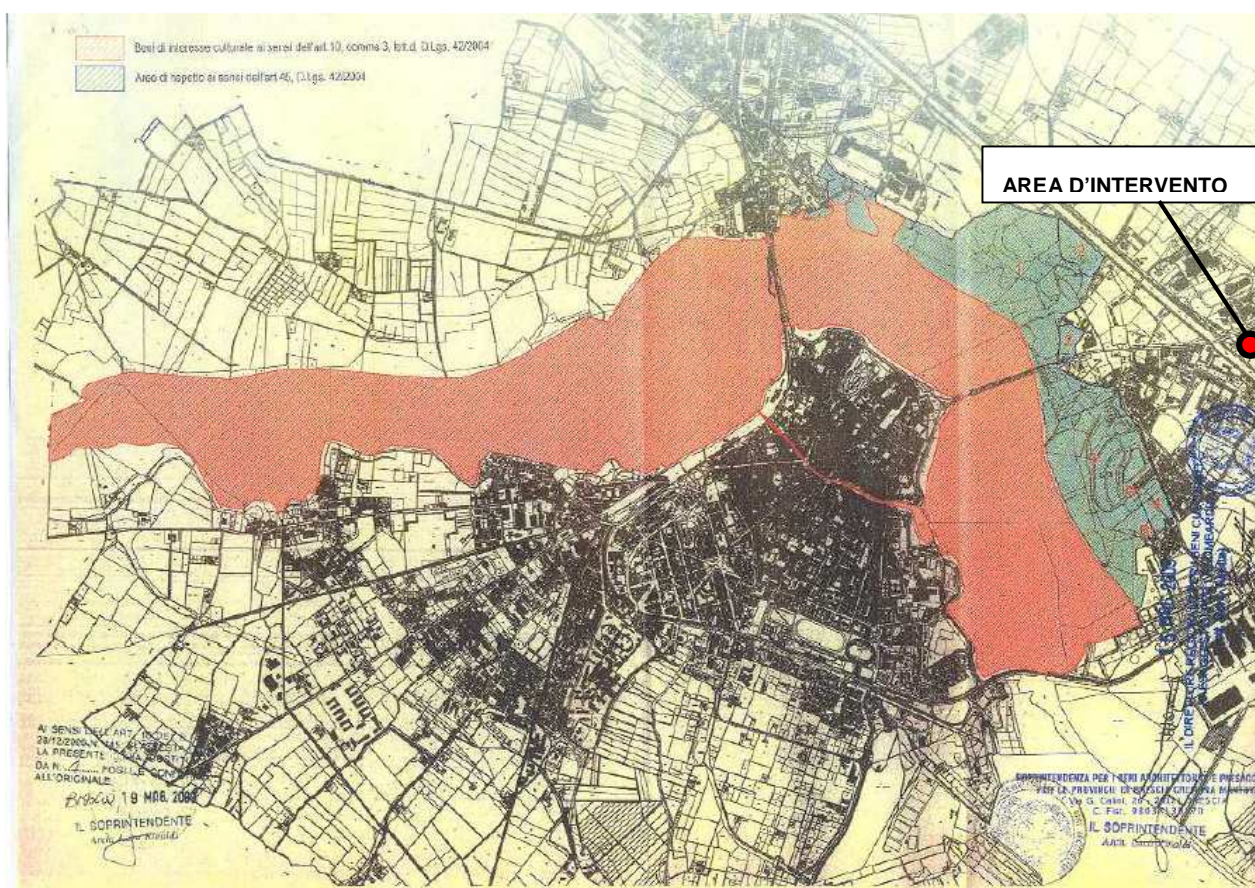
Fig. 10 Siti UNESCO

Come si può notare, l'area di intervento è esterna e non interferisce né col perimetro Unesco che con l'area buffer.



**- Vincoli ai sensi della art. 10, comma 3, lettera d, e dell'art. 45, D.lgs 42/2004 e s.m.i**

Con recente decreto in data 15 maggio 2009 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Regione Lombardia ha dichiarato, ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera d, D.Lgs. 42/2004, il "Sistema dei Laghi di Mantova, del canale Rio, Ponti dei Mulini e di San Giorgio" beni di interesse storico-artistico, individuando contestualmente, ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs 42/2004, le aree di rispetto assoggettate a vincolo indiretto.



**Fig. 11 Planimetria del vincolo diretto e indiretto sui laghi di Mantova**

Come si può notare, anche in questo caso, l'area di intervento è esterna e non interferisce né con il vincolo diretto né con il vincolo indiretto.

**- Vincoli ai sensi della lettera c., Art. 142, d.lgs 42/2004 e s.m.i**

L'ambito interessato dal Piano Stralcio, come si può notare dalla seguente immagine estratta dal SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali della Regione Lombardia) ricade in parte nell'area di rispetto del canale Diversivo del Mincio che risulta vincolato ai sensi della lettera c., Art. 142, d.lgs 42/2004 e s.m.i.

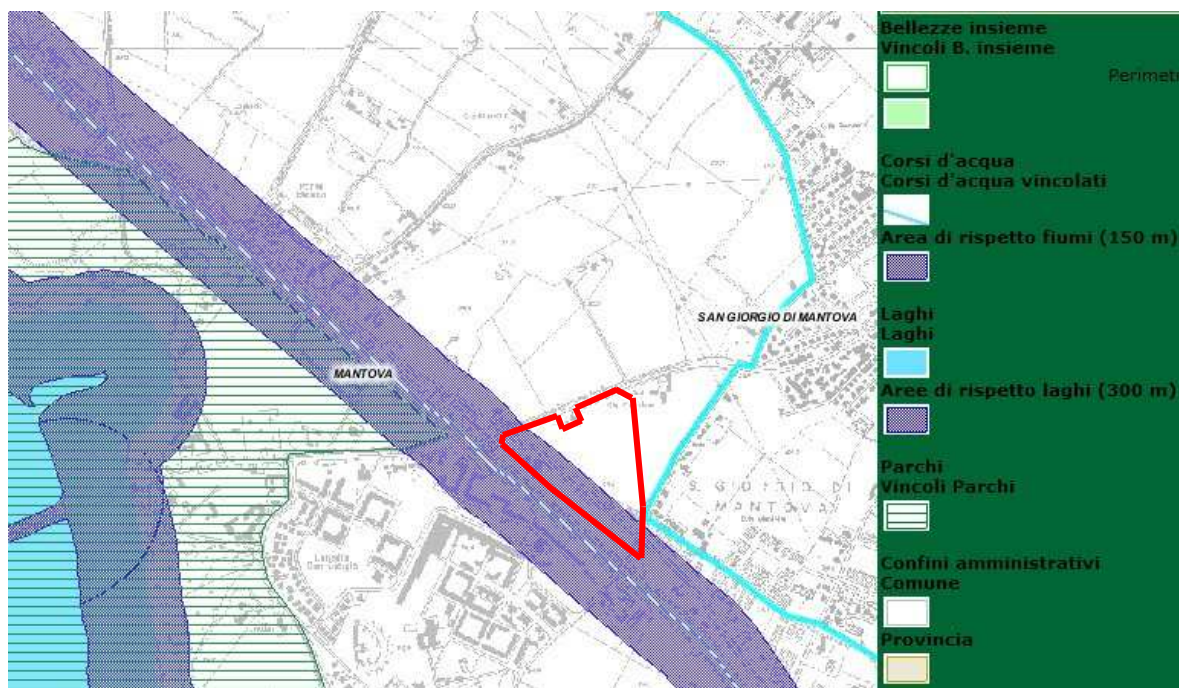


Fig. 12 Immagine estratta dal SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali della Regione Lombardia)

### B.7.3.2 – ELEMENTI MORFOLOGICI - STRUTTURALI

**- Geomorfologia**

L'evoluzione morfologica di questo tratto di pianura è legato essenzialmente all'attività degli scaricatori fluvio-glaciali che uscivano dalla cerchia morenica durante la glaciazione quaternaria.

L'assetto altimetrico del territorio appare abbastanza monotono, la quota media dei terreni è di circa 26 m s.l.m. e la pendenza, pressoché impercettibile a livello visivo, è di circa 0,3% in direzione sud, le discontinuità morfologiche più importanti sono rappresentate da leggere depressioni entro cui scorrono gli elementi del reticolo idrografico superficiale.

La zona, mediamente antropizzata, risulta priva di evidenze morfologiche significative o alcun fenomeno morfogenetico accelerato; nell'intorno del sito indagato non sono state localizzate cave.



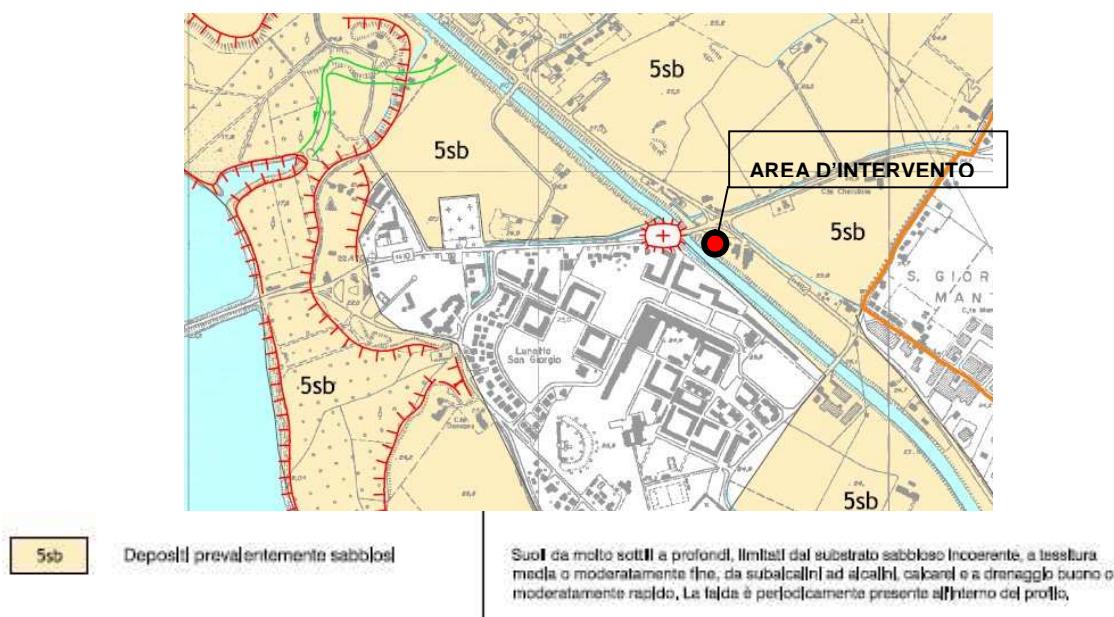


Fig. 13 – Estratto dalla carta geomorfologia del Piano Geologico di Mantova

#### - Vegetazione

Per quanto riguarda gli aspetti floristico-vegetazionali dell'area in esame è da rilevare come la forte antropizzazione del contesto e l'intenso sfruttamento del suolo per le numerose e varie attività insediate abbiano conferito a queste aree uno scarso interesse floristico.

Allo stato l'area è ancora coltivata a seminativo, con assenza pressoché totale di copertura arborea a medio-alto fusto che in estrema sintesi è costituita da un unico platano. Lungo il fosso che costeggia il confine nord ed il Vecchio Cavo San Giorgio Sinistro che costeggia il confine ovest, sono tuttavia presenti, seppure in modo discontinuo ceppaie di platani, robinie e salici. Anche la copertura arbustiva è discontinua e marginale. Si tratta di aggruppamenti di vegetazione ruderale con presenza di elementi igrofilo autoctoni, localizzati in prevalenza lungo il corso del fosso posto sul confine sud-ovest, costituito prevalentemente da popolamenti vegetazionali sinantropici con presenza di specie nitrofile e ruderali, caratterizzate da un basso grado di naturalità e da nutrite colonie di *rubus ulmifolius* e *phragmites australis*.

Nello strato inferiore delle aree marginali incolte abbondano specie nitrofile quali *Ballota nigra*, *Urtica dioica* e *Chenopodium album*. Altre specie tipiche di zone quali cigli stradali, suoli aridi e disturbati ed aree periurbane sono: *Artemisia vulgaris*, *Senecio vulgaris*, *Barbarea vulgaris*, *Malva sylvestris*, *Verbena officinalis*, *Papaver rhoeas*, *Avena fatua* ed altre "malerbe" riconducibili soprattutto alle famiglie delle Compositae e delle Graminaceae.

La scarpata che affianca la fascia stradale della Tangenziale nord rappresenta un ambiente caratterizzato da un elevato numero di specie pioniere annue e bienni tipiche degli ambienti ruderali. Sono inoltre presenti specie bienni e perenni tipiche della vegetazione dei bordi stradali e boschivi, xeriche e di ambienti calpestati. Si tratta di vegetazione erbacea ruderale e sinantropica delle scarpate, con dominanza di *Artemisia vulgaris*, *Veronica persica*, *Potentilla reptans*, *Agropyron repens*, ecc., inquadrabili nella classe Artemisietea vulgaris e con grado di artificializzazione forte.



**Fig. 14 Vegetazione a margine del comparto di intervento**

#### **- Corsi d'acqua**

I corsi d'acqua che scorrono in prossimità od in adiacenza all'area di intervento sono due:

- Il Diversivo del Mincio: canale artificiale demaniale rientrante tra le opere infrastrutturali di regimazione dei laghi di Mantova posto a sud dell'area di intervento all'esterno della stessa ad una distanza di circa 85 m. Scorre in alveo cementificato con corrente mediamente veloce;
- Il Cavo San Giorgio: canale Consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Fossa di Pozzolo suddiviso in due tronconi. Il cavo San Giorgio destro che corre ad ovest dell'area di intervento e che è, di fatto, inglobato nella sede viaria della SP ex SS 10. Il Cavo San Giorgio sinistro che lambisce il confine sud dell'area di intervento.

#### **- Testimonianze storiche**

Le principali testimonianze storiche presenti, sia pure a sensibile distanza, nelle aree di contesto sono:

- I resti del Forte di Fossamana, alle cui rovine si accede per il tramite di una strada sterrata, è inserito nel Parco del Mincio in posizione leggermente sopraelevata, interessata da una densa vegetazione spontanea sia arborea che arbustiva che si riconferma nell'area umida posta a breve distanza dalle rovine del forte con specie autoctone quali il sambuco, la robinia e il biancospino;



**Fig. 15 Forte di Fossamana**

- Il cimitero monumentale ebraico; complesso di epoca napoleonica testimone della importante comunità ebraica presente a Mantova presumibilmente già a partire dal XII secolo;



**Fig. 16 Cimitero ebraico**





Fig. 17 localizzazione delle testimonianze storiche

#### - Sistema insediativo

La frazione di Ghisiolo, all'interno della quale è previsto l'intervento, sorge a 27 metri sul livello del mare ed ha 60 abitanti. Il tessuto insediativo di contesto è riportato nella Fig. 18.

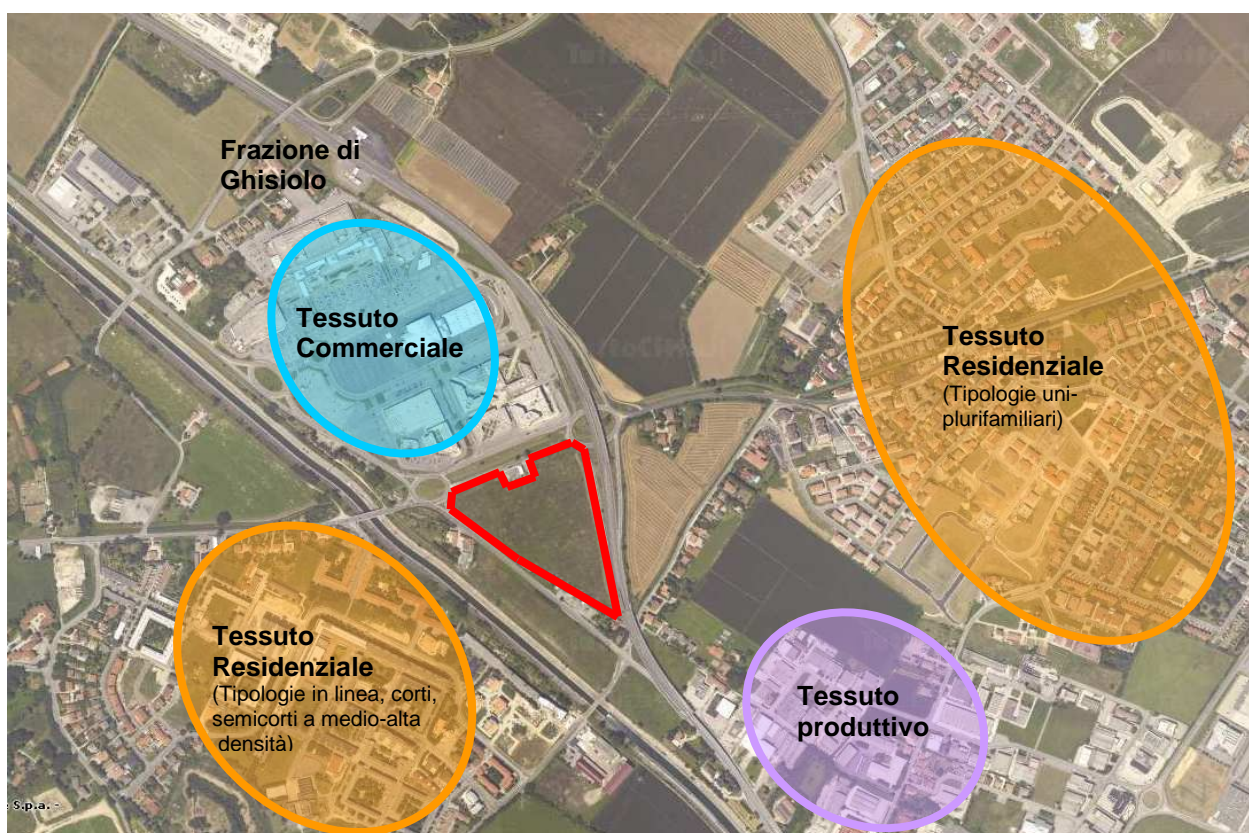


Fig. 18 Tessuti insediativi limitrofi all'area di intervento



Se si passa all'esame dettagliato del tessuto insediativo, emerge quanto segue:

- Il comparto ad ovest dell'area di intervento è caratterizzato dalla presenza di un tessuto commerciale – direzionale interamente costituito da edifici a tipologia edilizia autonoma serviti da ampia superficie a parcheggi con ridottissime superfici a verde prive di alberature. Le costruzioni adottano un linguaggio contemporaneo di tipo tecnologico.



**Fig. 19 Tessuto commerciale – direzionale ad ovest dell'area di intervento**



- Sul retro dell'area commerciale – direzionale, lungo via Ghisiolo, sorge la piccola frazione di Ghisiolo, caratterizzata da tipologie unifamiliari con verde privato di pertinenza;



**Fig. 20 Tessuto residenziale di strada Ghisiolo**

- A sud dell'area di intervento si sviluppa il tessuto residenziale del quartiere popolare di Lunetta, caratterizzato da tipologie edilizie in linea, a corte e semicorte con densità abitativa medio – alta;



**Fig. 21 Tessuto residenziale del quartiere di Lunetta**

- A sud – est dell’area di intervento, immediatamente oltre l’asse della tangenziale nord, si sviluppa il tessuto artigianale del comune di San Giorgio di Mantova, caratterizzato da capannoni per lo più di tipo prefabbricato in cemento;



**Fig. 22 Tessuto artigianale del comune di San Giorgio di Mn**

- A nord – est, sempre separato dall’area di intervento dall’asse della tangenziale nord, si sviluppa il tessuto residenziale della frazione Mottella ricadente nel comune di San Giorgio di Mantova, caratterizzato da tipologie di tipo misto, unifamiliari e plurifamiliari, per lo più case singole e palazzine con densità di tipo medio;



**Fig. 23 Tessuto residenziale della frazione di Mottella in comune di San Giorgio di Mn**



### B.7.3.3 – ELEMENTI VEDUTISTICI

L'ambito in cui ricade il Piano, è riconducibile al contesto periurbano, contesto in cui a fianco di aree antropizzate, sono presenti residui di aree naturali/agricole.

L'area in esame è di fatto un'area residuale formata a causa della realizzazione della Tangenziale nord. Una porzione di territorio, quindi, completamente circondata da sedimi stradali inserita in un contesto fortemente antropizzato contraddistinto dalla presenza di interventi residenziali, terziari, commerciali e produttivi in cui il sistema della mobilità finisce con l'essere il principale elemento di caratterizzazione dell'area.

Anche il linguaggio edilizio del contesto è fortemente disomogeneo con conseguente decadimento e frammentazione della qualità percettiva d'insieme.

Le visuali si aprono su costruzioni e su manufatti dimensionalmente rilevanti (quartiere di Lunetta, centro commerciale – direzionale “Boma”, tangenziale in sopraelevata) che finiscono con l'esercitare un effetto di *dominanza* sul paesaggio anche se la nuova identità non sembra ancora del tutto *acquisita*.



Fig. 24 Dominanze vedutistiche – Centro commerciale – direzionale “Boma”



Fig. 25 Dominanze vedutistiche – Tangenziale sopraelevata



Fig. 26 Dominanze vedutistiche – Quartiere di “Lunetta”

(Con antistante “invisibile” Canale diversivo del Mincio)

Non contribuisce a migliorare la qualità percettiva dell'insieme la presenza del canale Diversivo del Mincio che, col suo invaso cementificato e privo di elementi di naturalità, concorre ad ulteriormente dequalificare, piuttosto che valorizzare, il paesaggio.



**Fig. 27 Il Canale Diversivo del Mincio**

Un'*evidenza* positiva sul paesaggio locale è, per contro, quella esercitata dal Vecchio Cavo San Giorgio Sinistro che, conservando elementi di naturalità, introduce nel paesaggio antropizzato elementi di *dissonanza* percettiva che, qualora valorizzati, possono concorrere alla creazione di un nuovo e più equilibrato paesaggio locale.



**Fig. 28 Il Vecchio Cavo San Giorgio sinistro in livrea autunnale ed estiva**

## B.7.4 –DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO





La variante n° 2 si prefigge i seguenti obiettivi:

**Obiettivo n. 1**

Il P.A. vigente, prevede che 5.000 mq della SI realizzabile nel comparto B possano essere destinati alla realizzazione di n. 1 Media Struttura di Vendita (di seguito MSV) definita, ai sensi dell'art. 10 del PRG previgente al PGT, cui l'originario P.L. si uniformava, come medio-grande struttura di vendita – MGV o centro commerciale, con Superficie di Vendita (di seguito SV)  $\leq 2.500$  mq.

Con la Variante n. 1, ferme restando le destinazioni d'uso precedentemente ammesse, ivi compresa n. 1 MSV organizzata in forma singola o di centro commerciale con SV  $\leq 2.500$  mq, si procedeva, unitamente ad altre varianti, ad adeguare il P.L. al nuovo Piano dei Servizi che incrementava la dotazione di standard sia per le MSV organizzate in forma singola che per quelle organizzate in forma unitaria.

In quella sede, il lottizzante, in ragione della domanda di mercato riteneva di tarare lo standard su n. 1 MSV organizzata in forma singola e cioè in ragione del 130% della Superficie lorda (di seguito SI), valore che il Piano dei Servizi attribuisce alle sole MSV organizzate in forma singola.

Detta previsione veniva tuttavia ben presto superata dal rapido evolversi della domanda commerciale sempre più orientata verso superfici di vendita contenute e possibilmente inserite in un contesto commerciale aggregato capace di potenziarne la forza attrattiva.

In ragione di quanto sopra, la presente variante procede a ritarare lo standard del P.A. per adeguarlo ad una MSV organizzata in forma unitaria (centro commerciale) e cioè al 200% della Superficie lorda (di seguito SI), valore che il Piano dei Servizi attribuisce alle MSV organizzate in forma unitaria.

Per assicurare, come si vedrà nel prosieguo, la necessaria dotazione di aree standard al comparto B, la variante trasferisce infine 680 mq di SI dal comparto B al comparto C.

Si evidenzia, sin d'ora, che il progetto di Centro Commerciale conseguente alla presente variante urbanistica è soggetto, ai sensi dell'allegato B punto 7 b6) della l.r. 5/2010 e s.m.i., a verifica di assoggettabilità a VIA da effettuarsi in sede di richiesta del titolo edilizio.

**Obiettivo n. 2**

La contrazione delle attività direzionali, la difficoltà di far accettare alle attività commerciali l'ubicazione di attività terziarie ai piani superiori delle stesse e la rarefazione delle attività interessate a collocarsi ai piani superiori, rende oltremodo difficile lo sfruttamento in verticale della SI ammessa dal piano sia nel comparto B che nel comparto C.

In ragione di ciò, la variante, al fine di consentire un miglior utilizzo in orizzontale della SI ammessa, amplia il limite di edificabilità dei comparti B e C.

Dall'ampliamento dei limiti di edificabilità deriva anche un notevole miglioramento dell'ubicazione dei parcheggi pertinenziali e di parte di quelli d'uso pubblico che vengono ad essere concentrati:

- nel caso del comparto B, in uno slargo centrale decisamente più funzionale all'accessibilità delle attività commerciali e terziarie insediabili;
- nel caso del comparto, in posizione perimetrale sicuramente meno frammista e meno invasiva rispetto al sedime delle attività insediabili.

**Obiettivo n. 3**

In sede di esecuzione delle opere di urbanizzazione del primo stralcio è stato accertato che l'ampiezza di curvatura del tratto stradale in uscita dal P.A. prima della immissione sulla strada provinciale, è tale da rendere difficoltoso il transito dei mezzi pesanti.

In ragione di quanto sopra, la presente variante prevede l'ampliamento delle curve stradali interessate.

#### **Obiettivo n. 4**

L'Amministrazione Comunale ha chiesto di sostituire le originarie opere extra comparto con le seguenti:

- Riqualficazione strada Madonnina
- Ciclabile Virgiliana-Frassino
- Tratto di ciclabile da via P. Pozzo alla strada della Favorita come meglio individuato dagli elaborati di p.a.

Le modifiche introdotte nel P.A. dalla presente Variante, lasciano sostanzialmente inalterato il precedente impianto urbanistico fatto salvo il piccolo assestamento legato all'obiettivo n. 3 che produce un lieve incremento della superficie delle strade a discapito delle aree a verde privato esterne ai comparti.

La vera innovazione introdotta dalla presente variante è quella connessa all'obiettivo n. 1 che adegua gli standard, precedentemente tarati su di una MSV organizzata in forma singola, su quelli di una MSV organizzata in forma unitaria

Le azioni di piano per il perseguimento degli obiettivi sono le seguenti:

**Azioni conseguenti all'Obiettivo n. 1:** riduzione da 5.000 a 3.800 mq della SI della MSV; trasferimento di 680 mq di SI dal comparto B al comparto C e inserimento di nuovi parcheggi di uso pubblico nel comparto B al fine di ritarare gli standard su di una MSV organizzata in forma unitaria.



**COMPARTO B :**  
**USO COMMERCIALE (limitatamente N°1**  
**MSV<=2500 mq SV)/**  
**DIREZIONALE/ RICETTIVO/**  
**ATTREZZATURE PRIVATE**  
 SUP. FONDIARIA MQ. 10.369  
 S.L. DI PROGETTO MQ. 6.500

estratto dalla  
 Tav. "A11 – planimetria delle destinazioni  
 d'uso" Vigente

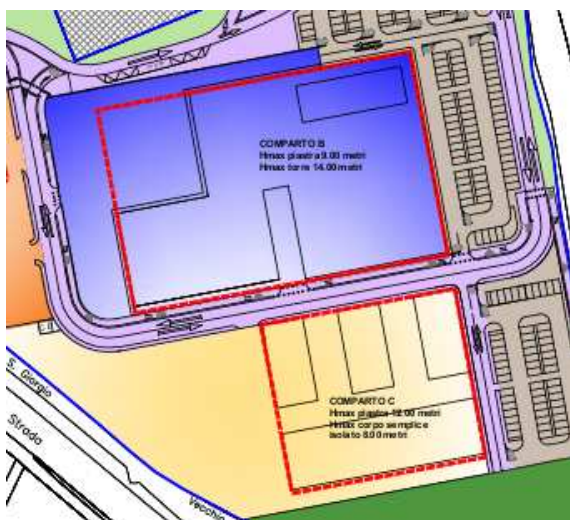


**COMPARTO B :**  
**USO COMMERCIALE (per MSV**  
**organizzata anche nella forma unitaria del**  
**centro commerciale aggregato o**  
**multifunzionale e con SV<=2500**  
**mq)/DIREZIONALE/ RICETTIVO/**  
**ATTREZZATURE PRIVATE**  
 SUP. FONDIARIA MQ. 8.744  
 S.L. DI PROGETTO MQ. 5.755

estratto dalla  
 Tav. "A11 – planimetria delle destinazioni  
 d'uso" Variata



**Azioni conseguenti all'Obiettivo n. 2:** modifica del limite di edificabilità del comparto B e C.



estratto dalla  
Tav. "A11 – planimetria delle destinazioni  
d'uso" Vigente



estratto dalla  
Tav. "A11 – planimetria delle destinazioni  
d'uso" Variata

**Azioni conseguenti all'Obiettivo n. 3:** modifica delle curvature stradali in uscita.



estratto dalla  
Tav. "A11 – planimetria delle destinazioni  
d'uso" Vigente



estratto dalla  
Tav. "A11 – planimetria delle destinazioni  
d'uso" Variata

Lo studio della Variante n. 2, come già quella del piano vigente, ha cercato il migliore inserimento nel contesto cercando di contribuire all'omogeneizzazione del paesaggio urbano sia attraverso scelte di qualità edilizia che attraverso la valorizzazione delle "evidenze" già presenti riconfermando di fatto tutte le scelte precedenti in materia di tutela paesaggistica.

## **B.7.5 – RICADUTE E MITIGAZIONI**

### **B.7.5.1 – EFFETTI ATTESI DALL'INTERVENTO**

L'analisi del contesto paesaggistico ha evidenziato che l'intervento non interferisce né con i siti UNESCO, né con i vincoli sui Laghi di Mantova, né con emergenze geomorfologiche, né con emergenze naturalistiche e neppure con testimonianze storiche e vedutistiche di pregio, mentre interferisce, sia pure in modo marginale, con il bene tutelato rappresentato dal Canale Diversivo del Mincio e, quale elemento testimoniale con il Vecchio Cavo San Giorgio Sinistro. In proposito, si è già avuto, tuttavia, modo di evidenziare come il Canale Diversivo del Mincio sia praticamente invisibile e, comunque tale, da costituire più elemento di turbativa che di valorizzazione paesaggistica. La sua incidenza da e verso il comparto è comunque marginale, vuoi per la distanza che lo separa dal comparto stesso che è occupata dalla ex S.S. 482 e da un'ampia fascia in parte coltivata ed in parte edificata, vuoi per la sua assoluta mimesi.

Diversa considerazione merita, come si è visto, la tutela del Vecchio Cavo San Giorgio Sinistro sia per gli elementi di residua naturalità che conserva, sia per il ruolo di "evidenza" paesaggistica che lo stesso rappresenta.

Nel complesso, il contesto paesaggistico in cui ricade l'intervento può essere definito, in coerenza con gli studi preliminari del PGT, come un "*ambito a media rilevanza paesaggistica con presenza di elementi di pressione antropica*".

L'intervento proposto dalla Variante n. 2 al P.A. è un intervento assai modesto e tale da risultare, sotto il profilo paesaggistico, "*neutro*" in quanto non modifica i pesi insediativi né l'impianto urbanistico.

### **B.7.5.2 – MISURE MITIGATIVE**

Anche in materia di mitigazione delle ricadute negative, la Variante n. 2 al P.A. non fa che riconfermare le proposte del Piano originario in quanto pur non prevedendo la piantumazione dei nuovi parcheggi di uso pubblico non fa che riconfermare l'assetto già previsto per quelli pertinenziali a cui i primi vanno a sostituirsi.