



# COMUNE DI OSTIGLIA

## (Provincia di Mantova)

### PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12

Elaborati modificati a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

### DOCUMENTO DI PIANO

OGGETTO: Relazione

#### Progetto

Arch. Massimo Giuliani, BGC Associati

Arch. Marisa Fantin, ARCHISTUDIO  
Dott. Francesco Sbetti, SISTEMA s.n.c.

collaboratori:  
Francesca Maccarone  
Valeria Brandalese  
Martina Caretta  
Sara Giacomella

Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) Dott. Geol. Daria Bottoni, STG Associato

#### Sindaco

Carla Salvadori

#### Segretario Generale

Angela De Chirico

#### Ufficio Tecnico

Arch. Alessandro Cabrini

Geom. Rita Milani

Geom. Daniele Rossi

Geom. Roberto Boni

Geom. Simona Longhi

Scala:  
1:10000

Data:  
gennaio 2010

Elaborato:  
A 13



1_0 Introduzione.....	2
1_1 Il Documento di Piano .....	2
1_2 Obiettivi dell'Amministrazione Comunale .....	5
2_1 Inquadramento territoriale .....	6
2_2 La pianificazione territoriale e urbanistica .....	7
3_1 Lo stato di attuazione del PRG vigente.....	13
3_2 Il consumo di suolo.....	14
4_1 L'assetto insediativo.....	17
4_2 L'assetto infrastrutturale.....	21
4_3 L'assetto dei servizi pubblici.....	23
5_1 Caratteristiche socio-economiche.....	25
6_1 L'assetto ambientale .....	33
7_1 Opportunità e criticità.....	35
8_1 Il progetto del Piano: obiettivi e strategie.....	36
8_2 L'articolazione in progetti.....	39
8_3 Elaborati grafici del PGT.....	48

*Il gruppo di lavoro è composto da:*

<i>Massimo Giuliani</i>	<i>BGC associati-Pavia</i>
<i>Marisa Fantin</i>	<i>Archistudio-Vicenza</i>
<i>Francesco Sbetti</i>	<i>Sistema-Venezia</i>

Il concetto di governo del territorio, ben più esteso di quello tradizionale della pianificazione comunale, è regolato dal capo II della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, dove si introduce (art.6) il Piano di governo del territorio (PGT) quale strumento che "definisce l'assetto dell'intero territorio comunale" (art. 7).

Per rispondere nel modo più aderente possibile alla natura complessa del governo delle trasformazioni urbane l'articolazione dei contenuti della pianificazione comunale prevede nella legge una separazione degli strumenti che comunque operano dentro ad un quadro strategico unitario. Secondo questa concezione il PGT si articola in tre atti:

"Documento di Piano" con contenuti di carattere prevalentemente strategico, quale elemento "di regia" di una politica complessiva sul territorio, armonizzata rispetto agli obiettivi ed alle procedure ma anche attenta a problemi di efficacia e di opportunità, attraverso un sistema di relazioni fondato su meccanismi di reciproca coerenza (non a senso unico) e attenzione alle dinamiche della evoluzione dei sistemi urbani;

"Piano dei Servizi" al quale è affidato l'armonizzazione tra insediamenti e città pubblica e dei servizi;

"Piano delle Regole" al quale sono affidati gli aspetti di regolamentazione e gli elementi di qualità della città costruita.

Piano dei Servizi e Piano delle Regole, pur congegnati in modo da avere autonomia di elaborazione, previsione ed attuazione, interagiscono costantemente attraverso la coerenza e il reciproco rapporto con il Documento di Piano. Il Documento di Piano si deve dotare di un apparato conoscitivo sufficiente a determinare regole, direttive ed indirizzi che sono poi approfondite e specificate nel Piano dei Servizi.

## **1\_1 IL DOCUMENTO DI PIANO**

Il Documento di Piano è finalizzato a restituire un'impostazione strategica alle ipotesi di sviluppo locale e non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (art.8, comma 3). È lo strumento:

- nel quale saranno messe a punto le strategie di breve e medio periodo finalizzate all'attuazione del Governo del Territorio del Comune e a coordinare ed indirizzare le politiche ed i Piani di Settore che concorrono ai processi di riqualificazione urbana;
- dove vengono sintetizzate e valutate le analisi svolte sulla città grazie alle quali individuare le criticità, le potenzialità e le opportunità presenti e focalizzare gli obiettivi di governo che l'Amministrazione Comunale intende porsi per il breve e medio periodo;
- dove sono riportate le indicazioni e gli obiettivi specifici per il Piano dei Servizi, per il Piano delle Regole e per gli interventi di trasformazione urbana.

Il Documento di Piano si sviluppa attraverso contenuti di carattere analitico e progettuali (regole, direttive ed indica-

zioni) e dà luogo a tre tipi di prodotti principali:

- elaborati cartografici (tavole di analisi, di rappresentazione delle strategie e obiettivi di sviluppo, di individuazione e classificazione degli ambiti di trasformazione);
- relazione nella quale sintetizzare le analisi e le ricognizioni necessarie
- assetto normativo che definisce l'efficacia del Documento di Piano in termini di prescrizioni, direttive ed indirizzi.

Per quanto attiene ai contenuti analitici del Documento di Piano essi fanno riferimento a:

- obiettivi assegnati al piano con riferimento agli obiettivi che l'Amministrazione pubblica intende perseguire per lo sviluppo del proprio territorio;
- inquadramento territoriale e ricognizione della programmazione territoriale. Oggetto di esame e studio sono gli atti della programmazione regionale e provinciale (con particolare riferimento alle prescrizioni ed alle direttive per la pianificazione comunale). Per gli aspetti connessi al sistema ambientale e paesistico le analisi tengono conto sia degli aspetti rilevati a scala territoriale e riportati nei piani e programmi regionali e provinciali, sia degli approfondimenti realizzati in sede locale. Il documento dovrà contenere l'individuazione delle aree a rischio archeologico, delle aree di interesse paesistico o storico monumentale e degli elementi del paesaggio agrario nonché le analisi e le conseguenti valutazioni critiche del Piano generale dei Servizi del sottosuolo (PUGSP) che la legge indica come elemento integrativo obbligatorio nella relazione del Piano dei Servizi;
- quadro conoscitivo del comune Ostiglia. Sono riconducibili a tale quadro le analisi di settore relative al sistema urbano, alle caratteristiche socioeconomiche, al sistema della mobilità, dei servizi, delle aree a rischio archeologico, di interesse paesistico o storico monumentale, degli elementi del paesaggio agrario e delle aree verdi e agricole. Per ognuna delle tematiche oggetto di indagine il Documento di Piano individua criticità e potenzialità (anche in relazione alle capacità di spesa dell'amministrazione comunale) allo scopo di individuare le tematiche che possono diventare oggetto delle politiche del Documento di Piano e far emergere le parti da affidare agli approfondimenti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Per quanto attiene al contenuto progettuale del Documento di Piano è volto a definire, partendo dalla sintesi delle criticità, potenzialità ed opportunità risultanti dalle analisi di cui sopra, gli obiettivi (anche dal punto di vista delle quantità) e le politiche di governo del territorio e riporta le prescrizioni e le direttive per il raggiungimento degli obiettivi.

Facendo riferimento agli stessi obiettivi strategici e quantitativi, detta inoltre le regole e le direttive che devono gui-

dare i Piani Attuativi previsti nelle aree di trasformazione, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole e i vari Piani di Settore e specialistici che sono previsti per una corretta gestione del sistema urbano.

La legge regionale attribuisce al Documento di Piano la definizione degli eventuali criteri di compensazione, perequazione e incentivazione (art.8, lett.g della lr.12/2005).

## **1\_2 OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

Partendo dalle esigenze espresse dall'amministrazione nel documento dell'aprile 2008 al quale si rimanda, e dalla sua volontà di realizzare un piano condiviso che parta dalle criticità e opportunità ambientali e dall'attenzione ai valori del territorio, si possono sintetizzare i contenuti del PGT nei macro-obiettivi di seguito indicati:

### **OBIETTIVI DI QUALIFICAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE**

Promuovere la qualità urbana a tutte le scale ed in tutte le fasi del processo di trasformazione dell'insediamento, avendo cura che gli interventi di stratificazione della città esistente e di nuovo impianto perseguano, in modo integrato alla funzionalità ed alla economicità, la qualità urbana tenendo conto dell'accessibilità, delle condizioni ecologico-ambientali (sostenibilità), della dotazione e nella conformazione degli spazi pubblici e di uso pubblico e della loro capacità di costituire luoghi di socializzazione e di identità, nella architettura dei manufatti;

Dare priorità alla riabilitazione degli elementi dell'insediamento e delle reti infrastrutturali esistenti attraverso una qualificazione che favorisca il riuso, prima di utilizzare nuove risorse in termini di consumo di suolo, energia e materia, tenuto peraltro conto della fattibilità e dei tempi necessari per la caratterizzazione e bonifica dei suoli;

Assicurare la durata nel tempo della qualità urbana, ricercandola in tutte le fasi del processo di produzione e gestione della città: nella fase progettuale, in quella della realizzazione, in quella degli usi e, infine, in quella della cura, nel tempo, degli spazi e delle architetture;

Completare il recupero e la riqualificazione del Centro storico del capoluogo, favorendo il consolidamento della funzione residenziale e condizioni di equilibrio fra gli usi residenziali ed altri usi compatibili con i luoghi e con la residenza;

Introdurre, nei processi e negli interventi ordinari di trasformazione, attenzione alle condizioni qualitative dei contesti, nonché impegni alla attenuazione od alla eliminazione dei detrattori ambientali e delle cause che li producono;

Ridurre gradualmente, e se possibile, eliminare, le situazioni urbane o rurali di assenza di qualità per degrado ambientale, ecologico e paesaggistico, o per mancanza di identità o di adeguate dotazioni territoriali;

Estendere le politiche finalizzate alla sicurezza del territorio nei riguardi di tutte le situazioni sensibili (esondabilità, subsidenza, erosione, etc) e di rischio e, coerentemente a ciò, ripensare alcune ipotesi insediative non compatibili con la difesa del territorio, per evitare conflitti in tema di esondabilità e di rispetto dei corpi arginali.

#### **OBIETTIVI DI VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI E CULTURALI**

Assicurare la tutela delle risorse ambientali e culturali;

Mettere a sistema il complesso delle risorse naturali artistiche e culturali di cui il territorio di Ostiglia è particolarmente dotato, allo scopo di accrescere sempre più le condizioni favorevoli al produrre e al vivere;

Introdurre le risorse naturalistiche e culturali in circuiti di valorizzazione compatibile, privilegiando forme di fruizione caratterizzate da attenzione ai valori propri di tali risorse;

Promuovere ed assicurare la sostenibilità degli insediamenti attraverso l'attenzione al regime idraulico e la cura del ciclo dell'acqua, il contenimento del consumo energetico tramite il ricorso a fonti energetiche alternative ed alla bioedilizia, l'uso del verde pubblico e privato in modo significativo e coerente con le caratteristiche ambientali, ecologiche e paesaggistiche dei luoghi.

#### **OBIETTIVI DI SVILUPPO ECONOMICO-SOCIALE**

Perseguire uno sviluppo equilibrato tra i diversi settori produttivi (industria, attività portuali, attività turistiche; attività ricreative culturali; agricoltura), allo scopo di ridurre le contraddizioni e i conflitti;

Perseguire di sviluppo che valorizzi la vocazione artistica, culturale e turistica della città;

Privilegiare forme più "leggere" di sviluppo, cioè a minor consumo di energia e di materia, a minor impatto ecologico, favorendo riconversioni dell'industria di base in un tipo di industria basata su processi tecnologicamente avanzati, favorendo la piccola e media industria, garantendo efficienza logistica nelle scelte insediative delle attività produttive;

Qualificare il sistema dell'offerta commerciale, rafforzando la sua presenza nella città ed in particolare nel centro storico, ricercando un giusto equilibrio fra le grandi strutture moderne di distribuzione commerciale e il cuore commerciale della città, favorendo forme sostenibili di accessibilità al centro e progetti integrati di qualificazione dell'ambiente urbano e della stessa offerta commerciale;

Inserire il territorio rurale nel circolo virtuoso di uno sviluppo locale basato sull'uso coordinato e compatibile delle risorse in esso presenti, nella prospettiva di una sua integrazione, piuttosto che dipendenza, con la città, sia dal punto di vista delle forme e della qualità della vita, che dal punto di vista delle possibilità ed opportunità di sviluppo economico;

Estendere le politiche volte a conciliare il modello di sviluppo con l'esigenza di dare risposte alle domande che emergono dalle nuove categorie a rischio: lavoratori in mobilità, famiglie monoreddito o a reddito medio/basso, anziani, studenti, stranieri.

## 2\_1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

7



Il Comune di Ostiglia si estende lungo la riva sinistra del Po, su un territorio di 39 Km<sup>2</sup>, ai confini della provincia di Mantova.

Il suo territorio, prevalentemente pianeggiante, confina a sud con Borgofranco e Revere, a ovest con Serravalle, a nord con i comuni veneti di Gazzo Veronese, Casaleone e Cerea e a est con Melara, sempre in territorio veneto.

Il comune di Ostiglia è caratterizzato in primo luogo dalla presenza del Po e dei relativi ambiti di pertinenza.



Tipico comune della bassa pianura lombarda presenta un assetto morfologico strettamente legato alle vicende idrauliche susseguitesi nel tempo, riferite da una parte all'immediata adiacenza del fiume Po e dall'altra alle trasformazioni che hanno interessato la rete idrica a nord del territorio. In altre parole l'azione delle acque fluviali e le opere di regimazione idraulica sono i fattori che più hanno condizionato l'assetto del territorio attuale.

	SUP Km <sup>2</sup>	POP. 2005	DENSITA' ABITATIVA
OSTIGLIA	39,71	6.995	176,2
Circondario	701,1	96.555	137,7
Provincia	2.338,80	393.723	168,3

Le scelte strategiche e le politiche insediative e infrastrutturali a scala locale trovano riferimento nel quadro più generale degli indirizzi normativi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della provincia di Mantova i cui obiettivi strategici generali e di settore devono essere assunti in modo esplicito come riferimento nella definizione delle scelte strategiche del Piano di Governo del Territorio. Per Ostiglia, gli obiettivi settoriali o di ambito ritenuti rilevanti nel contesto dei processi di trasformazione territoriale da attivare sono così sintetizzabili:

### 1.Strategie per la valorizzazione e salvaguardia delle risorse fisico-naturali:

Costruire una "rete verde" assicurando continuità a fasce già esistenti e/o in formazione,

Salvaguardare la varietà biologica vegetale e animale,

Tutelare e valorizzare le potenzialità rappresentate dalla risorsa suolo ad elevata capacità d'uso agricolo.

### 2.Strategie per la valorizzazione e la salvaguardia paesistico-ambientale:

Perseguire la salvaguardia paesistica evidenziando ambiti, sistemi ed elementi di valore paesistico rilevante,

Assicurare una corretta gestione delle problematiche relative all'assetto idrico, idrogeologico ed idraulico-forestale del territorio

### 3.Strategie per il potenziamento dell'accessibilità del territorio provinciale:

Potenziare la specializzazione e l'efficacia delle interconnessioni tra il sistema territoriale mantovano e le polarità delle regioni limitrofe,

Completare e razionalizzare le relazioni interne al sistema provinciale,

Perseguire l'integrazione tra le differenti reti di trasporto mediante l'individuazione e il potenziamento di efficienti nodi di scambio inter modale (gomma - ferro - acqua - aria).

### 4.Strategie di assetto territoriale per il potenziamento della qualità urbana:

Definizione di indirizzi di assetto territoriale finalizzati alla riqualificazione della struttura urbana,

Definizione di sistemi di polarizzazione economica e sociale capaci di valorizzare i sistemi produttivi e le specializzazioni produttive esistenti,

Favorire la formazione di un sistema territoriale complementare, integrato e policentrico.

### 5.Strategie per lo sviluppo del sistema produttivo agricolo ed agro-industriale:

Tutelare e valorizzare la tipicità intesa come differenziazione legata al territorio e alla sua qualità,

Tutelare e valorizzare le produzioni di latte vaccino e di carne (bovina e suinicola) e la loro trasformazione in produzioni tipiche.

### 5.Strategie per lo sviluppo del sistema produttivo agricolo ed agro-industriale:

Tutelare e valorizzare la tipicità intesa come differenziazione legata al territorio e alla sua qualità,

Tutelare e valorizzare le produzioni di latte vaccino e di carne (bovina e suinicola) e la loro trasformazione in produzioni tipiche.

PTCP MANTOVA  
Tavola 1:  
Sistema fisico-naturale

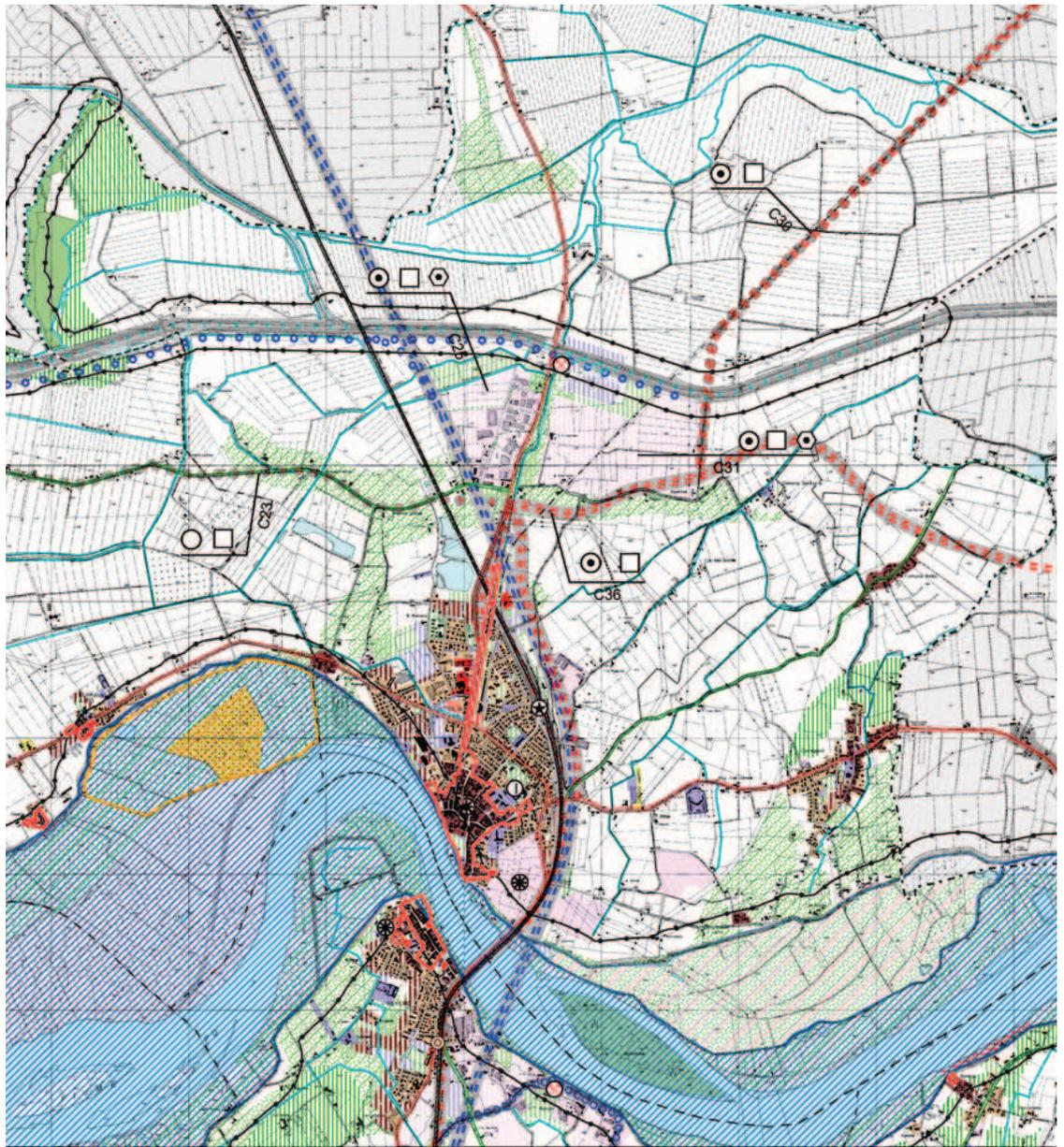
il quadro di sintesi delle principali caratteristiche paesistico-ambientali segnala per Ostiglia:

Ambiti di criticità: Golena del Sesia e del Po  
Fascia: bassa pianura

Centro principale per importanza storico-culturale con un completo patrimonio di beni storico-monumentali.

architetture, monumenti o altri beni isolati di particolare rilevanza paesaggistica: Correggioli, santuario della Madonna della Comuna.

Come elemento di degrado paesistico dal punto di vista visuale è segnalata la centrale elettrica con le ciminiere e i tralicci ad alta tensione.



Destinazioni d'uso prevalenti e stato di attuazione del PRG (informazioni raccolte presso UTC e MISURC)

	Nuclei urbani di antica formazione (lettura cartografia IGM 1885 - 1889)
	Centri storici (ZTO "A" ex D.M. 1444/68)
	Zone residenziali esistenti
	Zone residenziali disponibili per nuovi insediamenti
	Zone residenziali in discussione
	Zone produttive esistenti
	Zone produttive disponibili per nuovi insediamenti
	Zone produttive in discussione
	Zone destinate a terziario esistenti
	Zone destinate a terziario disponibili per nuovi insediamenti
	Zone destinate a terziario in discussione
	Zone agroindustriali esistenti
	Zone agroindustriali disponibili per nuovi insediamenti
	Zone destinate a standard e servizi esistenti
	Zone destinate a standard e servizi previsti
	Zone destinate a standard e servizi in discussione

Ambiti di valorizzazione delle risorse naturali

	Individuati nella pianificazione di scala superiore e/o silturati da atti di pianificazione di livello sovralocale
	Individuati nella pianificazione comunale
	Progetti in discussione contenuti nella pianificazione comunale

Per la lettura delle informazioni relative all'articolazione degli ambiti a dominanza ambientale si rimanda alla legenda della tavola 2

Nuovo Piano Cave Provinciale

	Giacimenti di materiali per l'escavazione e Ambiti Territoriali Estrattivi (ATE)
--	--

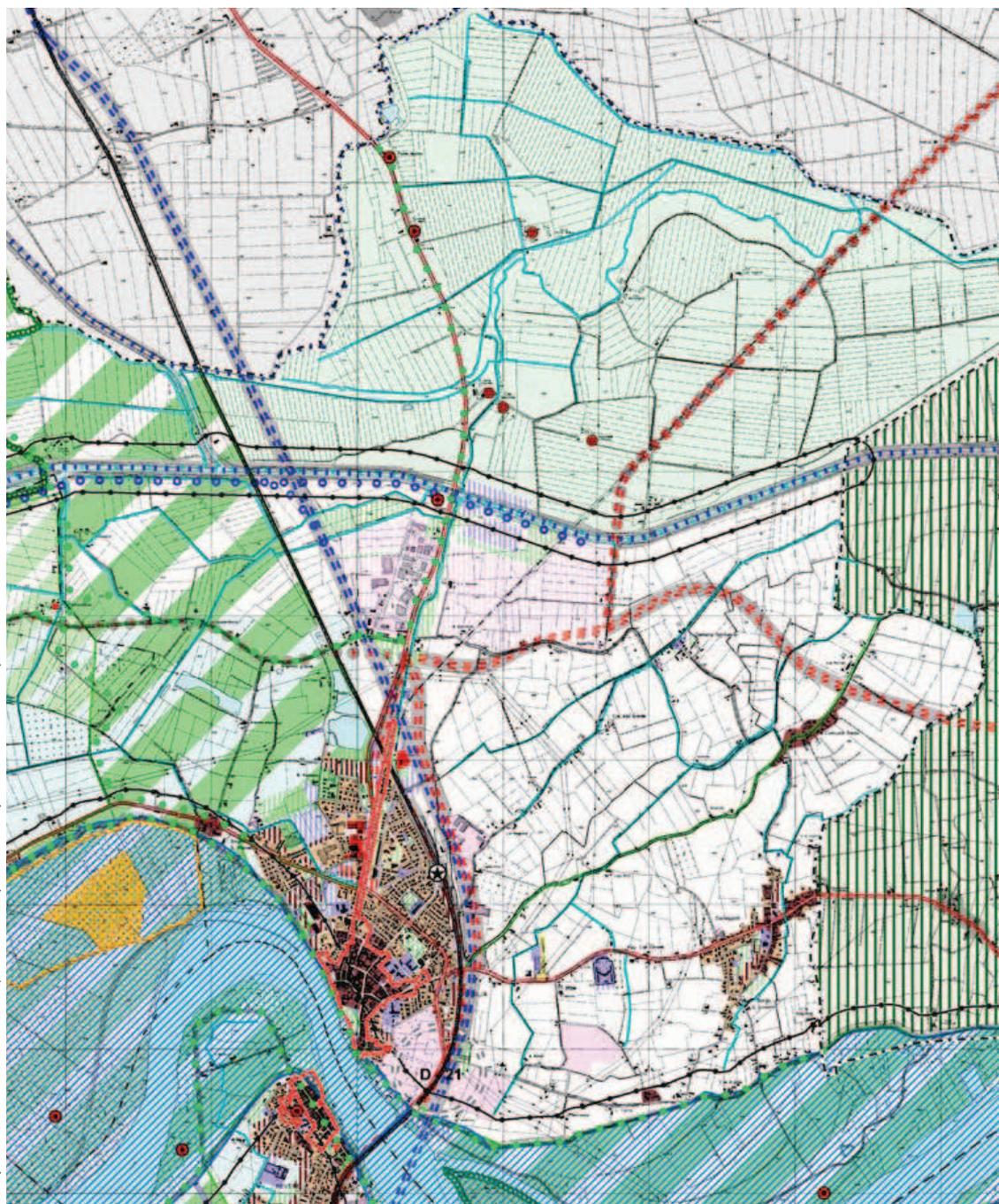
Sistema dei vincoli - aree a trasformazione condizionata

	Ambiti vincolati ai sensi dell'articolo 139 del D.Lgs. 490/99 (ex L. 1497/99)
	Parchi Regionali
	Ambiti fluviali dei corpi idrici principali e le relative aree di pertinenza idraulica - Ambiti definiti "A" dal PAI
	Ambiti fluviali dei corpi idrici principali e le relative aree di pertinenza idraulica - Ambiti definiti "B" dal PAI
	Ambiti fluviali dei corpi idrici principali e le relative aree di pertinenza idraulica - Ambiti definiti "B di progetto" dal PAI
	Corsi d'acqua naturali e artificiali vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/99 art. 146, comma 1, lettera c) - ex l. 431/85 - iscritti nell'elenco di cui alla d.g.r. n°4/12028 del 25.07.1986
	Aree con servizi militari

PTCP MANTOVA  
Tavola 2:  
Sistema del paesaggio e dei  
valori storici e  
culturali

per quanto riguarda questo aspetto gli elementi particolarmente significativi presenti in territorio di Ostiglia sono costituiti da: ambiti fluviali dei corpi idrici e le relative aree di pertinenza idrauliche riserve naturali e parchi di interesse sovramunicipale siti archeologici e beni archeologici sistema delle infrastrutture e della viabilità centro storico e beni architettonici localizzati in ambito extraurbano.

Inoltre viene riconosciuto come landmark, elemento territoriale che assume valenze paesistiche di rilevanza particolare l'isola Boschina.



Ambiti a dominanza ambientale di rilevante valenza fisico-naturale			
<b>Ambiti</b>			
Ambiti vincolati ai sensi dell'articolo 139 del D.Lgs. 490/99 (ex L. 1487/20)	4	Indicazioni normative del PTCP art. 5, comma 1, lettera c)	
Ambiti fluviali dei corpi idrici principali e le relative aree di pertinenza idraulica - Ambiti definiti "A" e "B" dal PAI	4		
Parchi Regionali	4		
Parchi Naturali	4		
Aree di elevato pregio naturalistico tutelate come riserve naturali ai sensi dell'art. 11 della l.r. 86/83 e ai sensi dell'articolo 2 della L. 394/91	4		
Parchi locali di interesse sovramunicipale (PLIS) ai sensi dell'art. 34 della l.r. 86/83	4		
Siti di importanza comunitaria per il progetto Biotaly (SIC)	4		
Corridoi ambientali sovrasistemici Primo livello della rete ecologica provinciale	3		
Aree di protezione dei valori ambientali Secondo livello della rete ecologica provinciale	2		
Aree di conservazione o ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli Terzo livello della rete ecologica provinciale	1		
Ambiti individuati dalla pianificazione comunale e assunti dal PTCP per la promozione di PLIS	3		
Aree di connessione con ambiti agricoli extraprovinciali	1		
<b>Sistemi</b>			
Corsi d'acqua naturali e artificiali vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/99 art. 146, comma 1, lettera c) - ex l. 431/85 - iscritti nell'elenco di cui alla d.g.r. n° 4/12028 del 25.07.1986	4		
Aste della rete dei canali e dei corsi d'acqua di rilevante valore naturalistico - ambientale	2		
<b>Elementi</b>			
Prima individuazione di ambiti ed elementi rilevanti del sistema fisico - naturale per cui prevedere interventi di tutela e/o valorizzazione (ogni ambito è contraddistinto da un codice identificativo che rimanda ad una scheda descrittiva contenuta nell'Allegato B)	3		

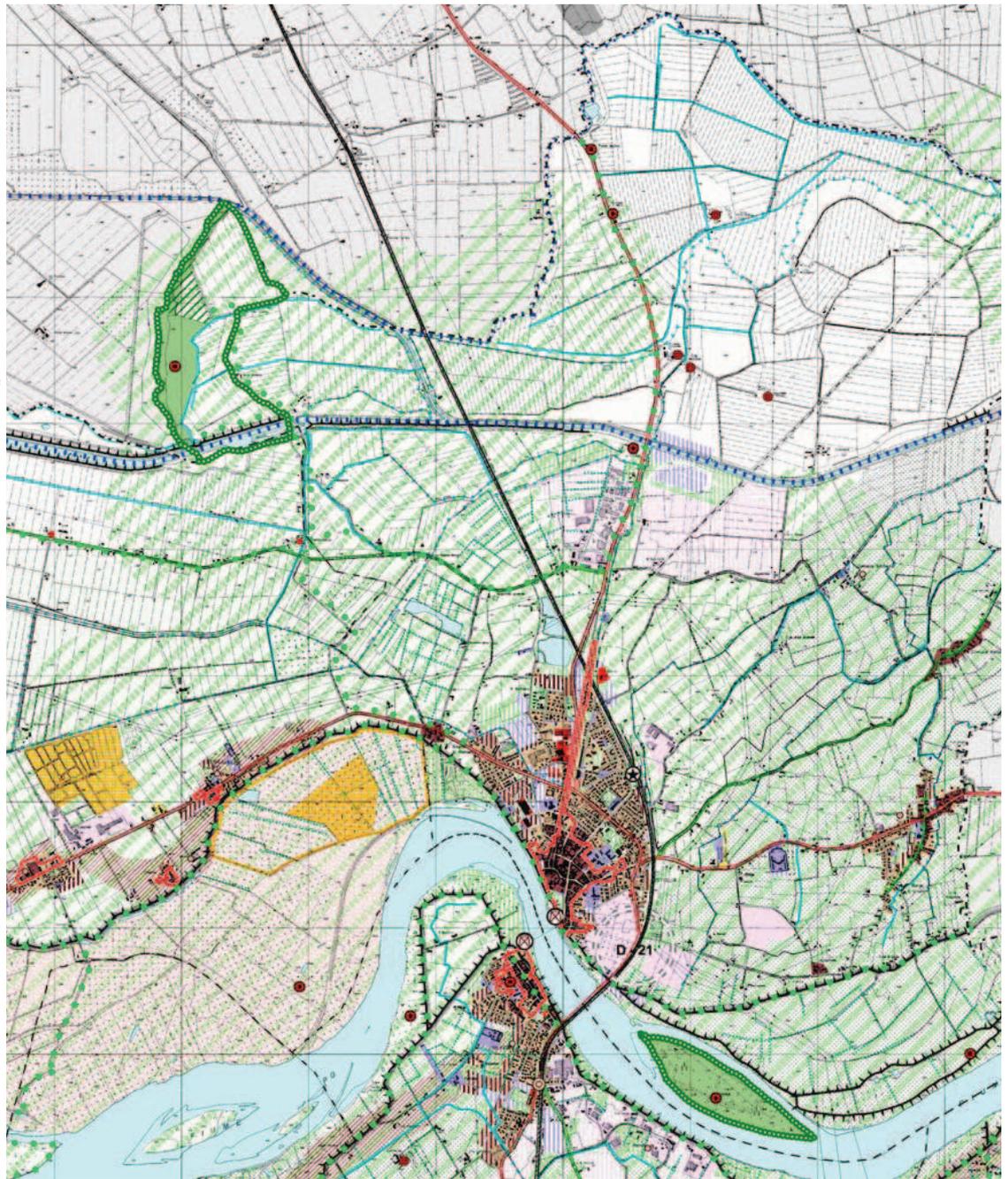
  

Rete infrastrutturali e nodi della mobilità esistenti		
Rete viabilistica autostradale		
Rete viabilistica statale		
Rete viabilistica provinciale		
Caselli autostradali		
Rete ferroviaria		
Stazioni ferroviarie		
Rete per la navigazione (Fiume Po e Canale Fissero Tartaro)		
Aeroporti		
<b>Altre informazioni rappresentate</b>		
Aste dei corpi idrici principali		
Limiti comunali		
Limiti provinciali		
Limiti regionali		

<b>Per la lettura delle informazioni relative alle destinazioni d'uso prevalenti dei PRG comunali si rimanda alla legenda della tavola 1</b>		
--	--	--

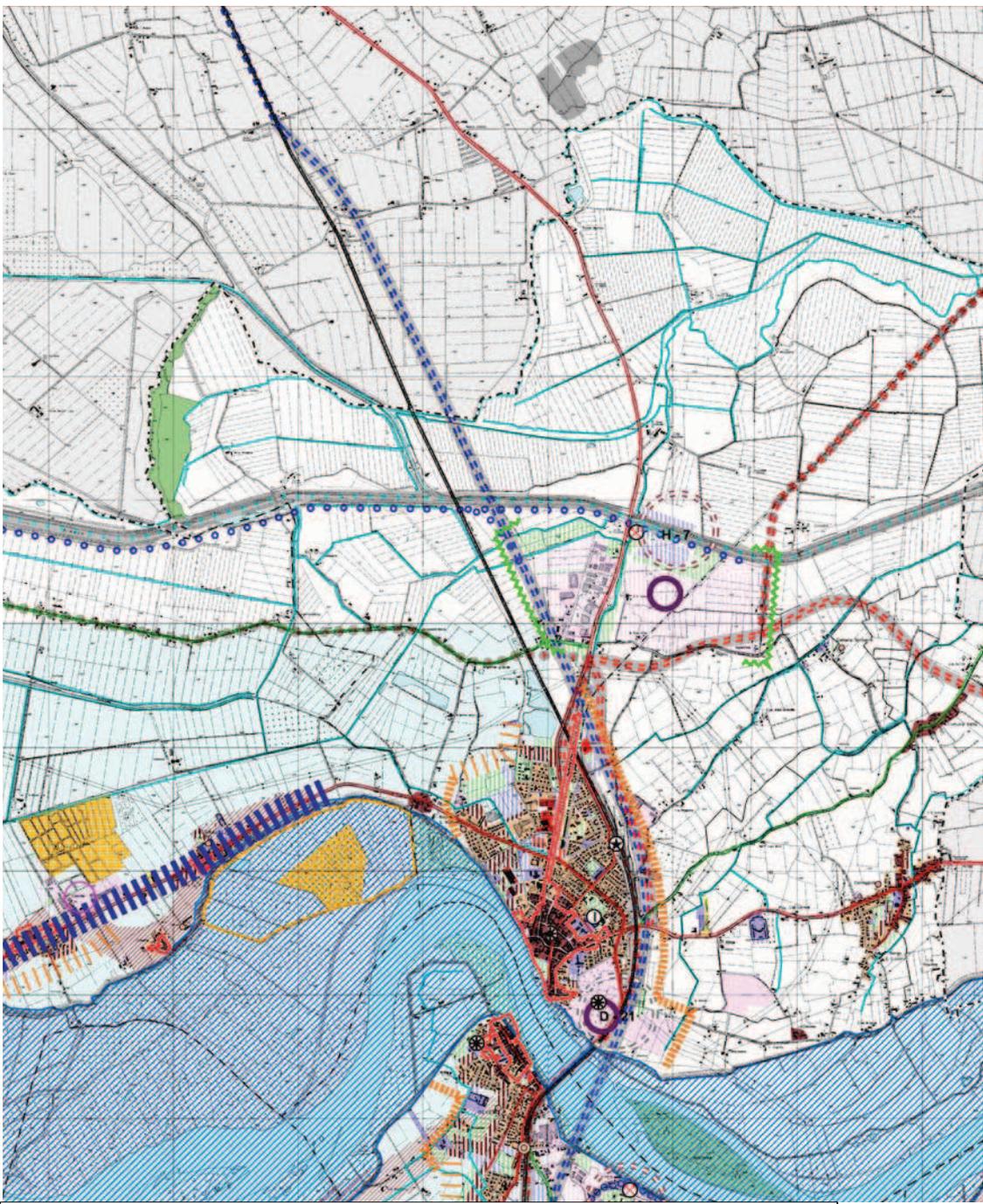
PTCP MANTOVA  
 Tavola 3:  
**Sistema agricolo  
 e agroindustriale**  
 nel contesto degli elementi di  
 rilevanza dal  
 punto di vista  
 agricolo e delle  
 attività agroindustriali non  
 emergono particolari segnalazioni  
 relative al territorio di Ostiglia, fatta eccezione per alcune colture comunque presenti in quantità non particolarmente rilevanti.



Ambiti a dominanza ambientale di rilevante valenza paesistica			Rete infrastrutturale e nodi della mobilità esistenti		
	Ambiti caratterizzati da rilevante presenza di cordoni morenici	3		Rete viabilistica autostradale	
	Ambiti caratterizzati da rilevante presenza di orli di terrazzi fluviali	3		Rete viabilistica statale	
	Ambiti caratterizzati da rilevante presenza di dossi fluviali	2		Rete viabilistica provinciale	
	Ambiti caratterizzati da rilevante presenza di elementi vegetazionali	2		Caselli autostradali	
	Ambiti caratterizzati da rilevante presenza di colture tipiche o della tradizionale agricoltura mantovana	2		Rete ferroviaria	
	Fascie dei fontanti	3		Stazioni ferroviarie	
	Aree a forte caratterizzazione morfologica - rete dell'assetto idraulico agrario	2		Rete per la navigazione (Fiume Po e Canale Fissero Tartaro)	
	Aree con densa presenza di toponimi storici	1		Attracchi per la navigazione turistica	
<b>Sistemi</b>				Aeroporti	
	Aste della rete dei canali di matrice storica	3	<b>Altre informazioni rappresentate</b>		
	Aste della rete dei canali di supporto all'attività agricola	2		Aste dei corpi idrici principali	
	Manufatti legati alla bonifica	3		Limiti comunali	
	Arginature	2		Limiti provinciali	
	Percorsi di fruizione paesistica e ambientale	3		Limiti regionali	
	Rete stradale storica - Infrastrutture riconducibili a strade di epoca romana	3			
	Ponti di interesse storico	3			
	Nuclei urbani di antica formazione (lettura cartografia IGM 1885 - 1889)	3			

PTCP MANTOVA  
Tavola 4:  
Sistema insedia-  
tivo urbano ed  
infrastrutturale

Progetti per il potenziamento dell'accessibilità provinciale, Individuazione dei due poli produttivi di livello provinciale o superiore (zona industriale a nord dell'abitato e zona industriale della centrale termoelettrica), Individuazione di due margini di salvaguardia dei valori ambientali lato est e lato ovest del polo industriale nord, Individuazione di due margini urbani a bassa permeabilità, il primo a partire dal polo produttivo della centrale, lungo il nuovo tracciato della linea ferroviaria VR-BO, fino all'altro polo industriale, il secondo in località Bugno S. Romano ed infine un ambito di ricomposizione insediativa lungo il margine nord dell'abitato.



Ambiti a dominanza urbana			Informazioni relative ad ambiti rappresentati nelle tavole 2 e 3		
<b>Sistemi</b>					
	Insedimenti produttivi - poli produttivi di livello provinciale o superiore	3		Ambiti fluviali dei corsi idrici principali e le relative aree di pertinenza idraulica - Ambiti definiti 14 e 15 del PTA	4
	Insedimenti produttivi - poli produttivi di livello sovralocale	3		Aste della rete dei canali di supporto all'attività agricola	2
	Insedimenti produttivi - poli produttivi di livello comunale	2		Parchi Naturali Regionali	4
	Margini urbani - bassa permeabilità	2		Area di elevato pregio naturalistico tutelate come riserve naturali ai sensi dell'art. 11 della L. 86/83 e ai sensi dell'articolo 2 della L. 394/91	4
	Margini urbani - media permeabilità	2		Parchi locali di interesse sovrazonale (PLIS) ai sensi dell'art. 34 della L. 86/83	4
	Nuodi urbani di margine caratterizzati da processi di conurbazione arteriale	2		Nuodi urbani di antica formazione (lettura cartografica IGM 1885 - 1899)	3
	Margini di salvaguardia dei valori ambientali	2		Aree con densa presenza di toponimi storici	1
	Ambiti di ricomposizione insediativa	1		Toponimo storico	1
	Linee ordinarie dello sviluppo urbano	1			
<b>Elementi</b>			<b>Rete infrastrutturale e nodi della mobilità esistenti</b>		
	Area di crescita insediativa (residenziali, produttive, terziarie e per i servizi) ed ipotesi infrastrutturali previste dagli strumenti urbanistici comunali da sottoporre a verifica di opportunità	2		Rete viabilistica autostradale	
	Prima individuazione di aree per la localizzazione di funzioni di interesse sovralocale e per la realizzazione di progetti di rilevanza sovrazonale (ogni ambito è contraddistinto da un codice identificativo che rimanda ad una scheda descrittiva contenuta nel fascicolo)	3		Rete viabilistica statale	
				Rete viabilistica provinciale	
				Caselli autostradali	
				Rete ferroviaria	
				Stazioni ferroviarie	
				Rete per la navigazione (Fiume Po e Canale Fissiro Tartaro)	
				Aeroporti	

Il Piano Regolatore Generale vigente è stato redatto nel 1983 e successivamente modificato con varianti specifiche fino all'ultima del 2007 che riguarda l'area produttiva di interesse sovracomunale situata in fregio al Canl Bianco.

Per quanto riguarda gli insediamenti residenziali i 18 piani attuativi sono attuati o in corso di attuazione con la sola esclusione di un ambito, mentre non sono ancora attuati due dei tre piani di zona previsti dal PRG.

Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi dei tre piani attuativi previsti tutti sono attuati o in corso di attuazione.

Per quanto riguarda gli insediamenti commerciali sono due i piani attuati mentre il terzo, adiacente alla ferrovia, non è ancora stato attuato.

Le aree di completamento, sia residenziali che produttive, hanno ancora lotti ineditati.

Per quanto riguarda le aree a servizi, sono state attuate in gran parte quelle comprese nel perimetro dell'urbano, mentre rimangono in gran parte non attuate quelle adiacenti alle zone agricole. Nel bilancio complessivo dei servizi va inoltre sottolineata la presenza di comparti, quello dell'ex-ospedale in particolare, che, attuati un tempo oggi sono sottoutilizzati.

#### STATO DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

(si intendono attuati gli strumenti approvati anche se non sono ancora completate le opere)

Residenziali attuati	Residenziali non attuati	Produttivi attuati	Produttivi non attuati
8808,0	6254,4	1061911,9	
3752,1	4792,5	4952,5	
7341,8	3157,9	27442,7	
8128,2	4183,9		
8288,8	5102,7		
8100,3	9247,1		
4151,2			
14779,9			
63350,4	32738,48	1094307,1	

Il territorio comunale ha una estensione di 39,71kmq, dei quali 4,19 circa utilizzati per funzioni urbane (suoli urbanizzati comprensivi delle aree destinate a servizi) e 35,52 di aree non urbanizzate.

Il PTCP definisce normativamente i limiti di sviluppo quantitativo cui il PGT deve fare riferimento.

La quota convenzionale di espansione endogena assegnabile al Comune è calcolata sulla base di criteri che tengono conto della crescita esogena, cioè la differenza fra la crescita totale e la crescita teorica.

Il PTCP prevede che i comuni utilizzino, nella determinazione del nuovo consumo di suolo, i tassi di crescita endogena ed esogena medi, rilevati nell'intero sistema urbano sovracomunale in cui sono ricompresi. Le superfici di suolo così determinate dovranno essere ridotte del 20%.

Sono di rilevanza sovracomunale quelle che eccedono la quota convenzionale di espansione endogena assegnabile al Comune.

I dati di seguito riportati indicano la quota di espansioni e quindi di consumo di suolo prevedibili per Ostiglia sulla base di quanto stabilito dal PTC di Mantova, confermando una sostanziale coerenza del Piano che per i prossimi 5 anni dovrà attestarsi circa sui 207.719 mq di espansione endogena.

#### Calcolo della domanda endogena

Il calcolo del dimensionamento delle superfici destinate a soddisfare la domanda endogena è stato eseguito seguendo le tre metodologie descritte nella relazione normativa del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Mantova, precisamente:

- Ipotesi 1 descritta nel Documento Regionale ai sensi della l.r. n.18/1997 - DGR n. 6/47670;
- Ipotesi 2 proposta dal PTCP con fattore di correzione sulla superficie territoriale;
- Ipotesi 3 proposta dal PTCP con fattore di correzione basato sulla zonizzazione del PRGC vigente.

La prima metodologia, descritta ampiamente nella l.r. 18/1997 e nella relazione normativa del PTCP, si basa principalmente sulla definizione della domanda endogena secondo la durata previsionale del PRG, normalmente decennale, con tasso annuo di crescita dell'1% e applicando un tasso di contenimento del 20%.

La seconda metodologia attua una correzione sulla "superficie territoriale teorica" sostituendola con la superficie complessiva del comune (fonte: ISTAT 2001) alla quale si sottraggono le aree non urbanizzabili (superficie territoriale corretta):

<b>Superficie non urbanizzabile (valori in mq):</b>	
Laghi	958,72
Corsi d'acqua	520.350,44
Rilievi montuosi	0,00
Zone sottoposte a vincolo	25.960.788,17
Viabilità	558.286,10
<b>TOTALE</b>	<b>27.040.383,43</b>

In questo modo si ottiene un'area complessiva pari a circa 27 kmq al netto delle aree già sottoposte a vincolo. Nel caso specifico i vincoli dinamici sono le fasce di rispetto delle strade, della ferrovia, del metanodotto, dei pozzi idropotabili, degli impianti tecnologici, del cimitero. Altri vincoli determinati dalla legislazione nazionale o regionale sono gli ambiti destinati a rete ecologica di 1° e 3° livello (PTRC), la riserva naturale, i siti SIC e ZPS ed infine le aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004. La superficie d'espansione endogena calcolata è molto inferiore a quella ottenuta nella prima ipotesi con uno scostamento pari al 26%. Il risultato evidenzia come la "correzione" verifichi la possibilità di adattare il procedimento alla realtà mantovana, infatti la metodologia esamina le diverse specificità del territorio non considerando le porzioni di territorio non urbanizzabile a priori.

La terza metodologia introduce una "correzione" che tende a verificare la superficie urbanizzata pro-capite teorica con quella reale dedotta dallo strumento urbanistico vigente. La procedura consiste, quindi, nel sommare le zone territoriali omogenee in modo da calcolare la superficie urbanizzata pro-capite reale; il risultato ottenuto indica un distacco pari al 44% rispetto al valore teorico "regionale". Il passaggio successivo consiste nell'individuazione della classe di appartenenza del Comune rispetto alla percentuale di distacco tra Superficie Urbanizzata pro-capite regionale e Superficie Urbanizzata pro capite dedotta dal PRG, il Comune di Ostiglia appartiene alla classe di tipo B e in base a ciò viene applicato un tasso di contenimento ponderato del 10%.

In sintesi le superfici d'espansione endogena secondo le metodologie indicate dal PTCP sono:

1 ipotesi - Superficie per Espansione Endogena (mq)	2 Ipotesi - Superficie per Espansione Endogena (mq)	3 Ipotesi - Superficie per Espansione Endogena (mq)
TEORICA	CORRETTA	con tasso di contenimento del 10%
233.251	184.640	207.719

Le aree di trasformazione indicate nel Documento di Piano superano i valori calcolati, ma questa è una scelta precisa che consentirà all'Amministrazione Comunale di scegliere tra le opportunità introdotte dal PGT attuando meccanismi di concorrenzialità tra le diverse aree.

Calcolo per la verifica della capacità insediativa di PRG (art. 14 Indirizzi Normativi PTCP di Mantova)

Comune di : OSTEGLIA  
Id. Variante : PGT

Cod. ISTAT: 20038  
Anno: 2009

Ar	Popolazione Residente (UTC 2007)	7092	(abitanti)
st	Superficie Territoriale	40,06	(kmq)
Dt	Densità territoriale (Ar/St)	177,03	(ab/kmq)
SUpC	Superficie Urbana Pro Capite	411,77	(mq/ab)
Detq	Domanda Endogena Totale in mq (Metodo Regionale, AH. GT) 5 anni	116812	(mq)
Qder	Quota di Domanda Endogena da assumere per la residenza	50,00	(%)
Derq	Domanda Endogena Residenziale in mq (Detq*Qder)	58406	(mq)
Itqc	Indice di trasformazione da mq a mc	1,0	(mq/mc)
Derc	Domanda Endogena Residenziale in mc (Derq*Itqc)	58406	(mc)
Itca	Indice di trasformazione da me ad abitanti (100, 150, > o <150)	150	(mc/ab)
<b>DEn</b>	Domanda Endogena Residenziale in abitanti teorici (Der/Itca)	389	(abitanti)
QImr	Quota di incremento Massimo di riferimento (da DCR/75 ) 5 anni	30	(%)
<b>CIRm</b>	Capacità insediativa m&x. di riferimento (Ar+Ai*QImr)	9220	(abitanti)
<b>DEsm</b>	Domanda Esogena max. di riferimento (CIRm-Ar-DEn)	1738	(abitanti)
<b>DEsc</b>	Domanda Esogena assegnata al comune (DEsc * 0,4)	695	(abitanti)
<b>CIRpc</b>	Capacità insediativa assegnata al comune (Ar+DEn+DEsc)	8177	(abitanti)
ICIma	Incremento Capacità Insediativa max. di rif. in abitanti (Ar*QImr)	2128	(abitanti)
IClca	Incremento Capacità Insediativa comunale in abitanti (DEn+DEsc)	1085	(abitanti)
IClmc	Incremento Capacità insediativa max. di rif. in mc (Ar*QImr*Itca)	319140	(mc)
IClcc	Incremento Capacità Insediativa carminale in mc (iClca*Itca)	162700	(mc)
Dati della variante proposta			
<b>IClrp</b>	Incr. Capacità insediativa residua del PRG vigente	227	(abitanti)
<b>IClvp</b>	Incr. Capacità Insediativa della variante	2334	(abitanti)
CIRtp	Capacità Insediativa totale della variante (Ar+IClrp+IClvp)	9653	(abitanti)
IClsc	Incr. Capacità Insediativa sovracomunale (CIRtp - Ar - IClca)	1334	(abitanti)

Il paesaggio antropico è caratterizzato, oltre che dalla presenza del centro urbano di antica formazione, sviluppatosi accanto all'argine del Po su un dosso fluviale, con un rilevante patrimonio di beni storico-monumentali, anche dalla presenza di un elemento territoriale di valenza paesistica come il Santuario della Madonna della Comuna, luogo di devozione popolare con una forte identità simbolica e culturale. Il nucleo di antica formazione, addossato ad ovest all'argine del Po e solcato un tempo da numerosi canali e fosse, interrati negli anni 20, è fortemente relazionata alla morfologia dei luoghi e ha mantenuto nei secoli un'identità e una forma ben riconoscibili. Il primo insediamento si è sviluppato intorno all'area su cui sorgeva il castello, la zona vicina all'antico porto fluviale e punto di traghettaggio con la sponda opposta, da cui partiva appunto la strada romana; in questa area sono rimasti i resti delle mura del castello, della torre civica, della Chiesa di S. Maria in Castello con campanile ed altri edifici di interesse storico come Palazzo Bettinelli.

Gli ampliamenti settecenteschi si sono orientati verso nord, sull'asse del tracciato romano, e verso est in direzione Rovigo. Nella zona centrale il tessuto dell'edilizia a schiera di origine medievale si alterna a palazzi con androne di epoche successive; il portico, presente in molte vie, costituisce in certi tratti un vero e proprio percorso coperto. Tra i palazzi storici più interessanti si annoverano Palazzo Bonazzi (sede municipale) con corte interna e giardino storico, Palazzo Foglia (sede della biblioteca comunale e del museo archeologico) e la Villa Sordi-Schiappadori, esempio di architettura tardo barocca.





Dei canali di scolo (Cavo Nuovo, Calamella), ma soprattutto della Fossa, la cui presenza è già testimoniata nella cartografia storica della prima metà del XV secolo, restano oggi solo i segni nella trama del tessuto urbano, poco tutelato nei tempi più recenti da strumenti urbanistici poco attenti alla tipologia storica. Il tessuto costruito, formato da uno sviluppo lineare di edilizia minore a uno o due piani attestata lungo la sponda occidentale del Naviglio, che era stato il fulcro della vita economica di Ostiglia, luogo in cui si svolgeva il commercio di canne palustri e canapa che rendeva prospero il paese, è stato in parte compromesso dalla realizzazione negli ultimi 40 anni di interventi di nuova costruzione estranei alla tradizione locale, sia per l'uso dei materiali, che per le proporzioni dei volumi, che si presentano oggi in completa dissonanza con le stratificazioni storiche.

Le addizioni al centro storico, costituite da un'edilizia semiestensiva caratterizzata dalla presenza di numerose case Liberty dei primi del 900, sono rimaste arginate da una parte dal perimetro del complesso industriale della Centrale termoelettrica e dall'altra dalla linea ferroviaria Bologna-Verona, che ha svolto una funzione di vera e propria barriera di contenimento all'edificato prevalentemente residenziale, eccezione fatta per alcuni isolati stabilimenti produttivi localizzati oltre la ferrovia, frutto di processi insediativi spontanei e non pianificati.

Il modello, che ha caratterizzato lo sviluppo del suo sistema insediativo, a partire dagli anni 60 del secolo scorso, è stato quello dell'espansione a crescita incrementale ai margini del nucleo storico esistente, soprattutto verso est, sino alla linea ferroviaria e verso nord lungo le direttrici stradali con direzione Mantova e direzione Verona, con uno schema a ventaglio reso obbligato dalla presenza del grande fiume e dall'organizzazione della rete infrastrutturale.

L'assetto del **sistema insediativo** locale negli ultimi decenni è stato caratterizzato anche da importanti processi di riorganizzazione interna e di redistribuzione della popolazione e delle attività. Sia le imprese che la popolazione hanno mostrato analoghe dinamiche di trasferimento dal tessuto urbano consolidato verso le nuove zone di espansione ed in prossimità dei nodi viabilistici esterni dotati di maggiore accessibilità, favorite da un incremento dell'uso intensivo dell'auto, degli altri mezzi di trasporto delle merci su gomma e delle telecomunicazioni.

Il centro storico ha conseguentemente cominciato a registrare problemi di declino, legati sia alla perdita di funzioni tradizionalmente urbane (artigianato di servizio e piccolo commercio), o all'uscita di attività produttive non compatibili con le funzioni all'intorno o di servizi (ospedale), nonché problemi connessi all'invecchiamento della popolazione, con conseguente riduzione della dimensione dei nuclei familiari, che a sua volta ha determinato la progressiva diminuzione del rapporto tra abitanti e abitazioni occupate, incrementando la domanda di nuove abitazioni.

L'esito macroscopico di alcuni di questi trasferimenti dal centro, o da zone semicentrali, è costituito dalla presenza di aree dismesse o sotto utilizzate e di complessi di edifici pubblici abbandonati. Di dimensione diversa, queste aree, un tempo occupate dall'industria manifatturiera o da servizi pubblici (comparto ex Ospedale Civile), sono incuneate nel tessuto residenziale storico o comunque consolidato, con localizzazioni divenute nel tempo strategiche.

Alcune di esse sono già state oggetto di recupero e riconversione come quelle del complesso industriale dell'Ex Zuccherificio, entrato in funzione nel 1901 e utilizzato fino agli anni '80, trasformato poi in centro commerciale e quella dell'ex Consorzio Agrario riconvertita in struttura espositiva fieristica.



Il **sistema produttivo** è organizzato prevalentemente su tre zone industriali.

La prima ubicata a nord del centro abitato, separata dal centro urbano, caratterizzata un disegno urbano a crescita compatta e da un elevato livello di accessibilità, costituito dai collegamenti primari in direzione nord-sud della S.S. 12 Abetone-Brennero e della vicina linea ferroviaria Verona-Bologna, in fase di raddoppio, nonché dai collegamenti in direzione est-ovest dell'idrovia Mantova - Adriatico (canale navigabile Fissero-Tartaro - Canal Bianco), classificata di preminente interesse nazionale e in posizione intermedia nel sistema Idroviario Padano Veneto (145 km da Cremona verso monte e 115 km dal mare), nonché della S.P 80 in via di riqualificazione per la realizzazione dell'asse Mantova-mare.

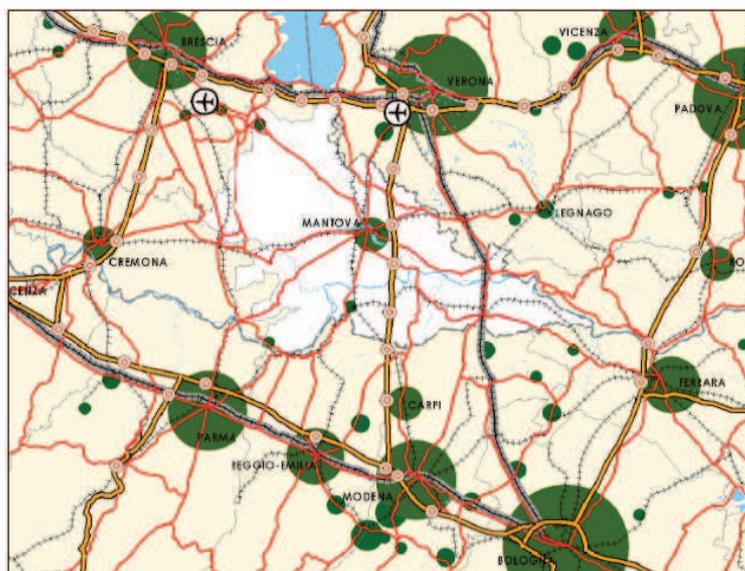
La seconda è localizzata, senza soluzione di continuità, a sud del centro urbano, in prossimità del ponte sul Po, attraversata dalla ferrovia e dalla S.S. 12 Abetone-Brennero, e ospita gli impianti della Centrale termoelettrica gestita da Endesa Italia S.p.A. che negli anni ha fatto registrare un carico ambientale consistente in termini di qualità dell'aria e dell'ambiente.

La terza, approvata recentemente, è caratterizzata dalla presenza di una vasta area destinata ad attività produttive, con esclusione di quelle insalubri e pericolose, che occupa un'area di oltre 75 ettari collocata sul versante Sud Est sino a lambire via Calandre e via dell'Agnellina. Il versante opposto è invece caratterizzato da un' area destinata ad infrastrutture portuali.



Nel contesto della rete infrastrutturale provinciale, in virtù del suo ruolo e della sua ubicazione strategica, Ostiglia si configura come *nodo di confluenza e smistamento della viabilità provinciale ed interprovinciale ad alta accessibilità*. E' localizzato in posizione decentrata rispetto al territorio provinciale, e svolge un ruolo di cerniera verso il sistema infrastrutturale extraprovinciale veronese e rodigino. Su di esso confluiscono corridoi viabilistici su gomma appartenenti ad un diverso livello gerarchico:

- un itinerario di livello interprovinciale, ossia la ex S.S. 12 "Abetone Brennero" (Verona-Ostiglia-Poggio Rusco-Mirandola-Modena-Bologna);
- un itinerario di livello interprovinciale in corso di definizione, ossia la ex S.S. 482 "Ostigliese/Alto Polesana" (Mantova-Sustinente-Ostiglia-Rovigo con prosecuzione sulla S.P. 47 "Eridania" fino all'autostrada A13 - Casello di Occhiobello);
- un itinerario di livello provinciale, che collega nodi interni al territorio provinciale, ovvero le SS.PP. 30 e 80 tra Mantova, Roncoferraro e Ostiglia.



Il **collegamento tra Mantova ed Ostiglia** presenta attualmente un livello di servizio inadeguato ai flussi di traffico caratterizzati da una rilevante percentuale di mezzi pesanti. L'itinerario principale, costituito dalla ex S.S. 482, attraversa infatti molti centri urbani, pregiudicandone le quotidiane condizioni di vivibilità e le necessarie condizioni di sicurezza, ed è caratterizzato da sezioni stradali inadeguate con una notevole quantità di accessi laterali. L'itinerario secondario, costituito dalle SS.PP. 30 e 80, meno utilizzato dell'altro dal traffico commerciale, presenta sezioni stradali ed intersezioni inadeguate con elevata quantità di accessi laterali. In questo quadro Ostiglia, scarsamente connessa con il capoluogo e più in generale con il territorio mantovano, e quindi abbastanza isolata rispetto al proprio contesto amministrativo, ha sviluppato assidue relazioni con centri di rango maggiore esterni alla provincia più facilmente raggiungibili come Verona e Bologna.

La **linea ferroviaria Bologna-Verona**, che lambisce il centro abitato di Ostiglia, è uno dei principali itinerari individuati come strategici di preminente interesse nazionale, attestato sul corridoio transeuropeo 1 (Berlino-Palermo), con una importante funzione di trasporto dei passeggeri e con grandi potenzialità per i transiti delle merci. Allo stato attuale la Bologna-Verona è l'unica tratta a binario unico sull'intero asse tra la Danimarca e la Calabria; perciò fin dalla sua realizzazione alla fine degli anni '30, ha rappresentato una forte limitazione nel collegamento tra la l'Italia centro-meridionale e il Nord Europa. Sono tuttavia in corso i lavori di raddoppio, che consentiranno di riqualificare l'intera linea aumentandone la capacità e la velocità di esercizio.

Ostiglia si trova su due delle **idrovie del Sistema Idroviario Padano-Veneto**: il Canale Fissero-Tartaro-Canalbianco e il Po, oltre al canale Pizzighettone -Cremona e il fiume Mincio da Mantova al Po.

Tra le più importanti **opere in corso o in previsione**: la costruzione di un nuovo ponte sul Po; la realizzazione di una variante a doppio binario ad est all'attuale linea ferroviaria, su terrapieno a quota quattro metri dal suolo, dal Po al Canal Bianco, compresa la fermata di Ostiglia, costituita da semplici pensiline per passeggeri e servita da un parcheggio sottostante, in sostituzione dell'attuale stazione; l'a riorganizzazione viabilistica dell'intera area interessata dagli interventi sulla linea, al fine di dirottare il flusso di traffico della ex S.S. 12 "Abetone Brennero" su una circonvallazione esterna all'abitato intercettando quello proveniente dalla ex S.S. 482 "Alto Polesana" (da Correggioli), dalla S.P. 75 (da Comuna Bellis) dalla Strada Comunale Comuna Santuario, ed al fine di servire la zona compresa tra l'attuale sedime della linea e quello di progetto.

Il territorio comunale è interessato da alcuni **percorsi ciclabili**, che appartengono allo schema strutturale provinciale, che a sua volta è costituito da nodi e corridoi; in particolare un corridoio di primo livello (l'itinerario n. 8 di Eurovelo Cadice-Atene in direzione est-ovest lungo gli argini del fiume Po) e tre corridoi di secondo livello (la parte terminale di quello che si sviluppa lungo il canale Molinella da Bozzolo alle Paludi del Busatello, quello lungo gli argini del canale Fissero-Tartaro-Canalbianco e quello lungo l'antica via Augusta). Tali corridoi si appoggiano su due nodi di secondo livello: il nodo della Palude del Busatello e l'Ambito di confluenza smistamento di Ostiglia-Revere.

Due sono le ciclovie, individuate nel Piano dei Percorsi e delle Piste Ciclopedonali, che attraversano il territorio comunale di Ostiglia: la n. 2s - Sinistra Po - Viadana-Borgoforte-Ostiglia, ciclovia principale; la n. 9 - Circuito Palude del Busatello, diramazione della ciclovia principale.

**Il verde**

Il verde è articolato in diverse forme e funzioni: quello legato al sistema ambientale, nel quale rientrano i corridoi ecologici, il verde con funzione di mitigazione e compensazione; le aree agricole generiche e quelle con valenza di tutela ecologica ed ambientale costituito dall'area del Po, la Riserva Naturale delle Paludi di Ostiglia, la Riserva Naturale dell'Isola Boschina e la Zona di Protezione Speciale "Viadana, Portiolo, San Benedetto Po e Ostiglia".

Il sistema del verde costituito dai giardini di quartiere e i parchi urbani comprende le aree verdi di quartiere, tra le quali il Giardino storico di Palazzo Bonazzi, i Giardini di Via XX Settembre e il Parco Fossa. Pur sufficiente sotto il profilo del requisito dimensionale, non è del tutto adeguato sotto il profilo funzionale e prestazionale, per carenze relative alle attrezzature per lo svago, il gioco, la sosta o il relax, alle alberature, all'accessibilità ciclo-pedonale e alla dotazione di parcheggi. La criticità più rilevante è rappresentata da una frammentazione delle aree, non collegate da percorsi protetti o "corridoi verdi" e quindi non pienamente fruibili in un sistema integrato.

**Servizi di interesse generale, istruzione, cultura, attività sportive**

Le principali attrezzature pubbliche e di uso pubblico sono concentrate in tre localizzazioni diverse.

La prima, nel cuore del **centro storico**, vede la presenza di servizi istituzionali (Uffici Comunali), servizi sociali per anziani, minori, adolescenti e giovani (Centro Anziani, Ufficio Piano di Zona), servizi per la cultura e lo spettacolo (Teatro Sociale e Biblioteca Comunale, Biblioteca Musicale G.Greggiati e Museo Archeologico). Le principali cause che determinano un sottoutilizzo delle potenzialità delle dotazioni di servizi esistenti in questo ambito, possono essere individuate nelle attuali condizioni critiche di accessibilità (automobilistica, ciclistica e pedonale), nella frammentarietà delle localizzazioni, alla scarsa qualità dello spazio pubblico connettivo, nell'insufficienza dei parcheggi e nella presenza di funzioni non compatibili con tessuto storico antico (stazione autocorriere in Piazza Mazzini).

La seconda, ubicata nella **zona nord-est** del centro storico, si caratterizza come vero e proprio polo scolastico con annesso complesso sportivo e ricreativo; sono infatti qui concentrati servizi per l'istruzione di base (Asilo Nido, Scuole per l'infanzia, Scuola primaria e Scuola secondaria di I° grado), servizi per lo sport e il tempo libero (stadio, campi da tennis, piscina, palestra e palazzetto dello sport), oltre ai servizi religiosi (chiesa, oratorio, canonica della chiesa dedicata alla B.V. Assunta). Per la densità di attrezzature scolastiche e sportive presenti, questo complesso possiede una doppia vocazione, da una parte quella legata all'offerta di servizi educativi, dall'altra quella relativa alle attività dedicate alla ricreazione, allo sport ed al tempo libero.

Per la densità di attrezzature scolastiche e sportive presenti, questo complesso possiede una doppia vocazione, da una parte quella legata all'offerta di servizi educativi, dall'altra quella relativa alle attività dedicate alla ricreazione, allo sport ed al tempo libero.

Le scuole del polo presentano dotazioni dimensionali e prestazionali sufficienti e adeguate; tuttavia non dispongono di aree aggiuntive che possano consentire in futuro l'integrazione o l'ampliamento. Il polo sportivo, già configurato come raggruppamento di più impianti specifici per i singoli sport (calcio, tennis, nuoto, pallavolo e pallacanestro), articolato su un sistema di aree ed attrezzature fisicamente e funzionalmente interconnesse, presenta alcune carenze, rispetto alle richieste di un'utenza sempre crescente e sempre più diversificata. Le insufficienze funzionali di alcune, il sovrautilizzo di altre, rendono urgenti interventi di integrazione della dotazione del centro, attraverso la ristrutturazione completa di alcuni impianti come la piscina coperta e l'adeguamento di quelli esistenti.

Questo polo di attrezzature pubbliche, pur possedendo discreti requisiti di localizzazione, accessibilità, compatibilità con le funzioni al contorno, non presenta spazi accessori ed integrativi, non dispone di aree aggiuntive tali da consentire la programmazione del suo futuro sviluppo. La carenza più rilevante è costituita dall'insufficienza nella dotazione di parcheggi.

Non lontano da questo articolato sistema di servizi si trova un altro esteso comparto destinato ad attrezzature sanitarie, un tempo sede dell'Ospedale Civile (trasferito a Pieve di Coriano), attualmente sottoutilizzato in quanto occupato solo in parte dai servizi sanitari distrettuali dell'A.S.L. e da alcune associazioni di volontariato. Di dimensione consistente, questo comparto si configura oggi come un vuoto con una localizzazione strategica nell'ambito del tessuto residenziale storico o comunque consolidato.

La terza, di più recente formazione rispetto alle precedenti, si è sviluppata intorno al **complesso dell'Ex Zuccherificio**, area industriale dismessa riqualificata. Comprende oltre ai servizi commerciali e direzionali privati, alcuni servizi per l'istruzione superiore (Istituto Statale di Istruzione Superiore G.Galilei che riunisce Liceo classico, Liceo Linguistico e Liceo Scientifico con vari indirizzi; Istituto d'Istruzione Superiore di Stato G.Greggiati - Istituto tecnico professionale), di servizi per le attività commerciali (Centro fieristico ExpOstiglia), gli Uffici I.N.P.S. e la Caserma dei Carabinieri. Pur dotata di condizioni ottimali di accessibilità automobilistica, e di disponibilità di aree standard di consistente dimensione sottoutilizzate, presenta una scarsa qualità nel disegno degli spazi collettivi, nell'arredo e nel trattamento del verde.

Delle restanti attrezzature pubbliche, isolate o decentrate rispetto alle dotazioni descritte, e che completano l'offerta dei servizi a scala sovracomunale, vanno annoverate la Caserma della Polizia di Stato - Polizia Stradale e la sede dell'Istituto Statale di Istruzione Superiore G.Galilei (Istituto tecnico per Geometri, I.T. Industriale Meccanico e Informatico).

La dotazione comunale è infine integrata dai servizi presenti:

- nella frazione di Correggioli, che annoverano accanto alla Chiesa di San Bernardino da Siena, la Sala polivalente della Parrocchia (ex scuola materna), la Canonica, una sede ambulatoriale, l'Ufficio postale, il magazzino comunale e l'area verde attrezzata con parco giochi per i bambini, recentemente inaugurata;
- in località Comuna Santuario ove si trova il Santuario della Madonna della Comuna, luogo di devozione popolare con forte attrazione di pellegrini e visitatori.

**Dinamiche socio-economiche di Ostiglia e dei comuni limitrofi**

Il comune di Ostiglia ha una densità territoriale di 178,6 ab./kmq, più alta rispetto alla densità media dei comuni confinanti (150,5 ab./kmq). La popolazione di Ostiglia nel 2007 è pari a 7.092 abitanti, l'1,6% in meno rispetto al 2001. Nel periodo intercensuario i residenti di Ostiglia passano da 7.316 a 7.210 (-1,4%).

Nel periodo 1991-2001 le famiglie residenti aumentano dell'1,3%, un dato in linea con i comuni limitrofi della provincia di Mantova, ma molto più basso rispetto alle variazioni media dei comuni veneti confinanti, soprattutto il comune di Cerea è in notevole espansione (15,4%). Tra i due censimenti, aumenta il numero delle abitazioni (11,2%), tale incremento è maggiore rispetto alla media dei comuni del circondario (5,4%).

La struttura economica di Ostiglia presenta segnali di forte ridimensionamento nel decennio di riferimento, sia in termini di unità locali (-9,7%) e ancor di più di addetti (-14,2%). Il solo Comune di Cerea è caratterizzato da variazioni positive delle unità locali e degli addetti.

**Confronto delle dinamiche socioeconomiche e abitative tra Ostiglia e i comuni confinanti**

	Ostiglia	Borgofranco sul Po (MN)	Casaleone (VR)	Cerea (VR)	Gazzo Veronese (VR)	Melara (RO)	Revere (MN)	Serravalle a Po (MN)	Totale comuni
Sup. Territoriale kmq.	<b>39,71</b>	14,98	38,3	70,04	56,7	17,60	14,20	26,33	277,86
Densità territoriale 2007 (ab/kmq.)	<b>178,6</b>	57,4	158,7	228,7	98,4	109,4	181,3	64,1	150,5
Pop.residente 1991	<b>7.316</b>	1.009	5.849	13.948	5.497	2.055	2.678	1.755	40.107
Pop.residente 2001	<b>7.210</b>	896	5.929	15.254	5.515	1.927	2.485	1.722	40.938
Pop.residente 2007	<b>7.092</b>	860	6.079	16.018	5.579	1.925	2.575	1.688	41.816
<i>variazione % 1991-2001</i>	<b>-1,4</b>	-11,2	1,4	9,4	0,3	-6,2	-7,2	-1,9	2,1
<i>variazione % 2001-2007</i>	<b>-1,6</b>	-4,0	2,5	5,0	1,2	-0,1	3,6	-2,0	2,1
Famiglie 1991	<b>3.014</b>	362	1.970	4.747	1.864	738	1.001	645	14.341
Famiglie 2001	<b>3.052</b>	356	2.089	5.477	1.972	788	1.004	653	15.391
<i>variazione % 1991-2001</i>	<b>1,3</b>	-1,7	6,0	15,4	5,8	6,8	0,3	1,2	7,3
Dimensione media famiglie 1991	<b>2,4</b>	2,8	3,0	2,9	2,9	2,8	2,7	2,7	2,8
Dimensione media famiglie 2001	<b>2,4</b>	2,5	2,8	2,8	2,8	2,4	2,5	2,6	2,7
Unità locali 1991	<b>815</b>	95	577	1.651	414	174	299	128	4.153
Unità locali 2001	<b>736</b>	70	526	1.854	399	172	263	126	4.146
<i>variazione % 1991-2001</i>	<b>-9,7</b>	-26,3	-8,8	12,3	-3,6	-1,1	-12,0	-1,6	-0,2
Addetti 1991	<b>3.040</b>	208	1.901	5.857	1.505	786	1.240	381	14.918
Addetti 2001	<b>2.607</b>	173	1.603	6.170	1.803	747	874	422	14.399
<i>variazione % 1991-2001</i>	<b>-14,2</b>	-16,8	-15,7	5,3	19,8	-5,0	-29,5	10,8	-3,5
Dimensione media U. L. 2001	<b>3,5</b>	2,5	3,0	3,3	4,5	4,3	3,3	3,3	3,5
U.L. per 100 abitanti 2001	<b>10,2</b>	7,8	8,9	12,2	7,2	8,9	10,6	7,3	10,1
Addetti per 100 abitanti 2001	<b>36,2</b>	19,3	27,0	40,4	32,7	38,8	35,2	24,5	35,2
Abitazioni 1991	<b>2.847</b>	622	2.119	5.090	2.164	910	1.147	673	15.572
Abitazioni 2001	<b>3.166</b>	420	2.177	5.843	2.085	892	1.127	705	16.415
<i>variazione % 1991-2001</i>	<b>11,2</b>	-32,5	2,7	14,8	-3,7	-2,0	-1,7	4,8	5,4

Fonte: elaborazione Sistema su dati ISTAT

### Distribuzione della popolazione

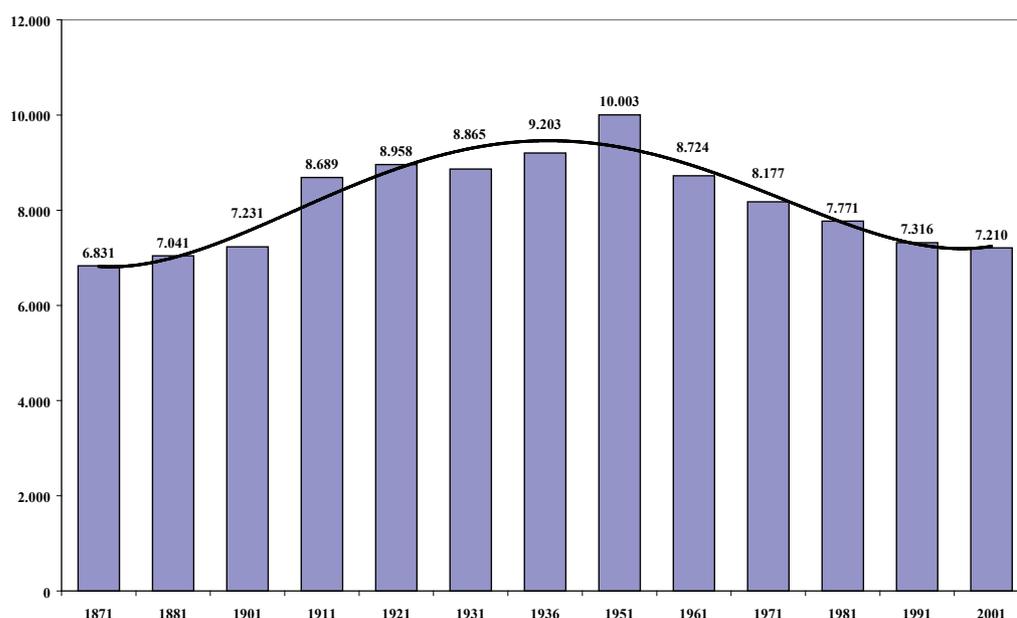
Nel 2001 la popolazione si concentra principalmente a Ostiglia (80,6%) e nel centro abitato di Comuna Santuario (13,8%).

Nel periodo intercensuario 1991-2001, solamente il centro di Ostiglia mantiene gli abitanti residenti, mentre la popolazione in tutte le altre frazioni diminuisce.

In linea generale, la popolazione risiede per il 95,6% nei centri, per l'1,2% nei nuclei e per il restante 3,2% in case sparse.

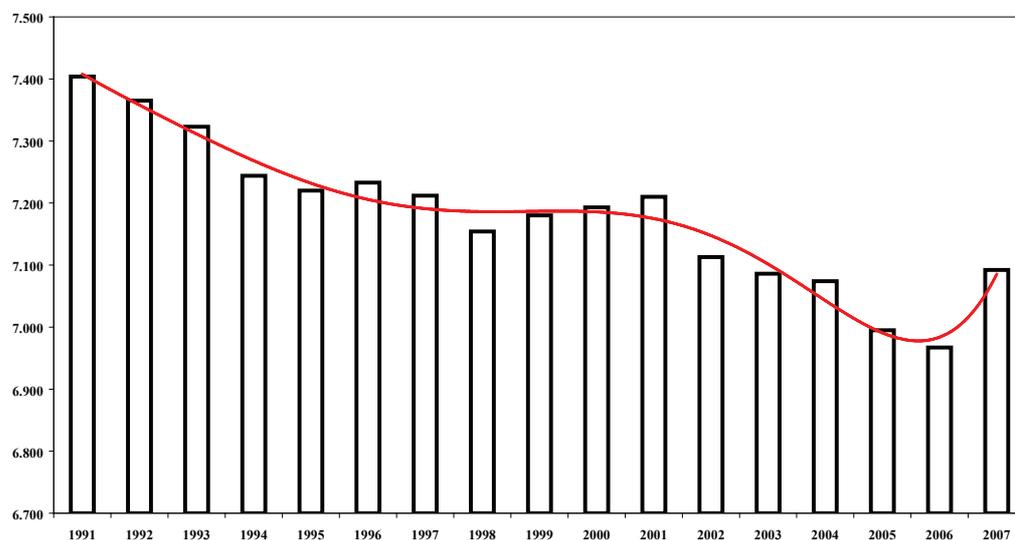
### Struttura e dinamica demografica

Dal censimento del 1871, la popolazione residente nel comune di Ostiglia mantiene un andamento fortemente crescente fino al 1951, con un incremento totale pari a quasi a un terzo. Dal censimento del 1951 si riscontra un vero e proprio tracollo: nell'arco del ventennio 1951-1971, infatti, il comune perde tutta la quota di popolazione che era riuscito ad attrarre e fino al 2001 la popolazione residente diminuisce costantemente



La popolazione residente al 2007 è pari a 7.092 abitanti, 118 in meno rispetto al 2001. Seguendo l'andamento demografico nel periodo 1991-2007, si nota un continuo decremento fino al 2006, l'ultimo dato disponibile sembra indicare un debole segnale di ripresa.

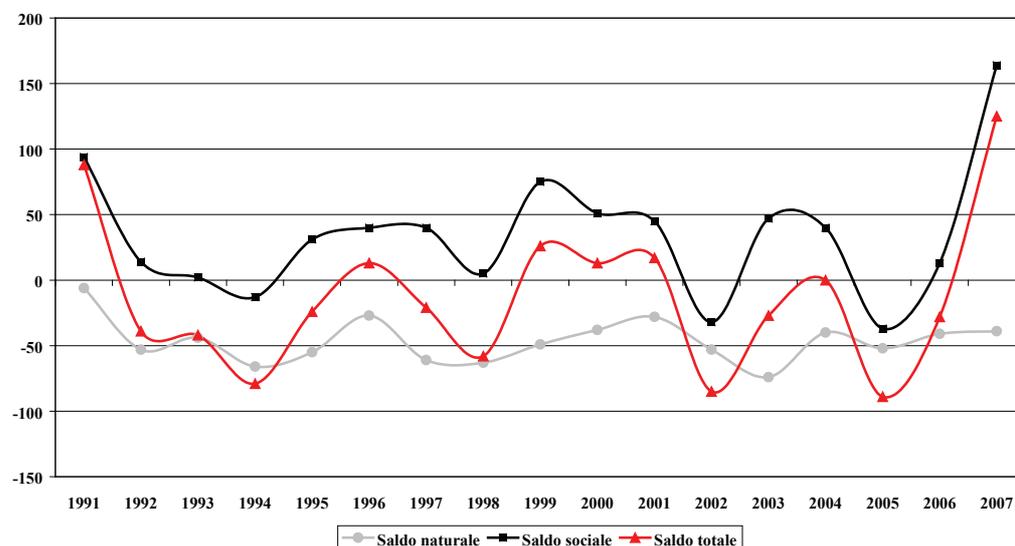
### Andamento della popolazione residente (1991-2007)



Fonte: elaborazione Sistema su dati ISTAT

L'andamento della dinamica demografica nel periodo 1991-2007, risulta in larga parte conseguente alla dinamica del saldo naturale sempre negativo. L'indice di mortalità registrato a Ostiglia è costantemente pari a circa il doppio dell'indice di natalità (12%, 6,5% rispettivamente nel 2007). Il saldo sociale molto spesso positivo non garantisce il contro-bilanciamento necessario per il mantenimento della popolazione residente. Nel 2007 il saldo totale positivo è pari a 125 nuovi residenti, il dato deriva dalla differenza tra il saldo naturale negativo pari a -39 e il saldo migratorio corrispondente a 164 nuovi abitanti, per la gran maggioranza stranieri, provenienti da fuori comune.

### Dinamiche demografiche



Fonte: elaborazione Sistema su dati ISTAT

### **Evoluzione e caratteristiche delle famiglie**

Nel 2007 sono presenti nel territorio comunale 3.098 famiglie, il 2,9% in più rispetto al 1991, in cui erano 3.014. Il numero medio di componenti si mantiene costante intorno a 2,3 unità per famiglia.

Nel 2001 la metà delle famiglie sono formate da coppie con figli (51,5%) anche se tale tipologia perde consistenza nel periodo intercensuario. Sempre nello stesso periodo si assiste ad una maggiore presenza di coppie non sposate (5,2%).

### **Indicatori demografici di sintesi**

Al fine di restituire una rappresentazione sintetica della struttura della popolazione sono stati presi in esame alcuni indicatori demografici: indice di vecchiaia, indice di dipendenza, indice di ricambio.

L'indice di vecchiaia della popolazione si presenta in calo dal 1997 passando da 235,2 a 226,5 al primo gennaio 2007.

L'indice di dipendenza strutturale evidenzia che 100 persone attive devono farsi carico mediamente di 54 persone non attive. L'indice risulta in crescita negli anni di indagine.

L'indice di ricambio rileva che a 100 potenziali ingressi nell'attività lavorativa corrispondono mediamente 157 uscite. Nel 2002 tale rapporto era di 100 a 188.

#### *Indicatori demografici (percentuali)*

	<b>1992</b>	<b>1997</b>	<b>2002</b>	<b>2007</b>
<b>Vecchiaia</b>	217,9	235,2	229,7	226,5
<b>dipendenza</b>	50,3	52,4	53,8	56,6
<b>ricambio</b>	105,9	149,8	188,4	157,0

1) quanti anziani vivono ogni 100 giovani  $P(65+)/P(0-14)$

2) carico della popolazione non attiva su quella attiva  $[P(0-14)+P(65+)]/P(15-64)$

3) possibilità di lavoro che derivano dai posti resi disponibili da coloro che lasciano l'attività lavorativa per il raggiungimento dell'età pensionabile  $P(60-64)/P(15-19)$

*Fonte: elaborazione Sistema su dati ISTAT*

### **La popolazione straniera**

Gli stranieri residenti nel 2007 sono 723, incidono sulla popolazione residente per il 10,2%. La presenza di stranieri nel territorio comunale è cresciuta continuamente: dal 2002 la loro consistenza è più che raddoppiata.

Sul totale degli stranieri presenti, il 21% proviene dal Marocco e in misura minore dalla Romania (19%).

### Consistenza delle unità locali e degli addetti

Nel 2001 sul totale delle 736 unità locali registrate dal censimento, il 54,6% appartiene al settore terziario. Di queste, il 34,7% è commerciale ed il 13,9% svolge attività immobiliari. L'industria manifatturiera pesa per il 12,8%, mentre il settore delle costruzioni rappresenta il 9,8%.

Le attività economiche che hanno registrato un aumento rispetto al censimento del 1991 riguardano le attività immobiliari, il noleggio, l'informatica e la ricerca, la pubblica amministrazione e infine il settore, inerente al turismo, degli alberghi e dei ristoranti. Per quanto riguarda l'intermediazione monetaria e finanziaria pur essendo in calo continua in termini di numero di unità locali, nel 2001 registra un cospicuo aumento di addetti. Sempre meno rilevanti sono i settori dell'attività manifatturiera e delle costruzioni, ma continuano ugualmente ad incidere in maniera significativa sull'economia di Ostiglia, occupando un terzo degli addetti totali.

In generale, il quadro complessivo delle attività economiche è in diminuzione, come emerge dalla riduzione del 9,7% delle unità locali e del 14,2% degli addetti.

Mediamente, le unità locali al 2001 occupano ciascuna 3,5 addetti, mediamente meno rispetto al 1991. Le unità locali che si occupano della produzione e della distribuzione di energia elettrica sono significativamente le più grandi con una media di 22 addetti ciascuna.

*Unità locali, addetti e dimensione media per settore di attività economica al 2001*

Sezione Economica	Unità Locali		Addetti		Var 1991-2001	
	V.a.	%	V.a.	%	UL	Add
A Agricoltura, caccia e silvicoltura	9	1,2	12	0,5	-57,1	-67,6
D Attivita' manifatturiere	81	11,0	629	24,1	-22,1	-15,5
E Prod.e distrib.energ.eletr.,gas e acqua	5	0,7	212	8,1	0,0	-35,8
F Costruzioni	65	8,8	186	7,1	-18,8	-9,3
G Comm.ingr.e dett.-rip.beni pers.e per la casa	231	31,4	498	19,1	-18,4	-11,7
H Alberghi e ristoranti	47	6,4	92	3,5	17,5	-3,2
I Trasporti,magazzinaggio e comunicaz.	17	2,3	89	3,4	-34,6	-35,5
J Intermediaz.monetaria e finanziaria	22	3,0	70	2,7	-4,3	16,7
K Attiv.immob.,noleggio,informat.,ricerca	102	13,9	309	11,9	39,7	134,1
L Pubblica amm. e difesa; assic. sociale obbl.	7	1,0	59	2,3	16,7	7,3
M Istruzione	11	1,5	241	9,2	-21,4	-4,4
N Sanita' e altri servizi sociali	38	5,2	146	5,6	-5,0	-54,5
O Altri servizi pubblici,sociali e personali	101	13,7	64	2,5	2,0	-39,6
<b>TOTALE</b>	<b>736</b>	<b>100</b>	<b>2607</b>	<b>100</b>	<b>-9,7</b>	<b>-14,2</b>

Fonte: elaborazione Sistema su dati ISTAT

### Le dinamiche del settore turistico

Nel 2005 ci sono stati quasi 3.500 arrivi turistici nel Comune, questi hanno pernottato nelle undici strutture alberghiere di Ostiglia per quasi tre giorni e mezzo ciascuno. Il numero di turisti nel periodo 2000-2005 è in forte diminuzione, ha registrato un abbassamento del 34%, l'incremento della permanenza media compensa solo in minima parte tale tendenza: infatti le presenze diminuiscono ugualmente (-22%).

#### Consistenza del turismo per anno

Anno	Arrivi	Presenze	Permanenza media
2000	5.323	15.166	2,85
2001	5.791	13.744	2,37
2002	6.480	20.535	3,17
2003	5.915	19.675	3,33
2004	4.336	15.561	3,59
2005	3.499	11.779	3,37

### Struttura del sistema agricolo

Nel 2000 le aziende agricole censite sono 182 con una superficie totale pari a 3.335 ettari, l'84% dell'intero territorio comunale.

Nel 2000 la maggioranza delle aziende agricole (58,8%) impiegano manodopera familiare, il restante 41,2% conduce le proprie attività utilizzando lavoratori salariati. Le aziende a conduzione familiare occupano anche una maggior superficie agricola, il 67% del totale.

Analizzando la ripartizione della superficie aziendale secondo l'utilizzazione dei terreni, è possibile notare che, nel 2000, la superficie agricola utilizzata per seminativi copre il 77,4%, segue l'arboricoltura da legno (11,9%).

#### Ripartizione della superficie aziendale secondo l'utilizzazione dei terreni (2000)

Utilizzazione dei terreni	Superficie in ha	
	V.a.	%
Seminativi	2.514,84	75,4
Coltivazioni legnose agrarie	62,19	1,9
Prati permanenti e pascoli	3,11	0,1
<b>Totale SAU</b>	<b>2580,14</b>	<b>77,4</b>
Arboricoltura da legno	398,45	11,9
Boschi	29,31	0,9
Superficie agraria non utilizzata	1,68	0,1
Altra superficie	325,49	9,8
<b>Totale</b>	<b>3.335,07</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazione Sistema su dati ISTAT

### Consistenza e modi d'uso del patrimonio abitativo

Le abitazioni al censimento 2001 comprendono 2.985 unità. Di queste 2.052 (68,7%) sono occupate da residenti e solo 16 da non residenti. Tra i due censimenti le abitazioni sono cresciute di 43 unità, un aumento pari al 1,4%; questo incremento è da imputarsi alla crescita delle abitazioni occupate (4,3%) a fronte di una netta riduzione delle abitazioni non occupate (-30,4%). Al 2001, la maggior parte delle abitazioni occupate risultano di proprietà (68,7%), sono in crescita nel decennio 1991-2001, passando da 1.893 a 2.052; le abitazioni in affitto sono il 23,4%.

Tabella 3.1 - Abitazioni nel Comune di Ostiglia

Abitazioni	1991		2001		var 2001-1991	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Abitazioni occupate da persone residenti	2.847	91,6	2.969	93,8	122	4,3
Abitazioni occupate da persone non residenti			16	0,5		
Abitazioni non occupate	260	8,4	181	5,7	-79	-30,4
<b>TOTALE</b>	<b>3.107</b>	<b>100,0</b>	<b>3.166</b>	<b>100,0</b>	<b>43</b>	<b>1,4</b>

Fonte: elaborazione Sistema su dati ISTAT

Tabella 3.2 - Abitazioni occupate per titolo di godimento

Titolo di godimento	1991		2001	
	v.a.	%	v.a.	%
Proprietà, usufrutto o riscatto	1.893	66,5	2.052	68,7
Affitto o subaffitto	763	26,8	699	23,4
Altro titolo	191	6,7	234	7,8
<b>Totale abitazioni</b>	<b>2.847</b>	<b>100,0</b>	<b>2.985</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazione Sistema su dati ISTAT

### Sviluppi recenti del patrimonio edilizio (2000-2005)

L'indagine sull'andamento complessivo della produzione edilizia nel periodo che va dal 2000 al 2005 è stata condotta sulla scorta dei dati e delle informazioni desunte dalle pratiche edilizie archiviate a cura del Servizio Edilizia Privata, distinte per categoria d'intervento (Nuova costruzione e Ristrutturazione, escludendo gli interventi manutentivi) e per destinazione funzionale, per le quali è stato rilasciato il titolo abilitativo. Dall'analisi emerge una prevalenza della produzione edilizia del settore residenziale sugli altri settori, rappresentata dal 47 % delle Superficie lorda di pavimento, interessata da interventi di tipo innovativo. Tale settore nel periodo considerato ha registrato un andamento complessivamente in crescita, anche se ritmato da leggere flessioni ad anni alterni.

*Dinamica della produzione edilizia 2000-2005 - Superficie lorda*

<b>Anno</b>	<b>Totale</b>	<b>Residenziale</b>	<b>Commerciale</b>	<b>Produttiva</b>	<b>Direzionale</b>
2000	10.588	4.843	0	5.745	0
2001	15.689	5.246	7.467	2.946	31
2002	30.307	8.102	84	21.666	456
2003	7.890	6.637	1.233	21	0
2004	21.480	10.978	0	10.503	0
2005	8.891	8.850	41	0	0
<b>Totale</b>	<b>94.846</b>	<b>44.655</b>	<b>8.824</b>	<b>40.879</b>	<b>487</b>

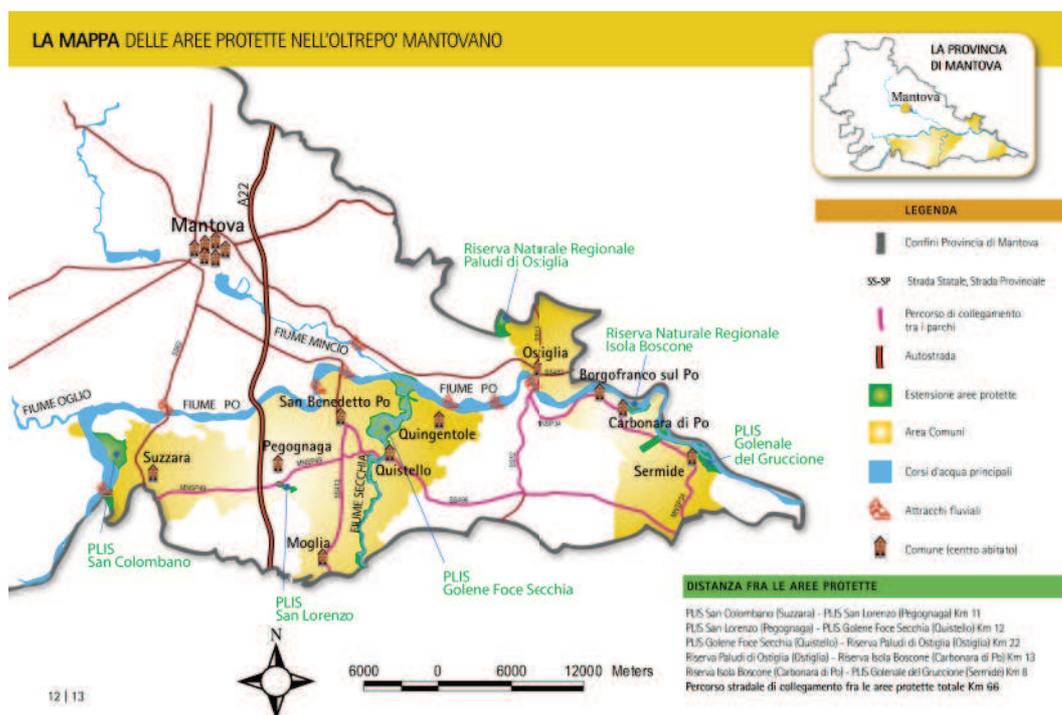
Fonte: elaborazione Sistema su dati ISTAT

Nonostante l'intensa antropizzazione del territorio limiti la presenza della vegetazione spontanea, sul territorio comunale si trovano tre zone umide di notevole interesse da questo punto di vista, riconosciute siti della rete Natura 2000:

nelle "Paludi di Ostiglia" sito IT20B0008 ZPS/SIC, ove la vegetazione acquatica da luogo ad un habitat ideale per una ricca ornito fauna palustre stanziale e migratoria;

sull' "Isola Boschina" sito IT20B0007 ZPS/SIC, ove pioppeti e bosco spontaneo costituiscono uno degli ultimi rifugi rimasti nella zona per l'avifauna silvicola lungo il corso del Po, dove peraltro la vegetazione naturale è perlopiù costituita da pioppeti, il sito IT20B0501 ZPS "Viadana, Portiolo, San Benedetto Po e Ostiglia".

L'**Isola Boschina**, in particolare rappresenta, insieme all'Isola Boscone nel Comune di Carbonara Po, un interessante esempio di progressiva colonizzazione dei sabbioni del Po, vale a dire di quelle aree rilevate rispetto al livello medio del fiume, dove in un primo tempo si insediano elementi erbacei, successivamente arbustivo-arborei, sino al raggiungimento dell'associazione a Salice bianco, che può essere considerato il primo insediamento stabile per l'evoluzione verso il climax rappresentato dal *Quercetum roboris*. L'isola Boschina ospita una fauna variegata che trova rifugio ed alimentazione nella complessità dell'ecosistema forestale. Pochi sono i mammiferi, mentre numerose sono le specie di uccelli presenti grazie alla struttura pluristratificata del bosco e la diffusione di piante vecchie, seccaginosi e tronchi morti; grazie infatti alla fitta vegetazione l'isola è un importante luogo di sosta per gli uccelli migratori durante i periodi di passo. Tra gli uccelli si evidenziano in particolare il picchio rosso maggiore, il nibbio bruno, rapacediurno che sull'isola nidifica, l'airone cinerino e la garzetta.



Il sito denominato **"Viadana, Portiolo, San Benedetto Po e Ostiglia"** è costituito da tre aree localizzate lungo l'asta fluviale del Po in provincia di Mantova. Si tratta di aree golenali e di parte dell'alveo fluviale del Po, con isole e depositi alluvionali, zone umide create dal divagare del fiume e boschi idrofili riparali. La terza zona, che ricade in parte nel Comune di Ostiglia, si sviluppa per una lunghezza di circa 6,3 Km fino al limite dell'abitato di Ostiglia, con una larghezza compresa tra 1,2 e 1,5 km, è interessata da pioppeti, dall'alveo del Po e da "sabbioni", ampie aree di accumulo di sedimenti fluviali fini. Sotto il profilo amministrativo, il sito è stato designato come Zona di Protezione Speciale (ZPS IT20B0501) con Ente gestore la Provincia di Mantova.

Il sito è inoltre compreso interamente in Fascia A del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), ossia nella fascia di deflusso della piena.

Corso del fiume Po, Paludi di Ostiglia ed Isola Boschina costituiscono elementi della Rete ecologica provinciale di I livello, così come individuata e definita nel PTCP. Il primo in qualità di corridoio ambientale sovrasistemico relazionato all'elemento idrico di importanza sovregionale del Po; il secondo in qualità di nodo in quanto area naturale che funge da serbatoio di biodiversità; infine il terzo in qualità di stepping stone ossia punto di appoggio per gli spostamenti della fauna.

Il nodo delle Paludi di Ostiglia è collegato con il sistema del Po attraverso un corridoio di I livello.



CARTA DEL  
REPERTORIO DEI  
VINCOLI

Una buona conservazione dei caratteri agricoli del territorio comunale, la presenza di una qualità paesistica e ambientale garantita anche dall'ambito di tutela del SIC una crescita contenuta dell'espansione residenziale nonché la presenza di una certa consistenza degli insediamenti produttivi sono le caratteristiche evidenti della situazione comunale.

Su questa situazione si innestano alcuni elementi che danno luogo ad alcune criticità e opportunità.

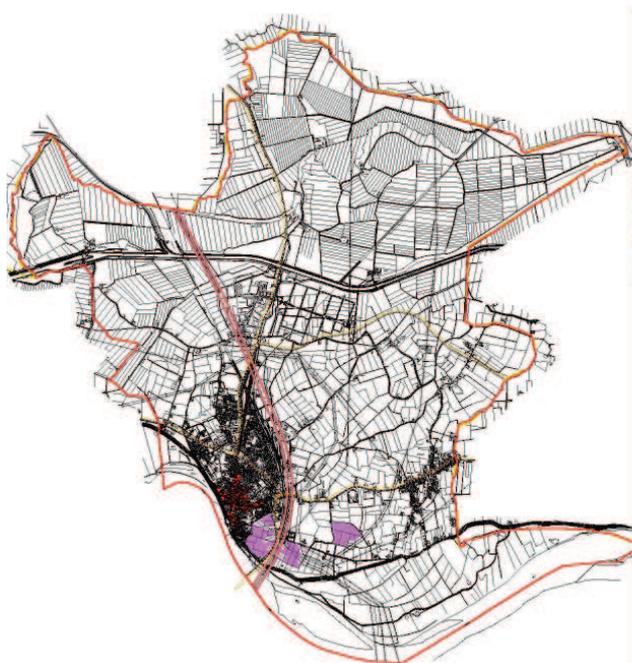
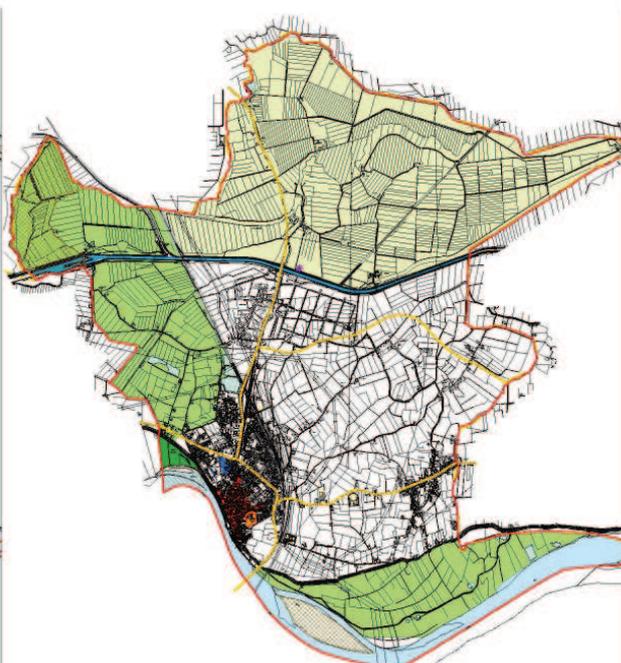
Una caratteristica peculiare di Ostiglia sono le analogie tra le due differenti valutazioni che dipendono dal fatto che alcuni elementi possono essere letti sia come criticità che come opportunità.

E' il caso del centro storico che in una situazione di sottoutilizzo con alcuni comparti degradati rappresenta una criticità, ma al tempo stesso un'opportunità di poter disporre di un patrimonio edilizio e di un insieme urbano così consistente e di interesse architettonico e ambientale.

Analogamente per la viabilità sovracomunale che da un lato è fonte di disagio e inquinamento, dall'altro consente a Ostiglia di essere in relazione con un territorio ben più vasto, potendo quindi trarre beneficio sia dal punto di vista delle attività economiche che culturali e sociali.

Sono criticità gli elementi che costituiscono barriere fisiche, come il tracciato della ferrovia e sono opportunità le vaste aree aperte di pregio ambientale, soprattutto quelle in fregio al Po.

E' una opportunità la presenza del porto sul Canal Bianco perchè costituisce un elemento di valorizzazione delle aree e uno strumento per ridurre il traffico dei mezzi pesanti sulla viabilità locale.

**OPPORTUNITA'****CRITICITA'**

### **Obiettivo 1 Valorizzazione paesaggistica e ambientale**

Strategia:



#### **Tutela e valorizzazione delle rilevanze naturalistiche e del paesaggio agrario**

1.1. Completamento dei sentieri ciclabili lungo il fiume e negli ambiti di pregio e la caratterizzazione dei luoghi e realizzazione di percorsi didattici;

1.2. Mantenimento dei coni ottici verso la pianura aperta e ripristino delle visuali all'interno del Centro Storico;

1.3. Individuazione delle aree di trasformazione in ambiti adiacenti all'edificato in modo da impedire e scoraggiare la tendenza alla costruzione lungo strada che compromette i varchi verdi liberi e la funzionalità viaria.

Strategia:

#### **Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico e storico-culturale e promozione dell'identità e della cultura del territorio**

1.4. Valorizzazione delle iniziative associative e private di promozione della cultura e dell'ambiente per lo sviluppo di un turismo eco-compatibile

1.5. Promozione di iniziative, manifestazioni, rassegne volte alla valorizzazione della cultura e dell'identità territoriale

Strategia:



#### **Valorizzazione del centro storico per una sua migliore fruizione**

1.6. Individuazione di norme, all'interno del Piano delle regole, per la riqualificazione degli edifici e degli spazi annessi in affaccio sulle strade principali

1.7. Tutela delle attività commerciali presenti attraverso il contenimento delle grandi superfici di vendita, la valorizzazione degli spazi pubblici, il controllo dell'accessibilità e dei parcheggi.

**Obiettivo 2 Migliorare la qualità del patrimonio residenziale e contenere il consumo di suolo:**

Strategia:

**Contenere le espansioni residenziali**

2.1. Previsione di nuove aree di espansione con una attenzione al consumo di territorio verificando le potenzialità espansive esclusivamente in funzione della crescita della popolazione e delle esigenze abitative delle famiglie

2.2. Individuazione delle nuove aree in ambiti contigui al tessuto urbano esistente

2.3. Preclusione all'utilizzo di aree di valore paesistico e ambientale

Strategia:

**Favorire la qualità degli interventi**

2.4. Identificazione di nuove aree di trasformazione per l'espansione residenziale legate a servizi ed opere, con introduzione di una griglia di selezione su nuova edificazione, per concorsualità e competizione verso obiettivi qualitativi e di confort;

2.5. Identificazione di aree di espansione di iniziativa comunale volte a promuovere e incentivare interventi edilizi e abitativi di qualità e rispondere alle esigenze abitative del comune;



**Obiettivo 3 Valorizzazione del patrimonio storico abitativo esistente**

Strategia:

**Tutela e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei nuclei storici e degli edifici rurali**

3.1. Definizione di interventi di qualificazione del nucleo storico e di norme di intervento sul tessuto esistente per la qualità degli edifici;

3.2. Promozione degli interventi di recupero di edifici degradati;

Strategia:

**Promozione della multifunzionalità e di nuove funzioni delle cascine**

3.3. Individuazione di norme all'interno del Piano delle regole per la realizzazione di interventi di recupero e valorizzazione delle cascine;

3.4. Promozione delle funzioni agrituristiche;

3.5. Sviluppo della fruizione diffusa del territorio;

**Obiettivo 4 Servizi**

Strategia:

**Completamento della dotazione dei servizi**

- 4.1. Trasferimento del campo da calcio esistente nel medio periodo, per garantire le eventuali future esigenze di sviluppo
- 4.2. Integrazioni ai servizi sportivi ed alle aree per il verde, il gioco e il tempo libero
- 4.3. Integrazione ai servizi sociali e assistenziali
- 4.4. Integrazione ai servizi tecnici ed alle reti tecnologiche
- 4.5. Integrazione al sistema dei parcheggi ad uso pubblico

**Obiettivo 5 Produzione/fruizione/innovazione**

Strategia:

**Consolidamento delle attività produttive e della rete commerciale**

- 5.1. Conferma delle aree di trasformazione con destinazione produttiva e terziaria e contestuale riqualificazione;
- 5.2. Incentivazione all'integrazione della rete commerciale attraverso interventi di riordino della viabilità e degli spazi nel centro;

Strategia:

**Ricerca di nuove attività ad alto valore aggiunto**

- 5.3. Promozione delle attività di fruizione turistica
- 5.4. Promozione delle attività agrituristiche
- 5.5. Incentivazione allo sviluppo della filiera corta in agricoltura per la vendita diretta dei prodotti

**Obiettivo 6 Qualità ambientale diffusa**

Strategia:

**Ricostruzione della rete ecologica e incremento della biodiversità**

- 6.1. Valorizzazione degli habitat idonei a favorire la biodiversità
- 6.2. Mantenimento e realizzazione di aree verdi strategiche per la creazione di corridoi verdi di attraversamento
- 6.3. Conferma e integrazione dei percorsi ciclopedonali anche con funzione di "corridoi ecologici" locali

**Obiettivo 7 Promozione del risparmio energetico**

Strategia:

**Attribuzione di premi volumetrici**

- 7.1. Definizione delle modalità per la concessione di premi volumetrici sulla base delle caratteristiche dell'edificio

**Obiettivo 8 Evitare scelte urbanistiche discriminatorie**

Strategia:

**Promozione delle tecniche di compensazione, incentivazione, perequazione per la localizzazione delle scelte sul territorio distribuendo i vantaggi e gli svantaggi;**

- 8.1. Definizione delle modalità per la attribuzione/distribuzione/cessione dei diritti volumetrici
- 8.2. Indicazione delle nuove aree di trasformazione, correlando ad esse meccanismi perequativi che consentono la realizzazione di servizi ed opere che contribuiscono alla qualità complessiva dell'abitare;
- 8.3. Incentivazione con diritti volumetrici le realizzazioni di edifici che ricorrono all'edilizia bioclimatica

Il PGT per svolgere le singole azioni e per rimuovere o ridurre le criticità evidenziate, formula politiche di intervento sul territorio che impiegano una o più delle azioni come sopra definite per l'attuazione di un progetto.

I progetti non esauriscono evidentemente tutte le azioni e le politiche del PGT, ma ne costituiscono il riferimento principale: possono essere indicati come gli interventi essenziali che, se attuati realizzano il disegno strategico del Documento di Piano del PGT.





Il PGT conferma l'assetto insediativo del Comune, integrandolo con alcune nuove aree alle quali sono applicati meccanismi perequativi che consentono, da una parte la contestuale realizzazione di opere e l'acquisizione di aree per la realizzazione dei servizi, e dall'altro meccanismi normativi che promuovano iniziative edificatorie di qualità per ottenere migliori livelli di comfort.

All'interno delle aree di espansione residenziale sono individuate aree per l'edilizia convenzionata. Tali aree rappresentano un momento fondamentale della politica abitativa e sociale dell'Amministrazione, in quanto consentono di rispondere alle diverse esigenze della popolazione, comprese quelle delle sue fasce più deboli. La volontà di non creare ghetti o ambienti isolati per singole categorie sociali ha poi guidato la scelta di inserire le diverse aree all'interno dei comparti di trasformazione, invece che individuare un'unica area equivalente, temperando anche all'eventualità di una diversa collocazione in sede di pianificazione attuativa, distribuendo la volumetria in tutta l'area e consentendo la realizzazione dei volumi in forma integrata con l'edilizia residenziale privata.

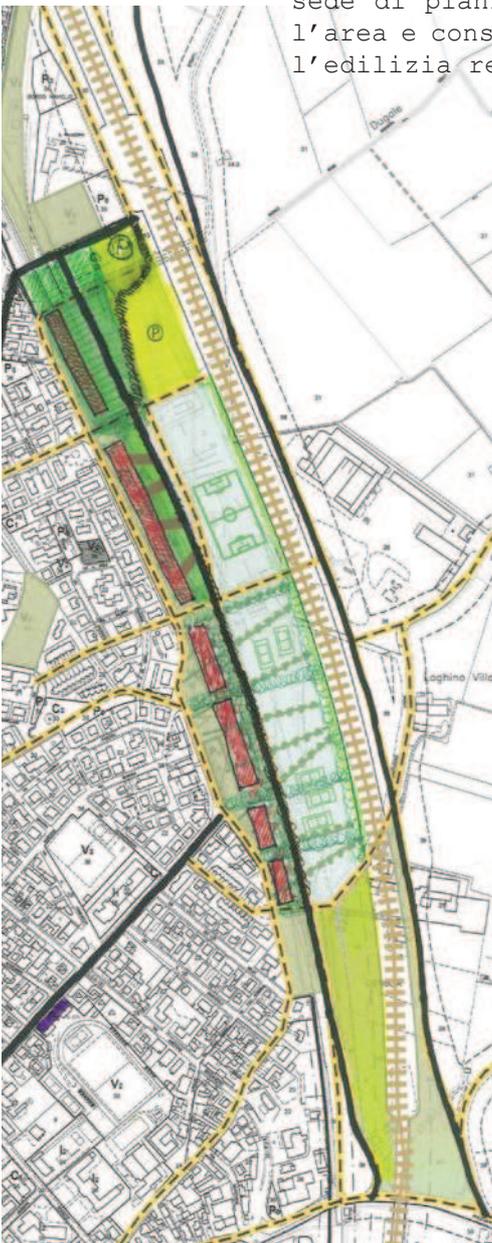
**Le aree di trasformazione non conformate**

L'individuazione di una zona di espansione nelle tavole del Documento di Piano non comporta la conformazione dei suoli e non costituisce, conseguentemente, alcun presupposto di diritto edificatorio sulla stessa.

**Area di trasformazione ex-Ferrovia**

L'area interessa per gran parte l'ambito ferroviario lasciato libero a seguito della realizzazione del raddoppio della linea ferroviaria BO-VR che passa più a est rispetto alla precedente.

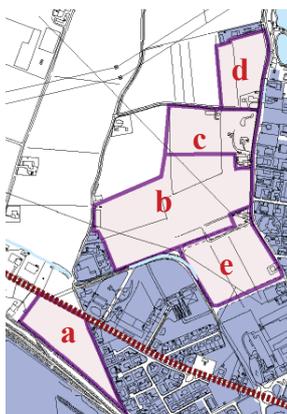
L'area è strategica perché adiacente al tessuto residenziale, facilmente raggiungibile e di dimensioni tali da poter comprendere sia una quota da destinare a servizi pubblici (sportivi e attrezzature di servizio) sia una quota residenziale. Dalle prime verifiche di carattere urbanistico risulta che parte dell'area potrebbe essere utilizzata come sede del nuovo campo di calcio consentendo di trasferire quello esistente che oggi si trova adiacente alla piscina. L'operazione ha il duplice vantaggio di incrementare la dotazione di servizi della città e anche per impedire che l'area rimanga abbandonata o occupata in modo casuale, creando problemi di sorveglianza e di manutenzione.



### Aree di espansione residenziale a, b, c, d, e



Nell'individuare le possibili direzioni di espansione dell'edificato di Ostiglia, il Documento di Piano tiene conto dell'esito delle indagini sul sistema paesaggistico e ambientale e del possibile incremento di popolazione e famiglie registrabile nell'arco di tempo dei dieci anni. Inoltre assume come proprie le valutazioni contenute nel PTCP sul rapporto tra urbano e rurale e sulla natura e caratteri dei margini edificati. In particolare riconosce al nuovo tracciato ferroviario il carattere di limite di separazione tra l'abitato e l'urbano sul lato est, mentre individua gli ambiti a ovest e a nord, in parte già interessati da classificazioni diverse da quella agricola già nel PRG vigente, come ambiti della crescita naturale del centro. Nel definire i perimetri delle aree il Documento di Piano inserisce due ambiti già indicati a servizi e verde pubblico dal PRG che nel nuovo disegno di Piano sono in parte confermati ad uso pubblico e in parte individuati come nuova residenza. Sono inoltre indicati due ambiti, uno adiacente alla zona dei laghetti e l'altro all'argine fluviale la cui attuazione completa il tessuto, già in parte compromesso da edificazione, in zone facilmente raggiungibili e seguendo il modello storico di espansione del centro abitato.



AREE	AREE DI TASFORMAZIONE		AREE DA CEDERE OLTRE LO STANDARD		
	SUPERFICIE MQ.	IT	SUPERFICIE MQ.	IT	ITE
a	27965	13982,5			27965
b	83367	41683,5	46900	23450	36467
c	32054	16027			32054
d	24380	12190			24380
e	39889	19944,5			39889
f	210000	105000	60000	30000	150000
g_ambito già edificato	18396	9198	10000	5000	8396
h	9135	4567,5			9135
	445186	222593	116900	58450	328286

Il PGT riconosce alla frazione di Correggioli un impianto urbano e una dotazione di servizi tale da avere una relativa autonomia all'interno del territorio comunale. Il Documento di Piano intende rafforzare il ruolo della frazione e mantenere la dotazione di servizi e attività commerciali prevedendo un incremento residenziale. In questa direzione la scelta del Documento di Piano è quella di rafforzare il nucleo e impedire la tendenza alla dispersione insediativa in particolare lungo le principali vie di comunicazione tra il capoluogo e la frazione.

**Le aree di trasformazione non conformate**

L'individuazione di una zona di espansione nelle tavole del Documento di Piano non comporta la conformazione dei suoli e non costituisce, conseguentemente, alcun presupposto di diritto edificatorio sulla stessa.

**Aree di espansione residenziale h**

Nell'individuare le possibili direzioni di espansione dell'edificato di Correggioli, il Documento di Piano tiene conto della necessità di ridefinire i margini tra le zone urbane e rurali che nella frazione sono spesso casuali e indefiniti. Inoltre la scelta delle aree è strettamente correlata alla necessità di ridisegnare il sistema viario di distribuzione completando la rete stradale esistente, troppo spesso costituita da strade strette a fondo cieco, indicando una nuova strada che distribuirà la futura edificazione e raccorderà le strade esistenti rendendole maggiormente funzionali.



AREE	AREE DI TRASFORMAZIONE		AREE DA CEDERE OLTRE LO STANDARD		
	SUPERFICIE MQ.	IT	SUPERFICIE MQ.	IT	ITE
a	27965	13982,5			27965
b	83367	41683,5	46900	23450	36467
c	32054	16027			32054
d	24380	12190			24380
e	39889	19944,5			39889
f	210000	105000	60000	30000	150000
g_ambito già edificato	18396	9198	10000	5000	8396
h	9135	4567,5			9135
	445186	222593	116900	58450	328286

Il territorio comunale è caratterizzato da una buona qualità ambientale legata a vari fattori: ambiente e biodiversità, agricoltura con i suoi prodotti, aree di fruizione, patrimonio storico ed architettonico e monumenti della storia agraria, iniziative culturali e di valorizzazione delle cultura del territorio. La realizzazione dei progetti del PGT può diventare l'occasione per dare avvio ad una fruizione del territorio agricolo e culturale, in prima istanza da parte degli abitanti della zona, che possono godere del paesaggio che li circonda nel proprio tempo libero, ma anche da parte di nuovi visitatori e fruitori, attratti dalla qualità dei luoghi e da una offerta di paesaggi, testimonianze storiche, prodotti tipici e/o biologici e qualità ambientale, che può essere incentivata e migliorata.



#### **Le aree verdi esterne**

##### **Ambito del fiume Po, Ambito delle paludi, SIC**

Pur mantenendo una costante attenzione agli aspetti legati alla difesa e sicurezza idraulica, il PGT promuove un nuovo rapporto fiume/territorio con un approccio di riavvicinamento culturale e di maggiore consapevolezza delle potenzialità ecologiche e fruibili del fiume. Tenuto conto delle limitazioni derivanti dagli attuali livelli di rischio idraulico, gli interventi della pianificazione ambientale riguarderanno principalmente la riorganizzazione spaziale e gestionale delle pertinenze fluviali sotto il profilo paesaggistico, ecologico e socio economico, all'interno di un'ottica unitaria per l'intera area, in particolare:

- per quanto riguarda Paesaggio e qualità ambientale la riduzione delle situazioni di degrado, di artificialità delle sponde e di banalizzazione del territorio (baracche, discariche abusive, manufatti idraulici ecc.) e il ripristino del paesaggio fluviale; la riqualificazione naturalistica di emergenze fisiche e biologiche presenti; il miglioramento biologico degli habitat golenali e perifluviali con ricostituzione degli ambienti riparali; le realizzazioni di corridoi e unità ecologiche funzionali alla connessione, alla valorizzazione delle aree naturali ed alla diversificazione dell'agrosistema (collegamento alle riserve naturali della Palude del Busatello e dell'Isola Boschina).

- per quanto riguarda attività socio-economiche la rivalutazione delle possibilità di riconversione delle attività di pioppicoltura secondo forme bio-ecologiche; l'impulso alla navigazione commerciale del Po come ulteriore elemento di potenzialità e valorizzazione ambientale del fiume (attracco fluviale; la fruizione turistica, escursionistica, naturalistica e didattica dell'ambito fluviale).

### Le aree verdi interne al tessuto edificato

**Parchi, Giardini, Verde di quartiere, Connessioni.**

Nell'ambito del Piano dei Servizi il PGT prevede il completamento delle acquisizioni di aree verdi per il potenziamento del patrimonio comunale. Indispensabile è tuttavia la costituzione in sistema di tali aree che non può avvenire che tramite una razionalizzazione dell'esistente (attraverso nuove acquisizioni in collocazioni strategiche e riconversione di aree a diversa destinazione dove opportuno) e la realizzazione di un sistema connettivo.

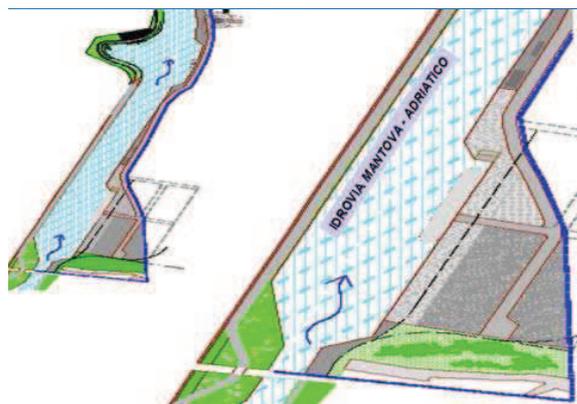


CARTA DEI SERVIZI ESISTENTI E PREVISTI DAL PRG VIGENTE

Uno degli elementi strategici per il futuro assetto del territorio di Ostiglia è rappresentato dalla presenza del porto lungo il Canal Bianco. Il PGT recepisce i progetti in atto sull'area e su quelle limitrofe che riguardano in primo luogo l'infrastrutturazione del porto e la previsione di un modello di accessibilità misto: via acqua, su ferro e su gomma. In secondo luogo l'approvazione recente di una variante specifica che individua un ampio comparto produttivo ancora non realizzato.

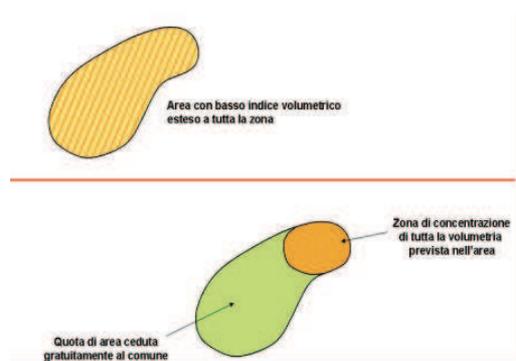
La valorizzazione del porto è un progetto strategico del PGT che deve essere condotto tenendo conto della specificità dei diversi attracchi lungo l'idrovia, ragionando in termini di sistema di trasporto e comunicazione e sviluppando le sinergie possibili tra i punti valutando anche diverse vocazioni: centro logistico, ambito produttivo, porto turistico.

Il progetto Porto rappresenta un'opportunità sotto diversi profili che vanno dalla valorizzazione degli ambiti limitrofi alla riorganizzazione del traffico riducendo quello su gomma a favore dell'idrovia con effetti positivi sia sull'efficienza della rete stradale che sull'inquinamento da traffico.

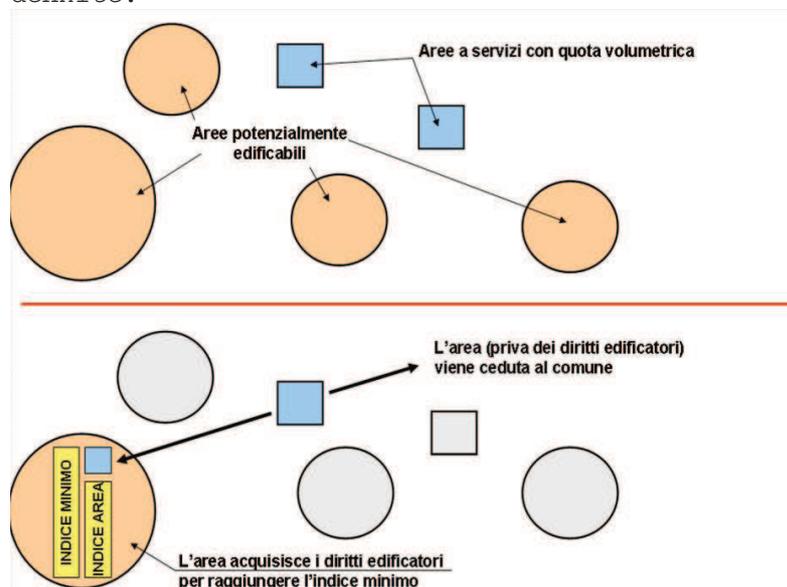


Per raggiungere gli obiettivi indicati nel documento di piano il PGT si avvale della perequazione, come modalità di gestione delle trasformazioni urbane e di realizzazione dei servizi. Il meccanismo della perequazione è applicato nel Comune di Ostiglia in diversi contesti e con diverse finalità, sulla base degli obiettivi del Piano e delle sue peculiarità.

Il caso più semplice è la perequazione all'interno di un comparto: all'interno di ogni comparto tutte le aree sono soggette allo stesso indice territoriale e i diritti edificatori sono equamente distribuiti all'interno dello stesso piano attuativo. L'indicazione sulla specifica localizzazione delle aree a servizi nei Piani Attuativi ha il solo scopo di fornire indicazioni qualitative per la formulazione del piano attuativo, ma non ha esiti sull'assetto volumetrico che è considerato omogeneo per ogni singolo metro quadro di area inserita nel comparto.



Vi è poi un'ulteriore forma di applicazione della perequazione, ed è quella diffusa: la perequazione diffusa è una modalità che si può applicare per la realizzazione di servizi esterni ai comparti e alle aree destinate alla viabilità; ad esse si attribuisce una capacità volumetrica che, nel momento in cui l'area viene ceduta al Comune per la realizzazione di servizi pubblici, si traduce in diritti volumetrici. I diritti volumetrici che tali aree generano possono essere utilizzati solo al fine di consentire la realizzazione degli interventi all'interno delle aree di trasformazione e secondo ripartizioni funzionali definite.



Più dettagliatamente il ricorso al sistema perequativo, garanzia di equità di trattamento fra tutti i cittadini coinvolti, si produce attraverso l'applicazione di regole basate sul criterio per cui le aree edificabili individuate sono disciplinate da due distinti indici: l'indice di zona e l'indice di edificazione.

**Indice di zona (It)** rappresenta il contributo volumetrico massimo delle aree incluse nella perimetrazione alla edificazione complessiva di ogni area di trasformazione. Le aree soggette a piano attuativo a destinazione residenziale e funzioni compatibili individuate dal PGT (l'individuazione dell'area non produce effetti sul regime giuridico dei suoli) hanno un indice di zona pari a 0,5 mc/mq.

Tale contributo volumetrico può essere incrementato solo ed esclusivamente attraverso l'applicazione di un criterio premiante, in forza del quale è attribuito all'area **un indice incrementale (Ivp)**; gli incrementi volumetrici applicabili ai Piani attuativi sono subordinati alla previsione e realizzazione di interventi che innalzino i contenuti qualitativi dell'edificazione, utilizzando i parametri previsti nelle norme del Documento di Piano fino alla concorrenza massima del 40% di aumento dell'It di zona, corrispondente all'indice di perequazione pari a 0,2 mc/mq.

**Indice di edificazione (Ite)** definisce la volumetria totale che deve essere obbligatoriamente prevista dallo strumento attuativo, all'interno del perimetro del comparto, con il concorso dei diritti edificatori prodottisi in ambiti esterni (aree a servizio), da trasferire nel comparto stesso.

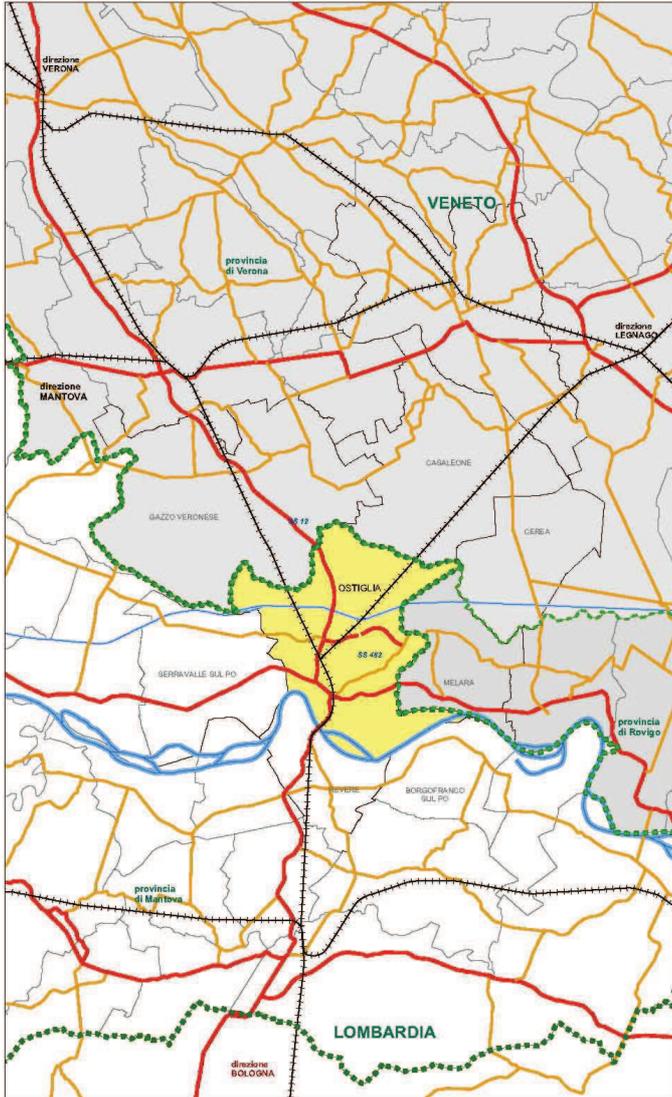
La differenza tra indice minimo di edificazione e indice di zona definisce la volumetria necessaria per la realizzazione delle previsioni dello strumento attuativo, che deve essere acquisita attraverso il meccanismo di conferimento di diritti volumetrici delle aree destinate a servizi esterne ai comparti ovvero delle aree destinate alla viabilità.

Il conferimento dei diritti volumetrici per il soddisfacimento dell'indice di edificazione (Ite) può avere luogo in relazione alle seguenti aree:

- Aree a servizi interne ai comparti il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,3 mc/mq;
- Aree destinate a edilizia convenzionata il cui diritto edificatorio in perequazione è pari a 0,5 mc/mq e che dovranno essere cedute al Comune.

Tavola A1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

INQUADRAMENTO AMMINISTRATIVO E INFRASTRUTTURALE



INQUADRAMENTO INSEDIATIVO E AMBIENTALE

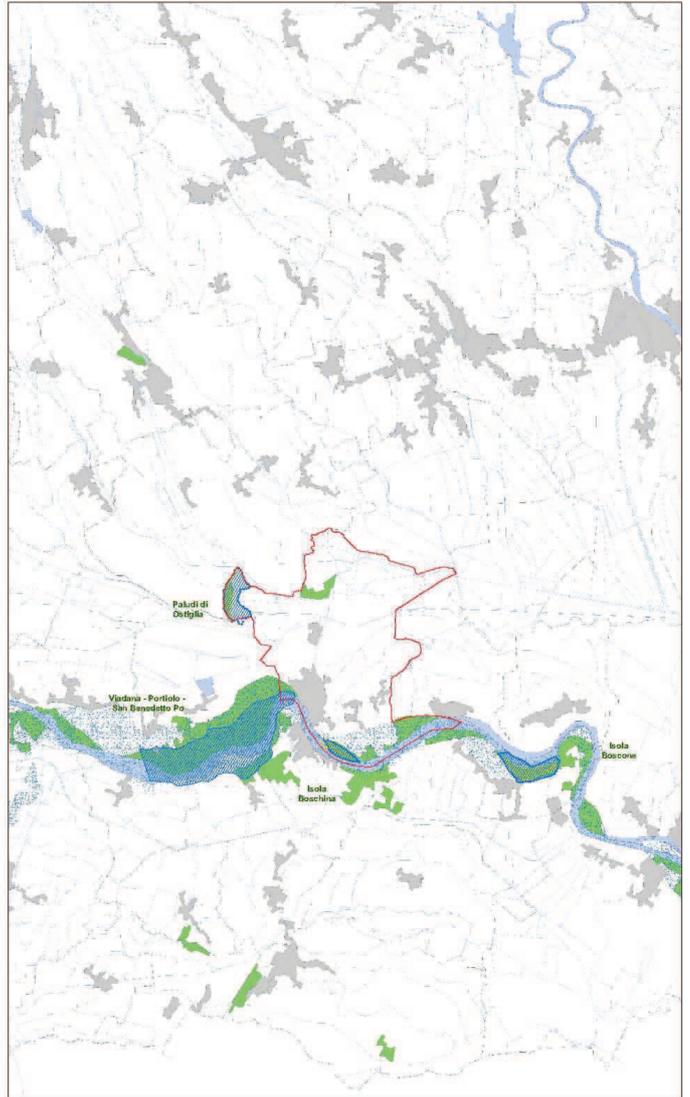
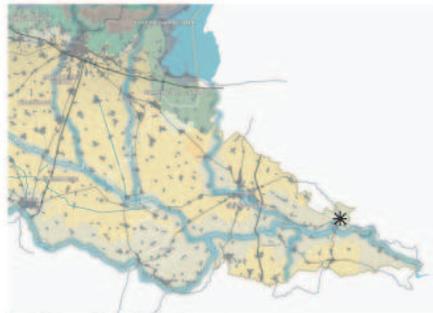


Tavola A2 ESTRATTI DAL PTPR LOMBARDIA



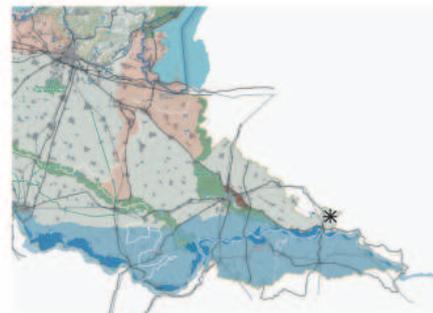
tav. A - Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio



tav. B - Elementi identificativi e percorsi panoramici



tav. C - Istituzioni per la tutela della natura



tav. D - Quadro di riferimento degli indirizzi di tutela e di operatività immediata



tav. E - Viabilità di rilevanza paesistica





Tavola A4 RETICOLO IDROGRAFICO SUPERFICIALE E CARTA GEOLITOLOGICA

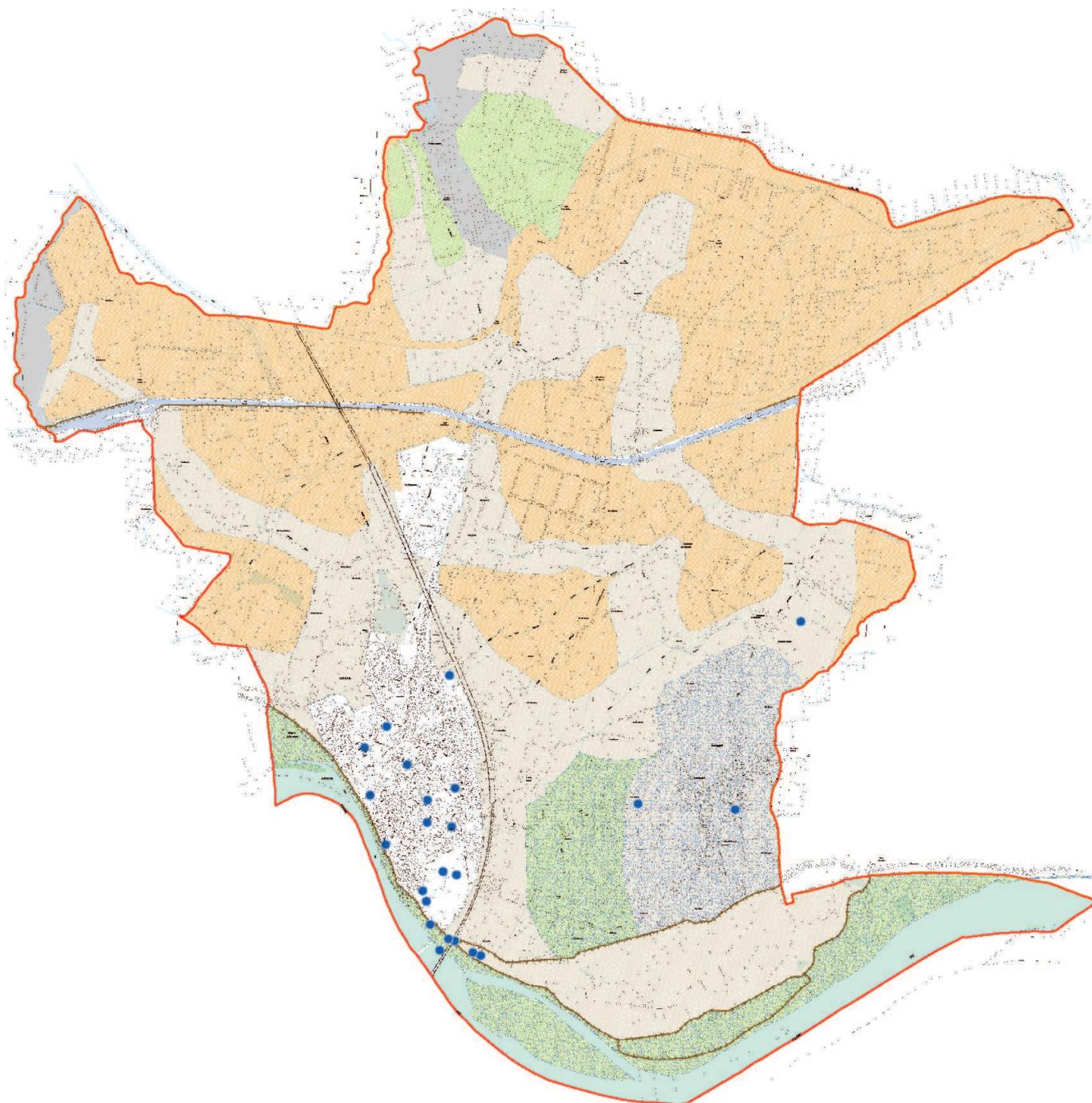


Tavola A5 USO E CONSUMO DEL SUOLO



Tavola A6 AZZONAMENTO PRG VIGENTE

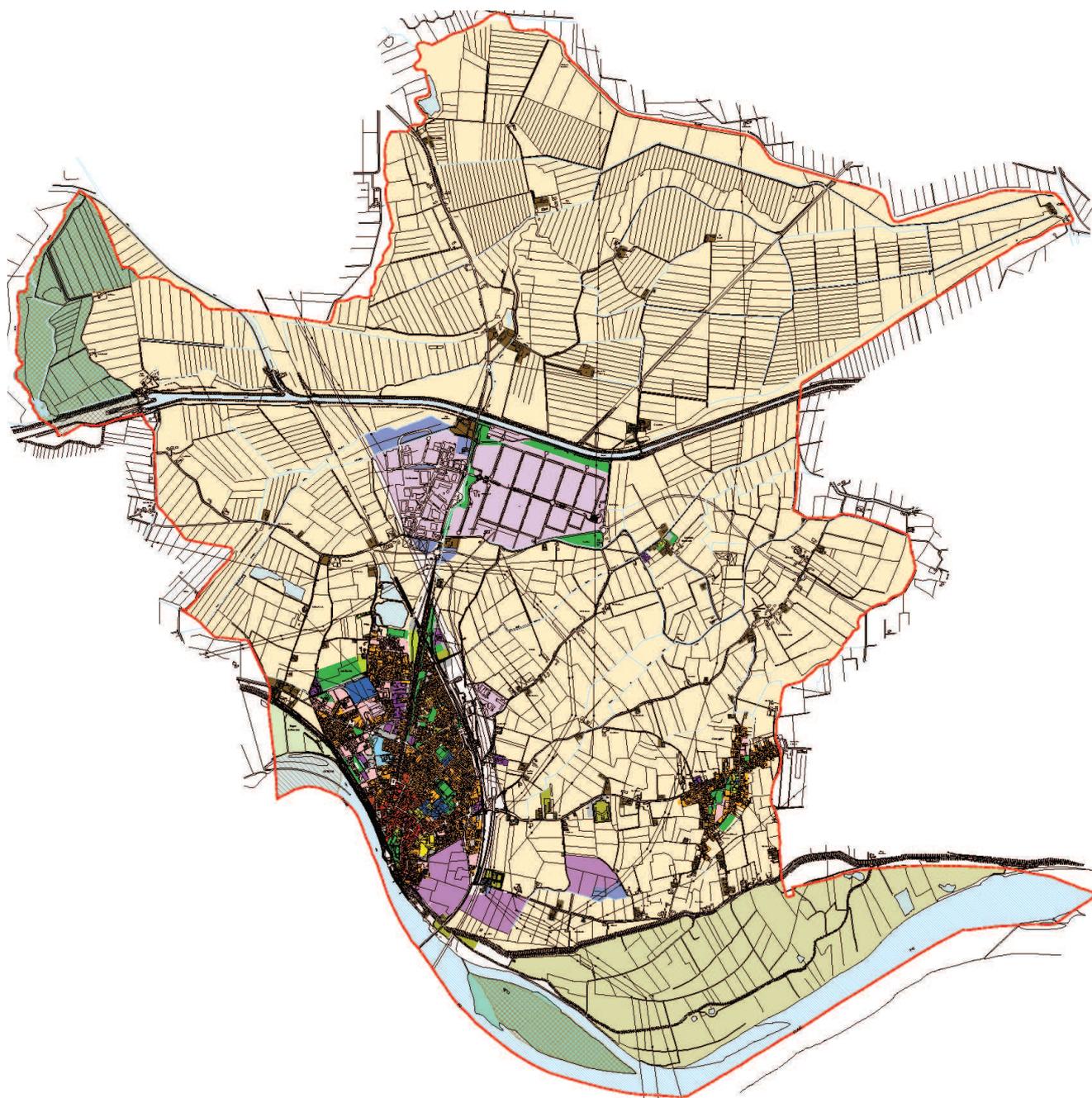


Tavola A7 SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI E PREVISTI DAL PRG VIGENTE



Tavola A8 STATO DI ATTUAZIONE DEI PIANI ESECUTIVI

-  confine comune
-  confine regione
-  piani esecutivi attuati
-  piani esecutivi attuati diversamente
-  piani attuativi non attuati

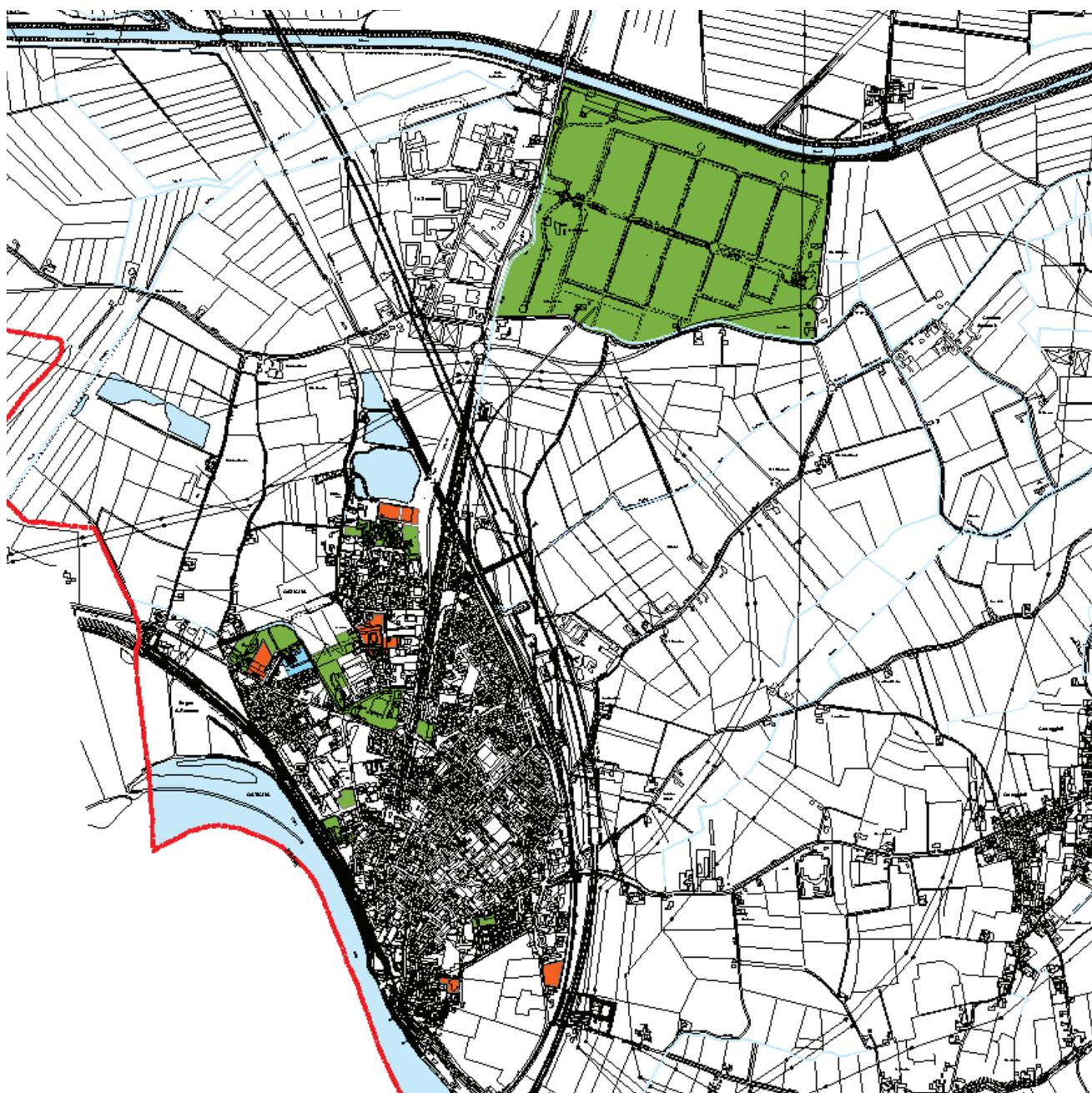
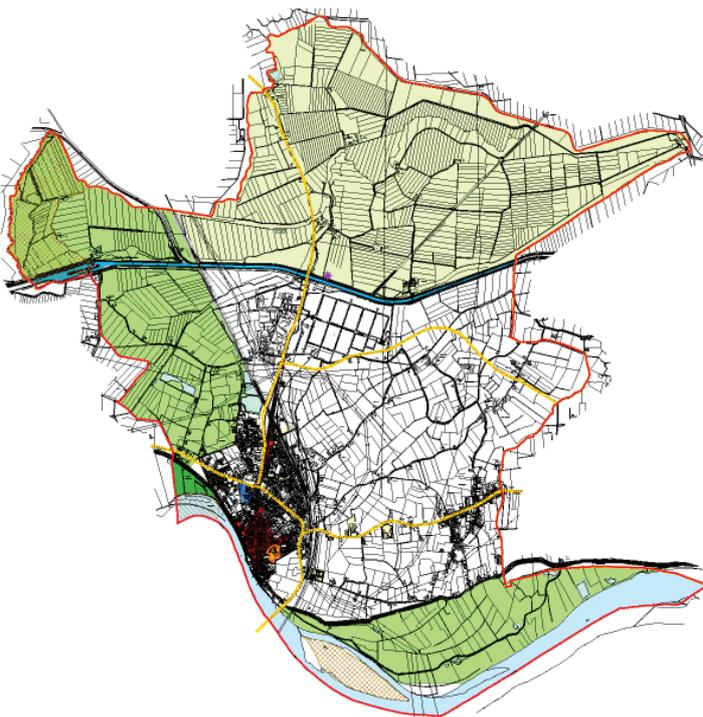


Tavola A9 SINTESI DELLE CRITICITA' E OPPORTUNITA'



Criticita'



Opportunita'

Tavola A10 AREE DI TRASFORMAZIONE

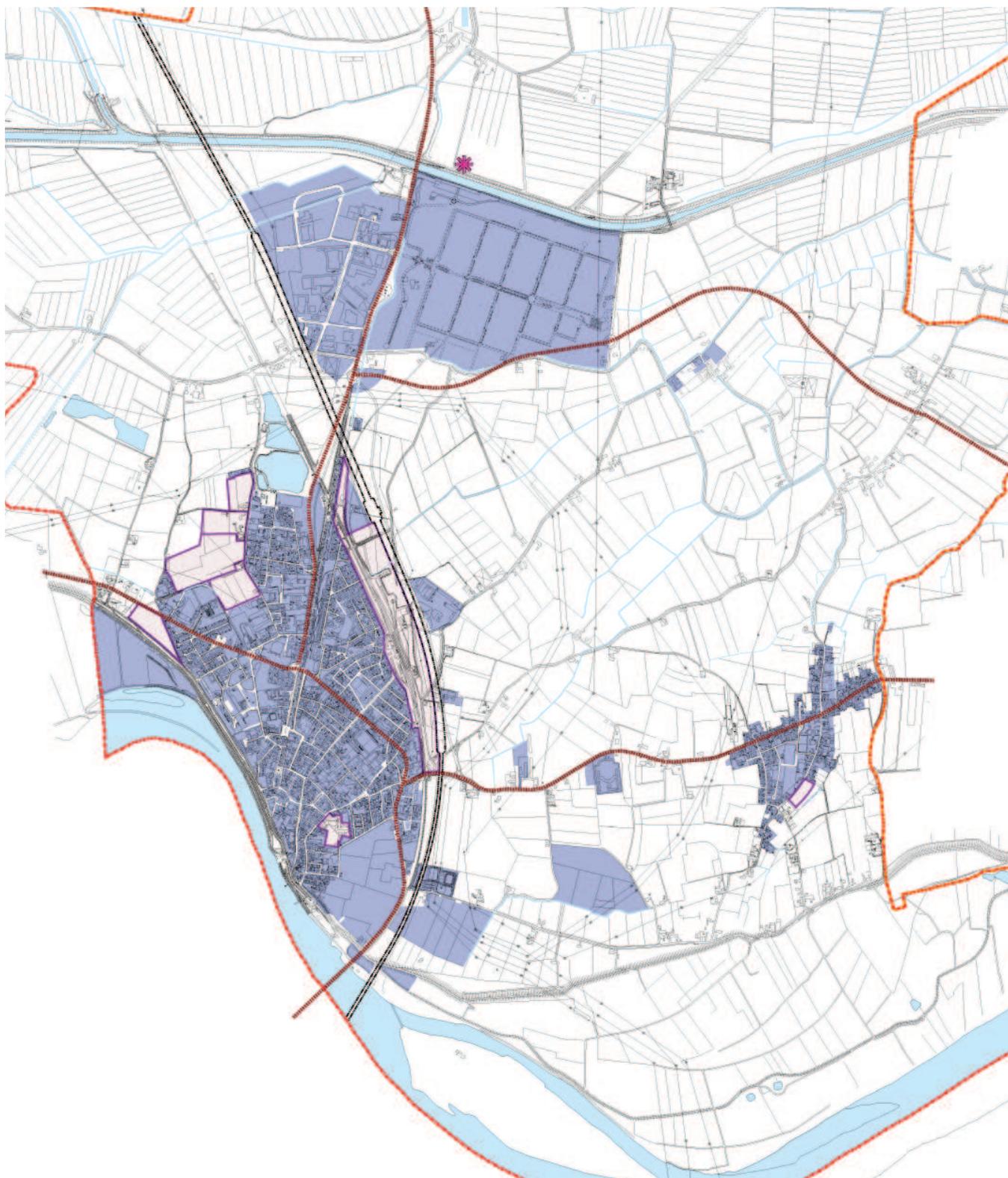


Tavola A11 SCENARIO PROGETTUALE

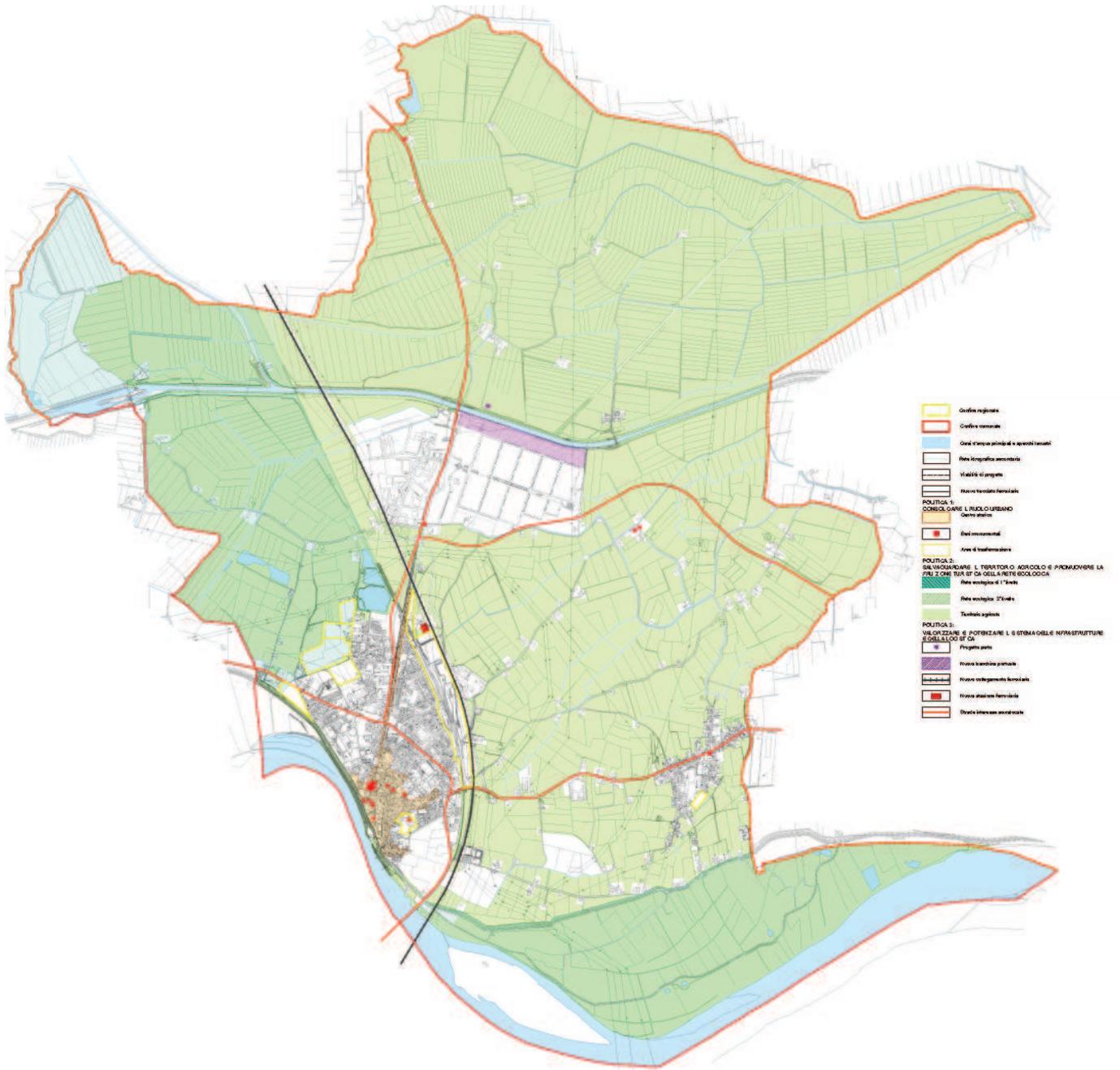


Tavola A12 CARTA DEI VINCOLI

