

# 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

### PIANO DEI SERVIZI

OGGETTO: Relazione

#### Progetto

Arch. Massimo Giuliani, BGC Associati

Arch. Marisa Fantin, ARCHISTUDIO  
Dott. Francesco Sbeti, 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

Data:  
gennaio 2010

Elaborato:  
**B 5**



## **SOMMARIO:**

1. INTRODUZIONE.....	3
2. LE PREVISIONI DI AREE PER SERVIZI DEL PRG.....	5
2.1. Un'offerta ambientale e paesistica di qualità e la rete dei percorsi ciclo pedonali.....	6
2.2. Gli operatori dell'associazionismo e del volontariato.....	7
3. IL PROGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI.....	9
3.1. Analisi delle previsioni quantitative del Piano .....	9
3.2 Programma Triennale delle Opere Pubbliche .....	11

## 1. INTRODUZIONE

Uno degli aspetti forse più rilevanti alla base della nuova impostazione formulata dalla l.r. 11 marzo 2005, n. 12, consiste nel superamento del concetto di standard, grazie alle nuove modalità di quantificazione dei servizi.

Il Piano dei Servizi concorre assieme al piano delle regole e al documento di piano alla definizione dell'assetto del territorio comunale occupandosi in particolare di assicurare una adeguata dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Il piano assicura altresì una adeguata distribuzione ed integrazione degli stessi nel contesto urbano al fine di assicurarne un'adeguata fruibilità e al contempo contribuire ad un processo più ampio di rivitalizzazione urbana, del potenziamento o della creazione di nuove polarizzazioni sul territorio comunale.

Alla base del piano è, pertanto, un nuovo concetto dei servizi che va oltre alle tradizionali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per comprendere oggetti non definibili unicamente in aree e strutture e che non si risolvono, in termini di fruizione e raggio di influenza, esclusivamente dentro ai confini comunali.

Tra gli elementi da sottolineare che sottendono a questo nuovo modo di intendere i servizi vi sono inoltre:

- un ruolo complementare ma non marginale rivestito dai soggetti privati nella realizzazione e gestione dei servizi;
- attenzione sempre maggiore alla coerenza delle previsioni di piano con le reali capacità di realizzazione ed attuazione delle stesse;
- attenzione sempre maggiore all'impatto che la realizzazione di un intervento può avere in termini di sostenibilità ambientale ed urbanistica. Secondo tale logica ad essere posto in alto alla scala delle priorità è la qualità della vita nella sua globalità e non un puro ragionamento quantitativo;
- attenzione sempre maggiore alle condizioni di reale fruibilità e di inserimento del servizio nell'insieme delle relazioni ambientali, di verde e paesaggio, di comunicazione, di mobilità ed accessibilità ciclopedonale e di trasporto: è un tale inserimento che contribuisce in modo sostanziale a determinare il valore di un servizio garantendone il giusto livello di fruizione da parte dei cittadini/utenti. È la presenza di questa rete che determina, assieme alle opportunità di abitazione, di lavoro, di studio, culturali e di tempo libero, i livelli di qualità della vita urbani.

I modelli di vita profondamente mutati, le abitudini, i costumi, e contemporaneamente l'insorgenza strettamente connessa di nuovi bisogni cui la tradizionale strumentazione urbanistica non risponde con capacità di programmazione a breve e medio termine, rendono indispensabile questo mutato approccio.

Ad un delicato compito è dunque chiamato il Piano dei Servizi che dà luogo ad una lettura complessa, complementare a quella del Documento di Piano, nella definizione delle strategie e delle politiche per il governo della città.

Volendo richiamare alcuni aspetti specifici che la legge definisce all'articolo 9, il Piano dei Servizi ha il compito di assicurare *“una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree*



*urbanizzate*<sup>1</sup>

Oltre a quanto illustrato fin'ora va tuttavia precisato che la legge prevede una dotazione minima di aree per servizi pubblici e per servizi privati di uso pubblico, calcolati sulla base della popolazione insediata e da insediare, pari a diciotto metri quadrati per abitante; l'individuazione di dette aree ha carattere vincolante. Oltre a questi il piano deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione *“con particolare riferimento agli ambiti entro i quali é prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti”*<sup>2</sup>.

Fra gli elementi innovativi introdotti dalla legge vi è l'esplicitazione del rapporto con il Piano Triennale delle Opere pubbliche e, in generale, con le previsioni di spesa dell'Amministrazione, in modo tale da delineare un quadro concreto dei programmi dell'Amministrazione stessa in materia, superando quella modalità un po' velleitaria di soddisfacimento della richiesta di standard per legge, sulla carta più che sul territorio. Ad integrazione del Piano dovrà essere prodotto il piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), con le disposizioni di cui all'articolo 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26.

---

<sup>1</sup> Art. 9 L.R. 12/2005

<sup>2</sup> Art. 9 L.R. 12/2005

## 2. LE PREVISIONI DI AREE PER SERVIZI DEL PRG

Le tabelle che seguono indicano la situazione attuale della previsione di aree all'interno del vigente P.R.G. Ad una previsione complessiva (limitandosi alle aree a standard per funzioni residenziali) di 723.595 mq corrisponde uno standard di 102 mq/ab, riferito ad una popolazione residente al 2007 pari a 7.092 abitanti. Se si limita il calcolo alle aree effettivamente attuate, lo standard scende a 71 mq/ab, rimanendo comunque al di sopra dei limiti fissati dalla normativa previgente.

**Tabella 1. - aree a servizi per residenza di PRG**

TIPOLOGIA	Servizi attuati	Servizi non attuati	Totale
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	206.503	87.267	293.770
AREE VERDI	254.003	93.740	347.742
PARCHEGGI	43.418	38.665	82.083
<b>TOTALE</b>	<b>503.924</b>	<b>219.671</b>	<b>723.595</b>

Quanto alla dislocazione sul territorio le analisi mostrano una relativa concentrazione di aree a standard per la residenza ai margini delle aree del centro storico e/o all'interno delle aree di più recente edificazione.

Al di là delle considerazioni che attengono la dotazione di aree a servizi in senso stretto, va poi aggiunto che il Comune può contare sulla presenza di elementi ambientali e paesistici di particolare rilevanza, prima fra tutti la rete ecologica con le aree a Sic Paludi di Ostiglia, che contribuiscono alla qualità dell'abitare offrendo servizi di qualità ambientale e che incidono inevitabilmente sulla dotazione globale effettiva di servizi dei cittadini di Ostiglia.

A completamento delle valutazioni fin qui espresse, volendo spingere le analisi fino al confronto della dotazione pro capite di servizi suddivisa per ripartizione funzionale fra PRG e quanto previsto dalla norma previgente, si evidenzia la situazione seguente:

**Tabella 2. - Differenza tra prescrizione di legge (51/75) e previsione di PRG per categorie di attrezzature**

ATTREZZATURE	L.R. 51/75 (MQ/AB)	ESISTENTI (MQ/AB) AB=7092
COLLETTIVE E RELIGIOSE E SCOLASTICHE	9,5	41,42
VERDE E SPORT	15	49,03
PARCHEGGIO	3	11,57
<b>TOTALE</b>	<b>26,5</b>	<b>102,03</b>

Come mostra la tabella 2 le voci che presentano qualche teorica criticità, al netto dei mutamenti della società dal 75 ad oggi e al riorientamento dei suoi bisogni, sono quella relativa al verde e alle attrezzature sportive, alle quali l'Amministrazione intende

comunque prestare una particolare attenzione.

**Tabella 3. – Raffronto tra PRG e PGT**

servizi esistenti e attuati				servizi esistenti + previsti da P.R.G			
tipologia	mq	mq/abit. Residenti (7092)	mq/abit. Teorici (8449)	previsti e non attuati	totale aree servizi PRG	mq/abit. Residenti (7092)	mq/abit. Teorici (8449)
AV	254.003	35,82	30,06	93.740	347.742	49,03	41,16
STA	43.418	6,12	5,14	38.665	82.083	11,57	9,72
SIC	206.503	29,12	24,44	87.267	293.770	41,42	34,77
<b>tot.</b>	<b>503.924</b>	<b>71,06</b>	<b>59,64</b>	<b>219.671</b>	<b>723.595</b>	<b>102,03</b>	<b>85,64</b>

servizi esistenti + servizi previsti dal PGT (mq)				
servizi esistenti	servizi previsti dal PGT	totale aree servizi PGT	mq/abit. Residenti (7092)	mq/abit. Teorici (8449)
254.003	46.900	300.903	42,43	35,61
43.418	60.000	103.418	14,58	12,24
206.503	13.207	219.710	30,98	26,00
<b>503.924</b>	<b>120.107</b>	<b>624.031</b>	<b>87,99</b>	<b>73,86</b>

Oltre alle indagini più strettamente quantitative, prima di entrare nel merito delle indicazioni progettuali del Piano va infine fatto cenno a quanto chiaramente espresso dall'Amministrazione la quale evidenzia quanto segue:

- la presenza di una buona dotazione complessiva di servizi;
- la dotazione sufficiente di edifici amministrativi pubblici;
- l'esistenza di una recettività scolastica idonea;
- l'esigenza di rivedere qualitativamente, più che quantitativamente, l'offerta di strutture civiche, con l'organizzazione nell'ambito dell'Ex Ospedale di spazi adeguati alle numerose associazioni nel comune ed in particolare per la Croce Rossa;
- l'esigenza di un ampliamento delle strutture sportive, in considerazione dell'esigenza di adeguare la piscina e la dotazione di parcheggi, interventi per i quali si prevede lo spostamento del campo da calcio;
- un ulteriore sviluppo dei servizi di sostegno alle famiglie, che dovranno essere dotati di maggiore flessibilità.

## 2.1. Un'offerta ambientale e paesistica di qualità e la rete dei percorsi ciclo pedonali

Come sopra accennato il Comune può contare su una condizione privilegiata fornita dall'ambiente circostante, che può annoverare un contesto come quello del Po e della Palude di Ostiglia, dotato di sentieri e percorsi.

Questo territorio si configura come uno standard di valore paesistico, non meno importante di altre offerte quantitative di servizi che l'Amministrazione può realizzare per i

propri cittadini. Essa può investire su questo tipo di servizio, pur nella consapevolezza della natura del bene in oggetto, favorendo una maggior fruibilità ciclabile e pedonale. Una particolare attenzione è dedicata, nell'ambito del Piano dei Servizi, alla rete dei percorsi ciclo pedonali. In una realtà territoriale quale quella di Ostiglia, in cui il territorio comunale è organizzato sostanzialmente intorno ad un nucleo abitato compatto, e alla frazione di Correggioli con alcune cascine disperse sul resto del territorio e con una rete infrastrutturale (viabile e ferroviaria) che esercita un effetto barriera, i percorsi ciclabili costituiscono una rete di mobilità che consente una efficiente forma di comunicazione; essi costituiscono inoltre una formidabile occasione di svago a basso impatto ambientale e sostenibile, anche dal punto di vista degli impegni finanziari dell'Amministrazione. I percorsi ciclabili, inoltre, rappresentano in molti casi dei veri e propri corridoi ecologici e nel disegno della rete dei percorsi il Piano dei Servizi recepisce gli obiettivi e le indicazioni del *Piano dei percorsi e delle piste ciclopedonali* della Provincia di Mantova.

## **2.2. Gli operatori dell'associazionismo e del volontariato**

Come si è già accennato sono cambiate le disposizioni di legge in materia di servizi ed è cambiata la concezione stessa dei servizi, includendo nelle considerazioni, negli impegni dell'amministrazione e nei programmi finanziari una serie di previsioni, azioni, politiche e programmi finanziari che vanno molto al di là della semplice localizzazione di aree.

Tra i soggetti in grado di fornire un contributo essenziale allo svolgimento della vita sociale e culturale di un Comune vi sono le associazioni e le organizzazioni di volontariato operanti sul territorio, che nel caso di Ostiglia costituiscono un capitale importante.

L'Amministrazione comunale ha scelto di attribuire un valore al proprio patrimonio associativo, riconoscendo e sostenendo le varie associazioni con finalità sociali, culturali e sportive, tramite contributi economici ordinari (per l'attività generale sul territorio), straordinari (per singole iniziative concordate o approvate dai vari assessorati), tramite la messa a disposizione delle strutture.

Le Associazioni presenti e operanti a Ostiglia sono

"ITALIA NOSTRA" SEZIONE DI OSTIGLIA  
W.W.F. SEZIONE DI OSTIGLIA  
LEGAMBIENTE - SEZIONE DI OSTIGLIA  
COMITATO CIVICO OSTIGLIESE  
ISTITUTO COMPRENSIVO PER IL PO  
ISTITUTO STATALE G. GALILEI  
ISTITUTO STATALE G. GREGGIATI  
LABTER-CREA di MN  
CORALE G. VERDI  
Associazione IL DIALOGO  
GRUPPO ARCHEOLOGICO OSTIGLIESE  
GRUPPO CINOFILO OSTIGLIESE  
GRUPPO FILATELICO NUMISMATICO  
A.V.I.S. – Intercomunale di Ostiglia  
GRUPPO SALVO D'ACQUISTO

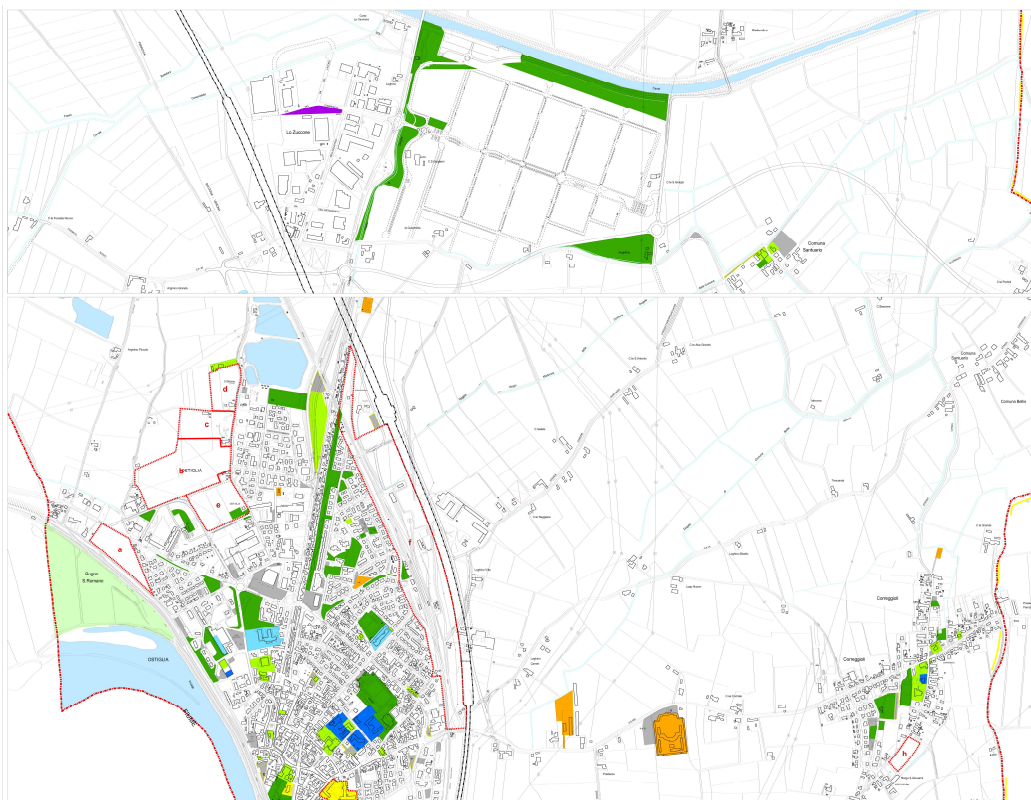
COMITATO OSTIGLIESE DI SOLIDARIETA'  
CENTRO CULTURALE RICREATIVO "Luciana Leoni"  
CROCE ROSSA ITALIANA – Delegazione di Ostiglia  
A.N.F.F.A.S. Gruppo di Ostiglia  
CENTRO SOCIALE AUTOGESTITO "G. Borsatti"  
PRO LOCO  
CINECLUB 35 MM. OSTIGLIA  
Ass. NAMASTE  
LIONS CLUB OSTIGLIA  
CIRCOLO ARCI  
A.G.E.S.C.I.  
PALLAVOLO FEMMINILE OSTIGLIA  
BASKET OSTIGLIA  
AMATORI CALCETTO DELLE FF.OO.  
HOSTILIA A.G.S.  
OSTIGLIA F.B.C.  
CLUB ALPINO ITALIANO – Sez Ostiglia  
SCI CLUB OSTIGLIA  
BUDO KWAI  
ASS. SPORTIVA PER DISABILI "L'ARCOBALENO"  
CALCETTO FEMMINILE OSTIGLIA  
CALCETTO MASCHILE OSTIGLIA  
GRUPPO POLISPORTIVO CORREGGIOLI  
I CAVALIERI DEL PO  
SOC. NAUTICA OSTIGLIESE  
ASSOCIAZIONE TENNIS CLUB  
OSTIGLIA NUOTO  
ASSOCIAZIONE SCACCHISTICA OSTIGLIESE  
GRUPPO DI TEATRO STORICO SPERIMENTALE  
FONDAZIONE PER I SERVIZI AL CITTADINO  
FONDAZIONE GIOVANNI BELFANTI  
Ass. A.T.M.A. (Tribunale del malato e dell'anziano)  
Ass. L.I.P.U.  
A.I.D.O.



### 3. IL PROGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI

#### 3.1. Analisi delle previsioni quantitative del Piano

La Tavola B2 contiene l'azzoneamento dei servizi sul territorio comunale.



si desume che l'assetto quantitativo dei servizi resta quello già descritto, con alcuni incrementi che riguardano i servizi sportivi, nuovi parcheggi, aree a verde e attrezzature di interesse comunale.

La tabella che segue fornisce il quadro della dimensione quantitativa della previsione di nuovi servizi.

**Tabella 4. - Previsione nuove aree per servizi**

<b>AREE A SERVIZI PER LA RESIDENZA DI NUOVA PREVISIONE</b>	<b>AREA MQ</b>	<b>DIRITTI VOLUMETRICI IN PEREQUAZIONE (k) 0,3 mq/mq</b>
IMPIANTI SPORTIVI	46.900	14.079
AREA MISTA: ATTREZZATURE PUBBLICHE, IMPIANTI SPORTIVI, PARCHEGGI	60.000	18.000
AREA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE	13.207	0
<b>TOTALE</b>	<b>120.107</b>	<b>32.079</b>

I dati sopra riportati sono da sommare alle aree definite dal PRG vigente (già acquisite, ancora da acquisire, private di uso pubblico), altre invece, in misura sostanzialmente analoga riguardano l'eliminazione di alcune aree trasformate a destinazione residenziale.

Le aree di nuova previsione e quelle riconfermate prevedono come strumento di acquisizione il ricorso a meccanismi perequativi indicati dalle norme del Documento di Piano. Tale meccanismo prevede l'attribuzione alle aree destinate a servizi esterne a comparti d'intervento edificatorio, di una capacità volumetrica teorica (0,3 Mc/Mq) che si genera a favore dei privati proprietari delle stesse aree, nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. Questa capacità volumetrica teorica, che non può mai comunque essere realizzata in loco si traduce in diritti volumetrici che possono essere utilizzati altrove o liberamente commerciati.

Rispetto a quest'ultima possibilità le norme del Documento di piano fanno sì che gli interventi edificatori previsti nei comparti assoggettati a Programmi Attuativi generino fabbisogni di volumetrie aggiuntive rispetto a quelle direttamente correlate alle aree su cui si interviene. In tale modo gli interventi edificatori previsti dal PGT determineranno non solo la dotazione delle aree a servizi interne al comparto di intervento, ma anche, pro quota, di quelle esterne.

Il vantaggio in questo caso è evidente: un' equa distribuzione di guadagni e oneri fra tutti i proprietari di aree interessate da processi di trasformazione, e un risparmio per l'Amministrazione, che avrà così la garanzia di entrare in possesso delle aree per servizi e

nello stesso tempo potrà più facilmente reperire le risorse per realizzarli.

Ovviamente il medesimo principio troverà applicazione all'interno dei Piani attuativi, che dovranno prevedere la dotazione di servizi necessaria al nuovo insediamento all'interno del comparto stesso.

Ad una previsione complessiva per i servizi alla residenza di 572148 mq corrisponde una dotazione pro capite di 80 mq/ab (riferito ad una popolazione residente di 7.092 abitanti al 31/12/2007). Non si modifica sostanzialmente la dotazione esistente in quanto alla nuova previsione di servizi corrisponde una trasformazione circa equivalente di aree già destinate a servizi in residenza.

Se si fa riferimento al previsto incremento demografico, secondo quanto previsto nella relazione del Documento di Piano, e si ipotizza una popolazione residente di 7658 abitanti, la dotazione pro capite risulta essere di 75 mq/ab

Per avere la completa visione degli effetti determinati dalla realizzazione del PGT e avere un quadro completo dell'insieme dei servizi, oltre alle specifiche individuazioni di aree sul territorio operate dal Piano dei servizi è necessario considerare gli apporti derivanti dalla realizzazione delle previsioni relative alle aree di espansione e di trasformazione, da definirsi con l'approvazione dei Piani attuativi.

### **3.2 Programma Triennale delle Opere Pubbliche**

Il rapporto tra servizi e spesa del comune trova concretizzazione nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, riportato di seguito.

I principali impegni dell'Amministrazione riguardano:

- Il Polo Scolastico
  - Partecipazione all'ampliamento degli istituti superiori con la Provincia di Mantova, piano triennale
  - Completamento ristrutturazione scuole elementari
- Il completamento dei percorsi culturali-museali
- Adeguamenti per la sicurezza su gran parte del patrimonio comunale – lavoro continuo
- Realizzazione della sistemazione urbana per il Giardino di via XX settembre e scalinata di accesso all'argine del Po
- Cittadella del Soccorso
- Ampliamento spazi e disponibilità aree sportive nel verde pubblico
- Interventi per la sicurezza e il rinnovo di impianti sportivi, edifici scolastici, ecc.



**COMUNE DI OSTIGLIA - PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE, ANNI 2008 – 2009 – 2010**

	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>2008</b>		<b>2009</b>		<b>2010</b>	
		<b>EURO</b>	<b>fin.</b>	<b>EURO</b>	<b>fin.</b>	<b>EURO</b>	<b>fin.</b>
1	Manutenzioni straordinarie negli alloggi di proprietà comunale.	€ 200.000,00	AI	€ 200.000,00	AI	€ 100.000,00	O.U.
2	Nuova costruzione e manutenzione straordinaria del cimitero.	€ 450.000,00	AI	€ 250.000,00	AI		
3	Manutenzione straordinaria strade e marciapiedi comunali.	€ 577.000,00	M	€ 400.000,00	M	€ 200.000,00	M
4	Manutenzione straordinaria per archivio storico Palazzo Foglia.					€ 250.000,00	CR
5	Progetto di riqualificazione ecosostenibile del percorso commerciale del centro storico	€ 600.000,00	A				
6	Cittadella del soccorso. Recupero locali autorimesse ex sede O.C.	€ 300.000,00	AI				
7	Ristrutturazione e consolidamento Scuola Elementare di via Bonazzi	€ 600.000,00	AI	€ 1.500.000,00	AI+CR+O.U.+M		
8	Ristrutturazione e consolidamento Scuola Elementare di via Bonazzi	€ 600.000,00	AI				
9	Manutenzione straordinaria marciapiedi Correggioli	€ 200.000,00	M				
10	Modifica alla viabilità per individuazione nuova stazione dei bus			€ 250.000,00	O.U.		
11	Arredo urbano			€ 250.000,00	CR	€ 250.000,00	CR
12	Consolidamento Ponte dei Tedeschi, in loc. omonima.			€ 280.000,00	M		
13	Rettifica della strada comunale delle Calandre.					€ 100.000,00	M
14	Ampliamento Liceo Scientifico (contributo alla Provincia di Mantova)	€ 150.000,00	M	€ 350.000,00	M		
15	Manutenzioni straordinarie delle Piscine Comunali.	€ 800.000,00		Convenzione quadro D.C.C. n. 71/18.12.2007			
<b>TOTALE</b>		<b>€ 4.477.000,00</b>		€ 3.480.000,00		€ 900.000,00	

Legenda finanziamenti: C – contributi da privati; F – F.R.I.S.L.; M – mutuo; O 2 – contributi U.E. e regionali; AI – alienazione immobili ; CR – contributo regionale; CS – contributo statale - A contributi per monetizzazione di aree - O.U. - Oneri di Urbanizzazione.