

# 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 DELLE REGOLE

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:  
C 9



1 Contenuti del Piano delle Regole.....	2
2 Obiettivi del progetto .....	4
3 Inquadramento storico .....	7
4 Il piano paesistico comunale: riferimenti alla pianificazione territoriale.....	10
5 Componenti paesistiche del territorio di Ostiglia.....	12
5_1 Componenti del paesaggio fisico e naturale.....	13
5_2 Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale.....	15
5_3 Componenti del paesaggio urbano .....	17
5_3_1 Vincoli e aree a rischio archeologico.....	19
5_3_2 Edifici vincolati.....	21
5_4 Ambiti di rilevanza paesistica e componenti valorizzative del paesaggio.....	24
6_ Classi di sensibilità paesaggistica.....	25

*Il gruppo di lavoro è composto da:*

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

Il piano delle regole:

1. definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
2. indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
3. individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
4. contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);
5. individua:
  - le aree destinate all'agricoltura;
  - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisicomorfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- rapporti di copertura esistenti e previsti;
- altezze massime e minime;
- modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- destinazioni d'uso non ammissibili;
- interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- requisiti qualitativi degli interventi previsti.



Per le aree destinate all'agricoltura il piano delle regole detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti; individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso. Per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale.

Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

## ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

Tav.C1a	Azzonamento 1:5000
Tav.C1b	Azzonamento 1:5000
C2	Repertorio dei beni storici ambientali compresi nel perimetro del centro storico (A, A1 e A2)
C3	Repertorio del patrimonio edilizio esterno al perimetro del centro edificato
Tav.C4	Rilevanza paesistica: beni costitutivi del paesaggio naturale scala 1:10000
Tav.C5	Rilevanza paesistica: beni costitutivi del paesaggio edificato scala 1:10000
Tav.C6	Rilevanza paesistica: punti di vista panoramici scala 1:10000
Tav.C7	Carta della sensibilità Piano paesistico comunale scala 1:10000
Tav.C8a	Centro storico nord
Tav.C8b	Centro storico sud
C9	Relazione

Il tessuto urbano esistente, così come si è trasformato e consolidato nel tempo, costituisce un sistema complesso in cui si intrecciano usi diversificati, sistemi edilizi storici e recenti, ambiti produttivi e spazi pubblici inseriti all'interno delle maglie del tessuto edificato.

Questa complessità e questa articolazione costituiscono un valore urbano importante, più legato alla qualità degli spazi e delle architetture nel caso del centro storico, e invece alla dimensione dell'abitare contemporaneo nelle zone residenziali che si estendono per una larga parte di territorio.

Lavorare sulla città esistente non vuol dire rinunciare ad immaginare assetti futuri, oppure costruire la città a misura della società esistente, ma partire da un progetto che si sviluppi tra le sue pieghe e che sia capace di esplorare le potenzialità inscritte nei diversi contesti. Si tratta di governare la trasformazione che nel tempo ha interessato in primo luogo gli edifici storici, ma che oggi si estende fino alle aree residenziali di completamento, oppure agli ambiti industriali.

Si tratta di pensare ad un disegno complessivo di trasformazione, avendo un quadro generale dei possibili assetti futuri ed evitando che le operazioni di recupero e trasformazione siano legate a progetti episodici. Ben sapendo che si tratta di aree con un alto valore, non solo economico, ma anche strategico per la riqualificazione del tessuto esistente, cogliendo l'opportunità per introdurre i servizi, le infrastrutture e le destinazioni d'uso oggi carenti.

Anche quando esse si situano in prossimità dell'espansione edilizia più recente, caratterizzata da ambiti urbani che, seppure compiuti nella forma appaiono poveri di funzioni e di usi, il processo di trasformazione deve essere guidato in modo da aumentarne l'articolazione interna, innalzando il livello urbano del tessuto.

La questione ambientale riveste un ruolo trasversale nelle scelte di piano ed ha particolare evidenza nei contenuti progettuali del Documento di Piano, ma non può essere trascurata nei contenuti del Piano delle Regole. Il progetto ambientale ha oramai perso il carattere di opposizione o controllo dello sviluppo produttivo e insediativo e invece assume il senso della verifica di sostenibilità delle trasformazioni intendendo il territorio nella sua globalità e la tutela dell'ambiente non come semplice vincolo, ma come progetto e verifica delle evoluzioni possibili e delle relative conseguenze. Libera da classificazioni di merito tra ambiente naturale e sistema antropico, la questione ambientale è invece vista sotto il profilo delle relazioni tra la società e l'ambiente. Il concetto di sostenibilità, oramai da tempo introdotto quale parametro di valutazione delle scelte di pianificazione, comporta una lettura complessa del territorio in cui tutti gli interventi sono oggetto di valutazione e comparazione, anche quelli di riconversione o conservazione.

In questo contesto il Piano delle Regole assume e fa propri gli obiettivi definiti dall'Amministrazione Comunale in riferimento al Piano di Governo del Territorio e li sviluppa per le competenze che gli sono proprie con particolare attenzione a quelli che fanno riferimento al paesaggio e al tessuto edificato lavorando in stretta connessione con le diverse componenti del PGT che nel loro insieme forniscono risposta al complesso degli obiettivi definiti. In particolare il Piano delle Regole approfondisce i seguenti:

#### **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 bio-edilizia, l'uso del verde pubblico e privato in modo significativo e coerente con le caratteristiche ambientali, ecologiche e paesagistiche 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;

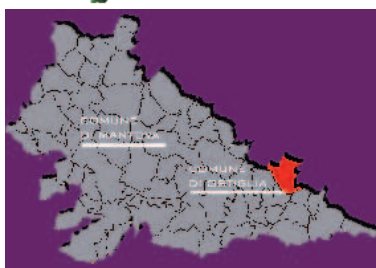
Perseguire di sviluppo che valorizzi la vocazione artistica, culturale e turistica della città;

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.



Ostiglia, posizionata sul lato sinistro di una grande ansa del Po, dal I sec. d.C. fu un nodo viario di fondamentale importanza, sia per le comunicazioni via terra che d'acqua, fino al VI sec. al tempo dell'ostrogoto Teodorico. Successivamente decadde rapidamente e il romano Hostilia Vicus divenne Silva Hostilia.

Le prime fortificazioni del rinascente borgo realizzate dai Veronesi del 1151, successivamente ampliate per opera degli Scaligeri nel 1297, confermano, per Ostiglia, il nuovo ruolo strategico e la ripresa dei traffici fluviali. Grazie alla riattivata funzionalità della Fossa Navigabile, Ostiglia ritorna ad essere snodo di comunicazioni non solo locali ma anche interregionali: prioritariamente per mezzo del Po per i collegamenti con Ferrara e Venezia; a seguire per mezzo del sistema costruito dalla Fossa Navigabile, dal Tartaro e dalla rete capillare di canali si poteva raggiungere Mantova, Verona, Milano, Legnago, Padova e Venezia.

Oltre alla navigazione viene ripristinato e incrementato anche l'antico impianto stradale.

Dalla fine del XIV sec., il territorio di Ostiglia, passato sotto il Ducato dei Gonzaga, si trova ad essere situato sul confine con la Repubblica di Venezia e con il Ducato di Ferrara, per cui il suo Castello e la sua Rocca divengono baluardo fondamentale del sistema difensivo dei Mantovani, ed inoltre ad Ostiglia, a seguito della innovativa politica agricola messa in atto da Ludovico Gonzaga, si collocano il centro di raccolta delle derrate cerealicole del territorio circostante e la sede di strutture per la repressione del diffuso fenomeno del contrabbando, in particolare di cereali e sale.

Analizzando la mappa storica di Ostiglia notiamo che la via detta di Roccabianca, la successiva via della Piazza detta della Pescheria e la via che sottopassando il volto raggiunge la porta di accesso al Castello, insistono sull'antico tracciato della strada romana per Verona.

L'andamento e la consistenza dell'antico vallo medievale è documentato dallo spazio vuoto, ancora presente, fra la cinta muraria e il fronte edificato di via detta della Corte, via della Piazza e la piazzola di servitù oltre che dalla Fossa del Castello.

L'ambito dell'antico Castello è chiaramente leggibile: delimitato ad ovest dall'argine del Po, a nord dalla cerchia delle mura, ad est dalla Fossa del Castello, fino alla Rocca sul Po.

Quest'area, già sito del più antico insediamento medievale, a parte la presenza della chiesa di Santa Maria di Castello, appare stranamente poco edificata. La spiegazione di questa situazione va ricercata nella progressiva espulsione delle funzioni civili messa qui in atto, fra XIII e il XV sec., per fare posto alle esigenze militari e annonarie, e forse anche nella volontà di allontanarsi dal pericolo sempre imminente delle ingovernabili piene del Po.

Pertanto il cuore della città medievale si è sviluppato lungo il bordo del vallo e lungo le strade di penetrazione dal territorio, da Verona e da Ferrara, e di discesa al Po, assumendo la caratteristica forma di un T rovesciato.

Una grande quantità di portici, caratteristica tipicamente veneta, connota, pur nella loro molteplice diversità iconografica, i prospetti delle vie e della piazza. Il paesaggio urbano non solo del centro presenta, lungo i fronti stradali, una immagine continua e laddove non figurano edifici, sono presenti muri di cinta interrotti talvolta da bei portali. Tutti gli edifici civili sono dotati di broli retrostanti.

Il tracciato della Fossa Navigabile segna il limite del centro urbano, oltre il quale si sviluppa un'edilizia più rada a destinazione prevalentemente rurale, con l'eccezione dei fronti nord della strada dell'Olmo e della via Comune detta della Salicata, oltre la Chiesa di San Lorenzo. Dalla Fossa Navigabile si dipartono due diramazioni principali, una Fossa del Castello, giunge fino alla chiesa di Santa Maria, centro delle attività economiche e l'altra alla Camera Arciducale di Mantova, centro politico e amministrativo.

Il fatto che nella Corte Camerale di Mantova ci sia ancora un Magazzino del Sale, testimonia l'attualità e la redditività dell'antica "via del sale" che fin dal Medio Evo si dipartiva da Venezia e, attraverso la laguna, la Fossa Clodia e il Po, raggiungeva Ostilia da cui, per mezzo della Fossa Navigabile si diffondeva capillarmente nel territorio mantovano e in quello milanese.

Davanti alla sede Camerale ove erano posizionate le strutture portuali, naturalmente perdute a causa della deperibilità dei materiali e per la instabilità delle antiche arginature, il sale veniva scaricato dai burci, deposto nel Magazzino e successivamente, dopo essere stato debitamente assoggettato a tassazione, veniva ricaricato su barche più piccole, per raggiungere, trainate controcorrente dai cavalli, le varie destinazioni.

Lo stato di ottima conservazione della chiavica, indica che nei primi anni del settecento la navigazione commerciale era ancora molto attiva e sappiamo che, per il gran traffico di natanti che la attraversavano, la sua manutenzione era la più gravosa di tutte le altre chiaviche del Mantovano.

Proprio la grande varietà, diversità e abbondanza delle attività economiche e commerciali, giustifica una presenza così massiccia di botteghe, dalle caratteristiche vetrine a forma di T o L rovesciata, sempre poste al riparo non solo di tettoie, ma soprattutto di portici che servivano, oltre che come protezione contro le intemperie, come annessi funzionali per le attività artigianali e commerciali che si svolgono al piano terra degli edifici, mentre la residenza si trovava generalmente al primo piano.

All'area dell'ex Castello si giungeva dopo aver superato il vallo e attraversato la porta difesa da una delle torri di cui era dotata la cinta muraria.



Nella mappa è stato inserito, del sistema delle mura, per il lato ovest verso il Po, il prospetto nel quale sono rappresentate la cortina muraria e la torre che si ergono dal terrapieno ancora complete dei merli e relativamente in buon stato di conservazione. Per la parte successiva, invece, a partire dalla torre dell'ingresso si è preferito riportare il prospetto interno, più ricco di informazioni: la torre, coperta da un tetto in coppi, si presenta aperta verso l'interno con 2 piani di calpestio costituiti da solai in legno. Al piano terra, sul fondo, si vedono l'arco della porta e, sulla destra, l'ingresso ad un'abitazione posta nel vallo lungo le mura. Sulla sommità della torre il piccolo campanile con la campana.

Le mura del Castello presentavano la stessa tecnica costruttiva delle mura della Rocca: nello spessore della cortina muraria è contenuto un ordine di arcate sostenute da contrafforti.



Tratto da “Libro primo delle case Storia dell’antico catasto urbano della corte di Ostiglia 1712”  
di Francesca Fantini D’Onofrio Editoriale Sommetti 2007

### RIFERIMENTI ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



La Regione Lombardia ha pubblicato sul Bollettino Ufficiale n. 32 edizione speciale del 6 agosto 2001, il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) vero e proprio Piano del Paesaggio Lombardo.

La Regione con tale strumento persegue la tutela, la valorizzazione e il miglioramento del paesaggio e pertanto le azioni e le prescrizioni volte alla tutela del paesaggio delineano un quadro di interessi prioritari e strategici della Regione.

Per paesaggio, si intende, come definito dalla Convenzione Europea del Paesaggio (Firenze 20 ottobre 2000) "una determinata parte del territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani dalle loro interrelazioni". La Regione, la Provincia ed il Comune nell'ambito delle rispettive responsabilità e competenze, secondo il principio di "sussidiarietà" perseguono le seguenti finalità:

- la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità del paesaggio, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;
- il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- la diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.

Il P.T.P.R. individua e salvaguarda prioritariamente gli "Ambiti di elevata naturalità". Ai fini della tutela paesistica si definiscono di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.

Il P.T.P.R. individua nel "Quadro di riferimento degli indirizzi di tutela e di operatività immediata (tavola D) gli ambiti di criticità. Si tratta di ambiti territoriali, di varia estensione, che presentano particolari condizioni di complessità per le specifiche condizioni geografiche e/o amministrative o per la compresenza di differenti regimi di tutela o, infine, per la particolare tendenza trasformativa non adeguata allo specifico assetto paesistico.

Il P.T.P.R. individua inoltre gli ambiti caratterizzati dalla presenza di molteplici aree assoggettate a vincolo ex lege 1497/1939, successivamente ricompresa nel Titolo II del D.Lgs. 490/1999, per le quali si rende necessaria una verifica di coerenza all'interno dei P.T.C. (Piani territoriale di coordinamento) provinciali, anche avvalendosi della revisione dei vincoli in attuazione dei disposti della l.r. 57/1985.

Il P.T.P.R. individua e tutela tutti i centri e nuclei storici della Regione assumendo per l'identificazione e la perimetrazione la prima levata delle tavole I.G.M. 1/25.000.

Rientrano nei compiti e negli obiettivi del P.T.P.R. il riconoscimento e la tutela della viabilità che presenta i seguenti requisiti:

- rete viaria fondamentale di grande comunicazione;
- tracciati viari storici, che costituiscono la matrice sulla quale si è formato nei secoli il sistema insediativo regionale;
- viabilità di fruizione panoramica e ambientale, attraverso la quale si entra in contatto con i "bei paesaggi" della Lombardia.



Per viabilità fondamentale di grande comunicazione si intende l'insieme dei tracciati che collegano tra loro i principali centri urbani lombardi e che adducono ai valichi alpini e alle altre principali "porte" della regione.

E' considerata viabilità storica quella i cui tracciati attuali confermano i tracciati presenti nella prima levata delle tavole I.G.M. 1/25.000.

La permanenza, la continuità e la leggibilità del tracciato antico, anche in presenza di modifiche e varianti, sono considerate di per sé valori meritevoli di tutela; una volta riconosciuti tali tracciati sulla cartografia, si avrà cura non soltanto di evitare interventi che materialmente li cancellino e interrompano, ma anche di conservare e mantenere leggibili, per quanto possibile, i segni storicamente legati alla loro presenza.

E' considerata viabilità di fruizione panoramica e ambientale quella che domina ampie prospettive e quella che attraversa, per tratti di significativa lunghezza, zone agricole e boschive, parchi e riserve naturali, o comunque territori ampiamente dotati di verde, o che costeggia corsi d'acqua e laghi o che collega mete di interesse turistico anche minore; rientrano in questa categoria i percorsi e gli itinerari fruibili con mezzi di trasporto ecologicamente compatibili; sentieri escursionistici, pedonali ed ippici, di media e lunga percorrenza, piste ciclabili ricavate sui sedimi stradali o ferroviari dismessi o lungo gli argini e le alzaie di corsi d'acqua naturali e artificiali.

Il P.T.C.P. assume l'obiettivo di mantenere il carattere di strade panoramiche e di "percorsi verdi", conseguibile attraverso la definizione di fasce di rispetto di adeguata ampiezza, inedificabili o edificabili secondo opportuni criteri e limitazioni, in relazione allo stato di fatto e al giusto temperamento delle esigenze di tutela e di funzionalità.

I Comuni riconoscono la viabilità descritta ed inseriscono nei rispettivi piani urbanistici norme idonee a tutelarne la riconoscibilità e i rapporti con il contesto.

I Comuni nella redazione dei Piani Regolatori Generali e delle loro varianti impostano le scelte di sviluppo urbanistico locale in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica contenuti nel Piano del Paesaggio.

Il P.T.P.R. da facoltà ai Comuni nella redazione del P.R.G. con valenza paesistica di predeterminare, sulla base degli studi paesistici compiuti ed in coerenza con "le linee guida per l'esame paesistico dei progetti" D.G.R. n. 7/11049 del 8/11/2002, la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale o di particolari aree di esso.

Il P.R.G. con valenza paesistica indica, per particolari ambiti del territorio comunale, prescrizioni paesistiche di dettaglio che possono incidere anche sugli interventi edilizi.

L'analisi e il progetto del piano paesistico di Ostiglia si struttura su una griglia di componenti che sono state lette, verificate e utilizzate come parametri nello stabilire la qualità paesistica dei diversi ambiti.

*1\_Componenti del paesaggio fisico e naturale*  
derivate dalla lettura delle colture e delle indagini geologiche e geomorfologiche



*2\_Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale:*

colture specializzate  
seminativi e prati in rotazione  
aree agricole di valenza paesistica  
canali irrigui  
cascine di antica formazione



*3\_Componenti del paesaggio storico culturale*

la rete stradale storica  
architetture e manufatti storici puntuali

*4\_Componenti del paesaggio urbano*

ambiti delle trasformazioni  
centri e nuclei storici

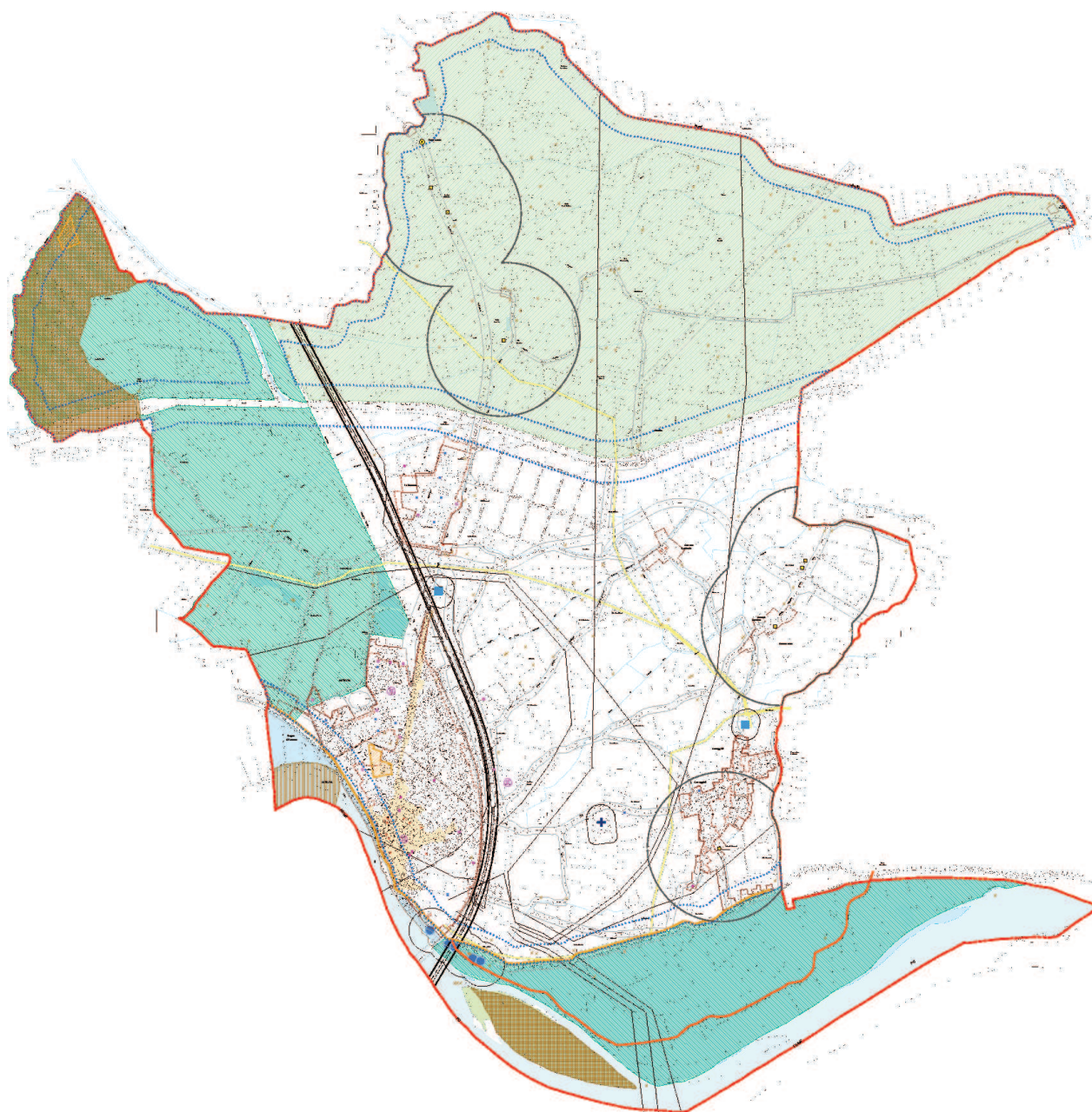
*5\_Componenti di criticità e degrado del paesaggio*

*6\_Ambiti di rilevanza paesistica e componenti percettive e valorizzative del paesaggio*

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:

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

**CARTA DEI VINCOLI**  
tratta dal documento  
di piano



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 sovraregionale 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.



Il paesaggio agrario non presenta particolari valori colturali ed è formato da un apparato vegetazionale piuttosto povero. Rimane invece ancora leggibile e in gran parte conservata la tessitura delle grandi coltivazioni e la rete delle numerose cascine sparse nel territorio.

Si tratta di un compendio di edifici molto interessanti sotto il profilo tipologico e alcuni sono anche importanti testimonianze architettoniche.

**CARTA USO DEL SUOLO**

il Piano paesistico ne ha prodotto un repertorio che è allegato alla documentazione di Piano.



**PGT**  
OSTIGLIA

REPERTORIO DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI E AMBIENTALI  
EDIFICI ESTERNI AL PERIMETRO DEI CENTRI STORICI

**C030**

LOCALITA'

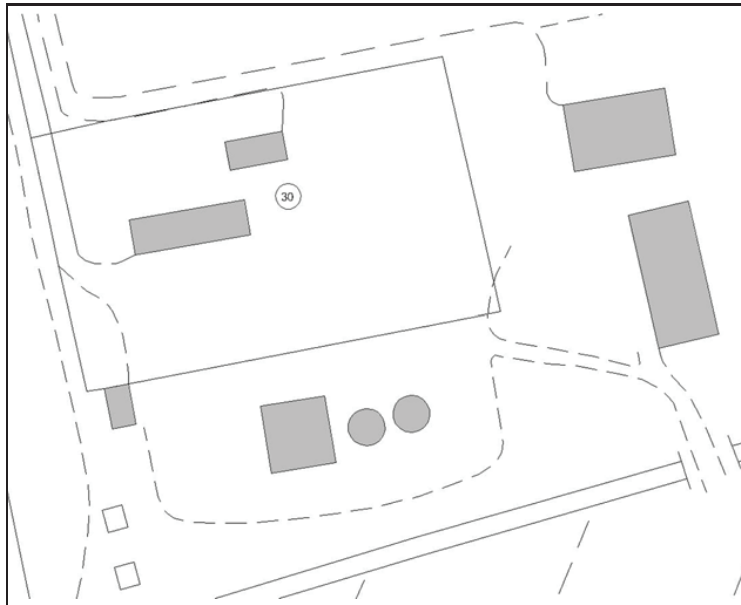
DENOMINAZIONE

**CORTE PONTE MOLINO**

INDIVIDUAZIONE

DESTINAZIONE D'USO ORIGINARIA

fabbricato corpo unico residenziale e produttivo  
agricolo. Due fabbricati ad uso produttivo agricolo.



**CORTE RURALE**

**1**





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.

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.



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.

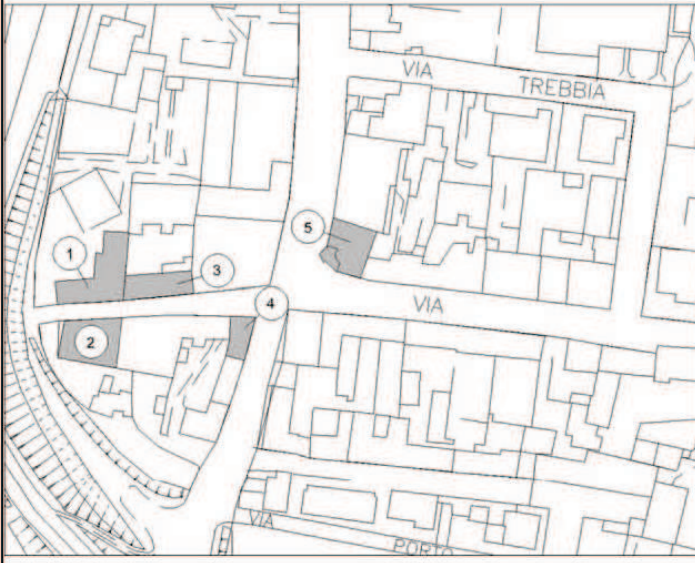




L'esito macroscopico di alcuni di questi trasferimenti dal centro, o da zone semicentrali, è costituito dalla presenza di aree dismesse o sotto utilizzate e di complessi di edifici pubblici abbandonati. Di dimensione diversa, queste aree, un tempo occupate dall'industria manifatturiera o da servizi pubblici (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.

*Come per i beni storico artistitici esterni al centro storico, così anche per gli edifici interni al perimetro è stato elaborato un repertorio.*

<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: left;"> <b>PGT</b> OSTIGLIA                 </div> <div>                     REPERTORIO DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI E AMBIENTALI                      EDIFICI COMPRESI NEL PERIMETRO DEL CENTRO STORICO                 </div> <div style="text-align: right;"> <b>S005</b> </div> </div>	
LOCALITA' <div style="border: 1px solid black; height: 30px; width: 100%;"></div>	
DENOMINAZIONE <div style="border: 1px solid black; height: 30px; width: 100%;"></div>	
VIA <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">VISI, BELFANTI</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">53</div> </div>	
NOTE STORICO-BIBLIOGRAFICHE <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">                         Vedi "Libro primo delle case Storia dell'antico catasto urbano della corte di Ostiglia 1712" di Francesca Fantini D'Onofrio Editoriale Sommetti 2007                     </div>	
	
	
<b>GRADO DI PROTEZIONE 2</b>	



Nell'individuare le aree a vincolo e/o rischio archeologico si è tenuto conto degli ambiti riportati dalla pianificazione territoriale e comunale, inoltre i dati sono stati integrati con le informazioni provenienti dalla Soprintendenza che ha completato le informazioni aggiungendo i siti noti per affioramenti di materiali sia antichi (pre romani e romani) sia rinascimentali. Alcune informazioni sono desunte dal volume di M. Calzolari Territorio e insediamenti nella bassa pianura del Po in età romana, Verona 1986 pag. 226 e sgg.

Aree soggette a vincolo:

Area NE di corte Palazzino

Zona della centrale termoelettrica

Via Verona di fronte al civico 46

Angolo tra la SS 12 e la strada statale per Mantova

Aree a rischio sottoposte a attenzione:

1. centro urbano, via Visi
2. centro urbano via Cavour
3. centro urbano piazza Garibaldi
4. centro urbano via Italia
5. centro urbano via Tasso
6. centro urbano via Trento e Trieste
7. centro urbano via Vittorio Veneto
8. centro urbano via IV Novembre
9. centro urbano via Bertoli
10. centro urbano via Vettori
11. area lungo l'argine del Po e vicina golena
12. Bastione dell'Angelo
13. Isola Boscina
14. corte Abà Grande, varie zone
15. Ara di Spin, zone varie
16. area lungo il Busatello
17. area del Canalbianco
18. fraz. Calandre, Cà Rossa (vecchio toponimo)
19. Cantoni Losi
20. cantone sopra Losi
21. corte Cavriana
22. Comuna Santuario, argine San Lorenzo
23. corte Gazzolla
24. Le Vallette, cascina Rizzatti
25. Mazzagatta, zone varie
26. Ponte Molino, varie zone
27. San Romano, fornace Rigetti
28. corte San Giovanni
29. corte Tencarola, varie zone
30. Vallona Cavriani (antico toponimo)
31. fondo Vignale, zone varie

Casello

Ex corte Pilone

Corte Agnellina

Tra via Aia Madama e piazza Mazzini

Via Massarani

Casa Zimella

I lavori comportanti movimenti di terra vanno preventivamente segnalati e ne sia inviata copia di progetto al Nucleo Operativo di Mantova, affinché possa essere valutata ogni possibile interferenza con le presenze archeologiche.

Elenco dei siti pubblicati nel libro di Calzolari

1 km est abitato

Abà Grande

Abitato proprietà Scarduelli

Proprietà Agazzani

Alveo del Po

Ara di Spin

Argine San Lorenzo

Arginino Grande

Azienda Val Florida

Bassone

Bastianella

Bastione san Michele

Via Cappuccini

Casetta

Casona

Colombarole

Comuna Bellis

Correggioli

Dossioli

Ferrovia Bologna-Verona

Fornaci

Fossato Nuovo

Galele

Gazzinella Strozzi

La Rocca

Le Core

Liceo Scientifico

Mazzagatta

Moretti via della Comuna

Pedemonta

Pnte dei Tedeschi

Ponte della Palla- C. Agnella via Abetone-Brennero

Ponte Molino

Portiole

Quadro Paletta

Quadro Vela

Riva del Po e adiacenze

San Sebastiano

Sant'Antonio

Tencarola

Torre di Mezzo

Valle di Mazzagatta

Vallona

Vignale

Vivai del pioppo

Gli ambiti e gli edifici oggetto di vincolo riportati nelle tavole del Piano delle Regole sono stati individuati partendo dai decreti di vincolo della Soprintendenza e schedati nel repertorio di piano. Il piano comprende anche i vincoli relativi a edifici pubblici con più di 50 anni.

Nel territorio di Ostiglia sono presenti i seguenti beni monumentali e ambientali:

- VILLA ISOLA BOSCHINA

Villa neoclassica di particolare interesse architettonico - ambientale, nel cui interno ancora si leggono, se pur notevolmente degradate, decorazioni di gusto neoclassico.

- VILLA SORDI SCHIAPPADORI

Singolare esempio di architettura tardo barocca, caratterizzata da un assetto morfologico e tipologico unico

- CHIESA DI S. MARIA IN CASTELLO

- CHIESA PARR. DI S. MARIA ASSUNTA

- MONUMENTO AI CADUTI

- MONUMENTO A CORNELIO NEPOTE

- PZA CORNELIO NEPOTE-VIA VITTORIO VENETO (2,2D,2B,2C)

- VIA TRENTO E TRESTE (12,20,22,24,26)

- PZA CORNELIO NEPOTE (17,18,19,20,21)

- PZA CORNELIO NEPOTE (11,12,13) con VIA MARSALA (2,4) e con VIA GHINOSI (35)

- PZA CORNELIO NEPOTE , VIA GATTI NOCI ANG. VIA VITTORIO VENETO

- VIA TRENTO E TRIESTE (13,15) con VIA GREGGIATI (8,10)

- PZA CORNELIO NEPOTE (8,9) con VIA MARSALA (1)

- PZA CORNELIO NEPOTE (2,4,5) con VIA GREGGIATI (11,13)

- AVANZI MURA DEL CASTELLO

- PALAZZO EX BETTINELLI

- PZA CORNELIO NEPOTE (1,2,3) (PALAZZO SCUOLA MEDIA)

- VIA MARTIRI INDIPENDENZA

- PORTA DELLA CITTA' VERSO IL PO

- SANTUARIO DELLA B.V. DELLA COMUNA

- TORRE CAMPANARIA

- GIARDINO PUBBLICO IN CSO ITALIA N.8 E VIA XX SETTEMBRE

- LOCALITA' VALLONA

insediamento dell'età del bronzo alla confluenza dei fiumi Tione, Busatello e Tartaro



Emerge la ricchezza del patrimonio edificato che non appartiene solo alla storia più antica di Oatiglia, ma è rintracciabile anche in alcuni brani del tessuto urbano che appartengono alla città novecentesca e nei quali sono ritrovabili testimonianze dell'architettura liberty, delle case operaie e dell'architettura fascista.

L'interesse sta, oltre che nelle singole presenze architettoniche, soprattutto nel sistema dei larghi viali alberati, nella costruzione degli incroci, nella continuità tipologica di alcuni tratti.

Inoltre una parte consistente dell'architettura fascista corrisponde alle aree e agli edifici ancora oggi ad uso pubblico.

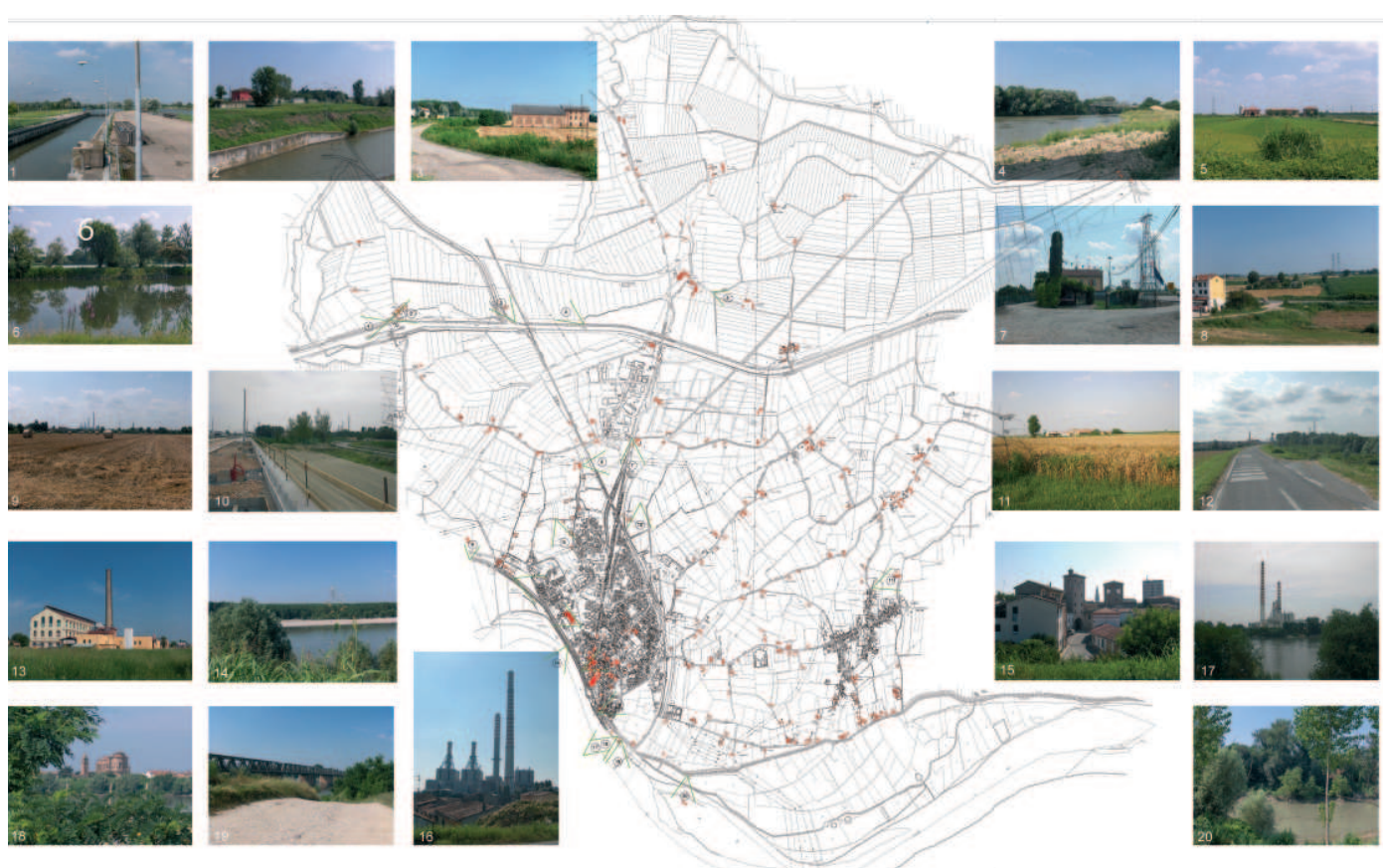




**EVOLUZIONE DEL  
CENTRO STORICO  
SECONDO LA  
CARTOGRAFIA IGM  
1889  
1912  
1935  
1953  
1969**







Il territorio aperto e la scarsa componente arborea consentono di percepire il paesaggio attraverso visuali ampie che lungo le strade arginali sono particolarmente suggestive e profonde. Naturalmente si percepiscono anche gli elementi che interferiscono con il paesaggio come la centrale e gli elettrodotti.

La Regione Lombardia con delibera del 8/11/2002 n. 7/11045 ha approvato le "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" previsti dall'art. 30 delle Norme di attuazione del P.T.P.R. approvato con D.G.R. 6 marzo 2001 n. 43749.

Tali linee guida evidenziano la necessità di promuovere azioni volte alla diffusione della capacità di apprezzamento della qualità paesistica del territorio come espresso nella Convenzione Europea del paesaggio tenutasi il 20 ottobre 2000 a Firenze "Riconoscendo che il paesaggio è in ogni luogo un elemento importante della qualità della vita delle popolazioni; nelle aree urbane e nelle campagne, nei territori degradati, come in quelli di grande qualità, nelle zone considerate eccezionali, come in quelle della vita quotidiana".

Qualunque intervento può essere interpretato come una "perturbazione" dello stato di fatto, che porta ad un nuovo assetto.

Quanto più il luogo in cui si opera risulta contraddistinta da una propria riconoscibile caratterizzazione paesistica tanto più le perturbazioni risultano avvertibili.

Il metodo proposto consiste proprio nel considerare la sensibilità del sito e quindi l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto il quel contesto.

Il giudizio circa la sensibilità di un paesaggio tiene conto di tre differenti modi di valutazione:

- punto di valutazione morfologico strutturale (sistemico),
- modo di valutazione vedutistico,
- modo di valutazione simbolico.

#### A) Il sistemico

Componenti territorio con interesse:

- a) geomorfologico, b) naturalistico, c) storico-agrario, d) storico artistico, e) di relazione fra i diversi elementi, f) appartenenza ad un luogo contraddistinto da elevato livello paesistico.

#### B) Il vedutistico

Componenti del territorio che hanno:

- a) interferenza con punti di vista panoramici,
- b) interferenze o contiguità con percorsi di fruizione paesistica ambientale,
- c) interferenze con relazioni percettive significative tra elementi locali.

#### C) Simbolico

Componenti territorio che hanno interferenze o continuità con luoghi contraddistinti da un sito di rappresentatività nella cultura locale.

Il giudizio complessivo tiene conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi e alle chiavi di lettura considerate esprimendo in modo sintetico il risultato di una valutazione generale sulla sensibilità paesistica complessiva del sito, da definirsi non in modo deterministico ma in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati (il percorso di valutazione è esplicitato nella relazione paesistica).

La classe di sensibilità paesistica (giudizio complessivo) è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione:

1= sensibilità paesistica bassa

2= sensibilità paesistica media

3= sensibilità paesistica alta

Nel piano paesistico comunale rientrano nelle categorie 1-2 e 3 tutti gli elementi descritti nelle tavole che riguardano la rilevanza paesistica, sia che siano beni costitutivi del paesaggio naturale che edificato.

Nel territorio comunale di Ostiglia si individuano:

1= sensibilità paesistica bassa	Le zone produttive esistenti o in corso di realizzazione e di previsione. Le zone residenziali urbanizzate dopo la metà del XX secolo e di previsione urbanizzativa.
2= sensibilità paesistica media	La zona agricola che, anche se nel tempo i caratteri agrari si sono impoveriti, mantiene ancora una qualità ambientale e percettiva.
3= sensibilità paesistica alta	Gli ambiti di elevato valore percettivo, i luoghi di rilevanza paesistica, alcune aree e fasce di valenza paesistica. Gli ambiti principali delle reti ecologiche. Il centro storico, l'ambito del Naviglio e la parte di città novecentesca

Ciascuna classe fa riferimento al testo normativo che accompagna il Piano delle Regole e che contiene le prescrizioni relative agli elementi naturali ed edificati e le modalità di attuazione degli interventi a seconda della classe di appartenenza.



