



# COMUNE DI SAN GIORGIO DI MANTOVA

PROVINCIA DI MANTOVA



## PIANO DELLE REGOLE

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PRA.C

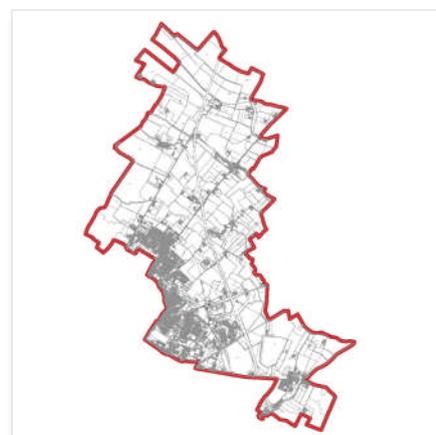
**REDAZIONE P.G.T.**  
ARCH. ROSOLINO PIGOZZI

**COLLABORAZIONE:**  
ARCH. ISABELLA COMIN  
ARCH. MARTINA MAZZALI

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA  
E CONSULENZE SPECIALISTICHE:**  
ARCH. MICHELE RONDELLI  
COLLABORATORE: DOTT. FORTUNATO ANDREANI

**INDAGINI GEOLOGICO AMBIENTALI**  
GEOL. ROSARIO SPAGNOLD

**COORDINATORI COMUNALI:**  
ARCH. ROBERTO TRENTINI - RESPONSABILE UFFICIO TECNICO  
GEOM. THOMAS GANDINI - TECNICO URBANISTICA/EDILIZIA PRIVATA  
RAG. ENZO FERRARI - RESPONSABILE UFFICIO ECOLOGIA



DATA DOCUMENTO

**Ottobre 2011**

DATA ADOZIONE

DATA APPROVAZIONE



## INDICE

<b>1. FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>5</b>
<b>2. CONTENUTI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>6</b>
2.1 <u>Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati</u>	6
2.2 <u>L'individuazione degli ambiti e delle aree soggetti a specifica disciplina</u>	9
<b>3. SCOMPOSIZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE E CONTENUTI NORMATIVI</b>	<b>10</b>
<b>3.1 Il Tessuto urbano consolidato</b>	<b>10</b>
3.1.1 "AF" - Nuclei di antica formazione e patrimonio edilizio storico isolato	10
3.1.2 "AREC" - Ambiti residenziali consolidati	11
3.1.3 "AECOC" – Ambiti economici consolidati	11
3.1.4 "PAA" – Ambiti con piano attuativo già approvato o adottato	12
3.1.5 "AVP" – Ambiti a verde privato	12
<b>3.2 Il territorio esterno al tessuto urbano consolidato</b>	<b>13</b>
3.2.1 "AGRI" – Area agricola	13
3.2.2 Edifici civili in zona rurale	14
<b>3.3 Le parti del territorio adibite alla protezione delle infrastrutture</b>	<b>14</b>
3.3.1 Fasce di rispetto stradale	14
3.3.2 Fasce di rispetto cimiteriale	15
3.3.3 Zone di rispetto dei pozzi di captazione	15
3.3.4 Fasce di rispetto degli impianti tecnologici, degli elettrodotti e delle acque pubbliche	15
<b>4. I VINCOLI E LE CLASSI DI FATTIBILITÀ DELLE AZIONI DI PIANO</b>	<b>15</b>
<b>5. TUTELA DEI BENI CULTURALI, NATURALI E DEL PAESAGGIO</b>	<b>16</b>
<b>6. LA CARTA DELLA SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA</b>	<b>16</b>
6.1 <u>Fonti di dati e carta del paesaggio condiviso</u>	17
6.2 <u>La classificazione del paesaggio</u>	19
6.3 <u>Il percorso di valutazione</u>	20
6.4 <u>La carta della sensibilità</u>	48



## 1. FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE

Le finalità del Piano delle Regole sono ben individuate dall'art. 10 della L.R. 12/2005 e s.m.i. che così recita:

*1. Il piano delle regole:*

- a) 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;*
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;*
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;*
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);*
- e) individua:*
  - 1) le aree destinate all'agricoltura;*
  - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;*
  - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.*

*2. 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 fisico-morfologiche 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.*

*3. Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:*

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;*
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;*
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;*
- d) altezze massime e minime;*
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;*
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;*
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;*
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;*
- i) requisiti di efficienza energetica.*

*4. Il piano delle regole:*

- a) per le aree destinate all'agricoltura:*
  - 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;*
  - 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;*
  - 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.*
- b) 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, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;*

c) 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.

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

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

Ad ulteriore chiarimento del menzionato dettato legislativo, nelle "Modalità per la pianificazione comunale" emanate dalla Regione a supporto della redazione dei PGT, in relazione al Piano delle Regole si precisa quanto segue:

*"Il Piano delle Regole si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale. Esso considera e disciplina, cartograficamente e con norme, l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione di espansione individuati dal Documento di Piano, che si attuano tramite piani attuativi, secondo criteri, anche insediativi e morfologici, dettati direttamente dal Documento di Piano stesso.*

*Il Piano delle Regole, concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano; inoltre in coordinamento con il Piano dei Servizi, disciplina - sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico - anche le aree e gli edifici destinati a servizi (edifici e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.*

*Il Piano delle Regole riguarda, dunque, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia, sotto molteplici aspetti, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.*

*Spetta, inoltre, al Piano delle Regole, qualora il comune intenda applicare la perequazione urbanistica in una forma non strettamente circoscritta all'interno dei singoli ambiti di trasformazione, il compito di normare la sua applicazione, sulla base dei criteri definiti dal Documento di Piano, in tutte le aree del territorio comunale individuate, con le limitazioni poste dal secondo comma dell'art. 11.*

*Il Piano delle Regole individua anche le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della l.r. 12/2005 e successive modifiche.*

*Il Piano delle Regole recepisce e disciplina gli ambiti di trasformazione, ad avvenuto completamento dei lavori attuativi."*

**2. CONTENUTI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE** ~~Errore.~~ Il segnalibro non è definito.

### **2.1 Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati**

Il Piano delle Regole, è redatto sulla scorta del quadro conoscitivo e ricognitivo del territorio comunale definito dal Documento di Piano a cui si rinvia per ogni esigenza di approfondimento.

Il Piano delle Regole individua e recepisce innanzitutto:

a) le previsioni sovraordinate, prevalenti e vincolanti contenute nei seguenti strumenti di programmazione:

- Piano Territoriale Regionale (PTR) integrato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)
- Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

b) gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale e precisamente:

- i beni culturali ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.lgv 42/2004 nonché quelli gravati da vincolo ministeriale, di Soprintendenza o della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia:

<b>BENI GRAVATI DA VINCOLO EX D.LGV 42/2004</b>			
<b>CODICE</b>	<b>NOME</b>	<b>LOCALITA'</b>	<b>VINCOLO</b>
◇ 01	Municipio (PTCP 57001)	Mottella	Ope legis*
◇ 02	Chiesetta di San Michele (PTCP 57002)	Mottella	Ope legis**
◇ 03	Chiesetta di San Giorgio (PTCP 57003)	Tripoli	Ope legis**
◇ 04	Chiesa del Santissimo nome di Maria (PTCP 57007)	Villanova Maiardina	Ope legis**
◇ 05	Scuole elementari (ex)	Villanova Maiardina	Ope legis*
◇ 06	Cimitero (PTCP 57036)	Villanova Maiardina	Ope legis*
◇ 07	Chiesetta della Madonna del terremoto(PTCP 57016)	Ghisiolo	Ope legis**

\* Beni soggetti a verifica di cui al comma 2 art.12 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (per la parte propria del comune che sia *"opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settant'anni"*)

\*\* Beni soggetti a verifica In quanto classificati come bene culturale ecclesiastico ai sensi dell'art. 9 e 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e D.P.R. 4 Febbraio 2005 n°78

- i beni culturali soggetti a tutela, individuati dal PGT anche sulla scorta di quelli indicati dal PTCP, ancorché non espressamente vincolati dal D.lgv 42/2004:

<b>EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI DI ANTICA FORMAZIONE SOGGETTI A TUTELA</b>		
<b>CODICE</b>	<b>NOME</b>	<b>LOCALITA'</b>
☆ 01	Costa vecchia	Costa
☆ 02	Costa nuova	Costa

☆ 03	Susta	Villanova Maiardina
☆ 04	Sperona	Ghisiolo
☆ 05	Due torri	Tripoli
☆ 06	Villa Lena	Tripoli
☆ 07	Malpizza	Tripoli
☆ 08	Fossamana	Tripoli
☆ 09	Due Santi	Tripoli
☆ 10	Magretta	Mottella
☆ 11	Casino di caccia	Caselle
☆ 12	Cavriani	Mottella
☆ 13	Romagnola	Mottella
☆ 14	Mantello	Mottella
☆ 15	Madonnina	Villanova de' Bellis
☆ 16	Tre Ramazze	Villanova de' Bellis
☆ 17	Tombala	Villanova de' Bellis
☆ 18	Gregoria	Villanova de' Bellis

- i beni paesaggistici tutelati dal D.lgv 42/2004 o da leggi precedenti:

<b>CODICE</b>	<b>NOME</b>	<b>LOCALITA'</b>
△ 01	Condotto Pila Castelletto	Villanova De Bellis

**d)** i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica estrapolati dal Piano Geologico, idrogeologico e sismico (che si considera allegato) redatto dal Geologo Rosario Spagnolo sulla base della normativa nazionale, della pianificazione di bacino e delle prescrizioni regionali e provinciali, così come specificato nel documento della Giunta Regionale "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005";

**e)** le aree ed i centri storici di attenzione archeologica:

AREE DI ATTENZIONE ARCHEOLOGICA		
CODICE	NOME/ LOCALITA'	RIFERIMENTO NOTE SOPRINTENDENZA
CS01	Centro storico di Mottella	Elenco 2009
CS02	Centro storico di Villanova Maiardina	Elenco 2009
01	Mottella Frazione Mottella (elenco 1998); Località Le Sabbiere, Corte Vittoria/Corte Tridolo (elenco 2002), Lottizzazione Castiona, Cascina Cavriani, Lottizzazione Alberotto, Valdaro, Area del Parco acquatico, Comparto PEEP 4, Lottizzazione Sabbiere 2, Lottizzazione Virgilio, Via Caselle (elenco 2009);	Elenco 1998 Elenco 2002 Elenco 2009
02	Fondo Sperone (ex 5701)	Elenco 1992
03	Fondo Sperone (ex 5702)	Elenco 1992
04	Corte agricola Costa Nuova	Elenco 1998
05	Corte Foresto	Elenco 2001
06	Lena-Malpensata (Ex Località Fossamana Tripoli – elenco 2009)	Elenco 2009
07	Corte Magretta	Elenco 2009
08	Spinasa-Malpizza (Ex Località Fossamana Tripoli – elenco 2009)	Elenco 2009
09	Malpizza – Tripoli (Ex località Fossamana Tripoli e Tripoli nord – elenco 2009)	Elenco 2009
10	Fossamana (Ex località Fossamana Tripoli – elenco 2009)	Elenco 2009
11	Metanodotto SNAM	Elenco 2009

e) tutti gli altri vincoli sovraordinati che gravano sul territorio quali, a titolo puramente esemplificativo: le fasce di tutela dai campi elettromagnetici, le fasce di rispetto delle reti tecnologiche e dei pozzi di captazione, le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali, le fasce di rispetto delle acque pubbliche, ecc.

## **2.2 L'individuazione degli ambiti e delle aree soggetti a specifica disciplina**

Il Piano delle Regole, sempre facendo riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale definito nel Documento di Piano, individua inoltre:

- 1) *Gli ambiti del tessuto urbano consolidato*
- 2) *Le aree destinate all'attività agricola*

- 3) *Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche*
- 4) *Le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica*
- 5) *I vincoli e le classi di fattibilità, delle azioni di piano*

L'individuazione degli ambiti e delle aree di cui ai punti 1) 2) 3) e 4) è stata effettuata col criterio della prevalenza delle funzioni in esse esercitate, senza dimenticare o disconoscere l'importanza delle altre funzioni in esse presenti anche in forma non marginale.

Le aree individuate al precedente punto 5) sono sovrapponibili a quelle dei precedenti punti 1) 2) 3) e 4) con conseguenti e progressive limitazioni delle potenzialità edificatorie ammissibili mentre le aree del punto 3) si sovrappongono, in diversi casi, alle aree del punto 2) determinando livelli di particolare attenzione alle modalità attuative degli interventi programmati.

### **3. SCOMPOSIZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE E CONTENUTI NORMATIVI**

#### **3.1 Il Tessuto urbano consolidato**

Ai fini di un razionale utilizzo del territorio comunale, il Piano delle Regole individua e definisce le parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, suddividendo detta porzione di territorio, che viene denominata "tessuto urbano consolidato".

Poiché il Piano delle Regole è anche strumento di governo della forma urbana esso fornisce contestualmente le regole prestazionali, i requisiti ed i riferimenti per la progettazione onde assicurare la tutela delle emergenze storiche nonché l'omogeneità del tessuto insediativo.

Gli ambiti individuati e definiti, sono:

- *AF - Nuclei di antica formazione e patrimonio edilizio storico isolato*
- *AREC - Ambiti residenziali consolidati*
- *AECOC - Ambiti economici consolidati*
- *PAA - Ambiti con Piano Attuativo già approvato o adottato*
- *AVP - Ambiti a verde privato*

#### **3.1.1 "AF" - Nuclei di antica formazione e patrimonio edilizio storico isolato**

Sono considerati ambiti di tipo "AF" le parti del territorio interessate da nuclei urbani di antica formazione nonché dei complessi edilizi isolati, ville, case padronali e cascine di valore storico - artistico e/o ambientale o monumentale, ivi comprese le aree immediatamente circostanti che possono considerarsi parte integrante degli stessi.

Tali luoghi della memoria e dell'identità locale costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di aggregazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative di riconosciuta qualità architettonica, oltre che particolari valori sotto il profilo storico e urbanistico.

Essi rappresentano l'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per conferire al luogo dell'abitare un contenuto ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

Nel Documento di Piano già si è avuto modo di evidenziare come il tessuto insediativo del comune di San Giorgio di Mantova, per la genesi di natura rurale, risulti caratterizzato più dalla presenza di corti e ville rurali isolate, attorno a cui si sono andati progressivamente sviluppando i nuclei insediativi, piuttosto che dalla presenza di consolidati centri storici.

In ragione di quanto sopra, il Piano delle Regole individua, con apposito perimetro, gli edifici isolati di valore storico - artistico e/o ambientale o monumentale elencati al precedente punto 2.1 b).

Gli interventi nei Nuclei di antica formazione e patrimonio edilizio storico isolato – AF sono subordinati alle prescrizioni connesse allo specifico *Grado di tutela* attribuito, negli elaborati grafici del Piano delle Regole, ai singoli edifici o nuclei.

Sono, in ogni caso, fatte salve le normative più restrittive di ordine generale e le competenze degli Enti sovraordinati.

Non è assegnato *Grado di tutela* ai beni culturali di proprietà pubblica o religiosa ai quali si applicano, *ope legis*, i disposti del D.lgv 42/2004 e s.m.i. in materia di protezione, conservazione ed autorizzazione degli interventi.

Le destinazioni d'uso ammesse sono in genere quelle residenziali e quelle accessorie alla residenza purché compatibili con la cultura degli edifici. E' fatto salvo l'uso agricolo negli edifici isolati ancora adibiti alla conduzione dei fondi rurali.

Gli ambiti AF sono considerati, a tutti gli effetti, zone di recupero ai sensi della L. 457/78.

### 3.1.2 “AREC” - Ambiti residenziali consolidati

Gli ambiti residenziali consolidati “AREC” comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentano valori storico- ambientali o monumentali generalizzati da salvaguardare nonché quelle zone che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche tali da renderle di fatto un aggregato residenziale omogeneo.

Gli ambiti residenziali consolidati “AREC” sono suddivisi come segue:

- **AREC 0:** ambito caratterizzato da vecchia edificazione
- **AREC 1:** ambito caratterizzato da alta densità
- **AREC 2:** ambito caratterizzato da medio-alta densità
- **AREC 3:** ambito caratterizzato da media densità
- **AREC 4:** ambito caratterizzato da medio-bassa densità
- **AREC 5:** ambito caratterizzato da alta densità con IF o V puntuali

Gli AREC da 1 a 5 si differenziano esclusivamente in funzione dell'attuale densità volumetrica mentre i piccoli AREC 0 sono ambiti di vecchia edificazione che, pur non avendo la valenza di centri storici, testimoniano l'insorgere dei primi nuclei insediativi del comune.

Mentre per i primi gli interventi sono in genere di tipo diretto e risultano legati ad indici volumetrici, per questi ultimi, con l'intervento diretto, è consentito esclusivamente un modesto incremento “Una Tantum” finalizzato alle piccole esigenze familiari.

La destinazione d'uso principale ammessa negli AREC è quella residenziale ivi comprese le destinazioni ad essa complementari ed accessorie. Queste ultime sono, in ogni caso, variamente limitate in ragione dello specifico ambito.

### 3.1.3 “AECOC” – Ambiti economici consolidati

Gli ambiti economici consolidati AECOC comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da insediamenti prevalentemente produttivi, commerciali e terziari in qualche raro caso con commistione di edifici residenziali.

Gli ambiti economici consolidati “AECOC” sono suddivisi come segue:

- **AECOC 1:** ambito a prevalenza produttiva
- **AECOC 2:** ambito a prevalenza commerciale
- **AECOC 3:** ambito esclusivamente commerciale e terziario

La loro ubicazione, salvo casi marginali è concentrata nella zona industriale posta a sud e sud – est dell'abitato di Mottella.

L'obiettivo del PdR è quello di favorire la delocalizzazione delle poche attività produttive presenti nel contesto residenziale e per conseguire questo risultato sono previsti divieti ed incentivi.

Negli ambiti AECOC confinanti con ambiti residenziali è, infatti, tassativamente vietata la conversione dall'uso terziario – terziario avanzato e da quello commerciale all'uso produttivo mentre, in presenza di interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato relativi ad ambiti AECOC confinanti con ambiti residenziali, al fine di disincentivare l'uso produttivo, viene favorita la conversione all'uso commerciale e all'uso terziario - terziario avanzato.

Negli ambiti AECOC 3, è ammessa la realizzazione di una GSV (alimentare e non) avente SV max = 10.000 mq. Detta grande struttura di vendita potrà essere ubicata esclusivamente all'interno delle aree ricadenti nel perimetro della *prescrizione specifica* contrassegnata dalla sigla **PS01**. La tipologia della GSV, ferma restando la SV massima, potrà essere organizzata anche nella forma del Centro o del Parco Commerciale suddiviso in plessi separati nel rispetto delle prescrizioni imposte dalle specifiche NTA del PdR.

### 3.1.4 “PAA” – Ambiti con piano attuativo già approvato o adottato

Il Piano delle Regole fa salvi i piani attuativi già convenzionati e adottati/approvati antecedentemente alla sua adozione. Detti Piani entrano a pieno titolo nel perimetro del *Tessuto urbano consolidato* in quanto, avendo ormai superato la fase della trasformazione, rientrano a pieno titolo in quella della esecuzione che è poi quella delle Regole.

I Piani Attuativi approvati e convenzionati o approvati e in attesa di convenzionamento o adottati e in fase di iter approvativo, anteriormente all'entrata in vigore del Piano delle Regole (PAA), sono:

#### A. Piani attuativi di tipo prevalentemente residenziali

CODICE	DENOMINAZIONE	LOCALITA'	DATA ADOZIONE	DATA APPROVAZIONE	DATA CONVENZIONE
R 01	Tripoli Nord	Tripoli	d.g.c. n° 77 del 03/06/06	d.g.c. n° 39 del 18/04/07	notaio bertolucci - 12/07/2007 - rep. 59.548 - racc. 20.765
R 02	Alberotto	Tripoli	d.g.c. n° 38 del 22/03/09	d.g.c. n° 95 dell'1/7/06	notaio chizzini - 27/11/2006 - rep. 15.150 - racc. 7.633
R 03	Sabbiere	Mottella Alta	d.g.c. n° 113 del 06/08/06	d.c.c. n° 47 del 25/09/03	notaio iacoppe - 30/09/2003 - rep. 17.951 - racc. 2.996
R 04	Castiona	Mottella Alta	d.g.c. n° 39 del 22/03/06	d.g.c. n° 108 del 16/09/06	notaio bertolucci - 13/12/2006 - rep. 58.197 - racc. 19.858

#### B. Piani attuativi di tipo prevalentemente economici

CODICE	DENOMINAZIONE	LOCALITA'	DATA ADOZIONE	DATA APPROVAZIONE	DATA CONVENZIONE
E 01	Cavalli - Cavriani (ultima variante generale)	Mottella Alta	d.g.c. n° 96 del 09/07/08	d.g.c. n° 125 del 24/09/08	notaio vaini - 26/11/2008 - rep. 42.066 - racc. 10.374
E 02	D0 Ovest	Mottella	d.g.c. n° 76 del 03/06/06	d.g.c. n° 131 del 28/11/07	non convenzionato
E 03	Europa 3	Mottella	d.c.c. n° 56 del 29/12/08	non approvato	non convenzionato
E 04	Europa 4	Mottella	d.c.c. n° 22 del 04/06/07	d.c.c. n° 33 del 23/07/08	notaio nicolini - 19/03/2009 - rep. 77.891 - racc. 35.817
E 05	Commerciale (variante)	Mottella	d.c.c. n° 50 del 23/09/09	d.c.c. n° 7 dell'11/02/11	non convenzionato (variante)
E 06	Europa 1	Mottella	d.c.c. n° 49 del 23/09/09	d.c.c. n° 18 del 26/03/10	dato non disponibile
E 07	PIP 4	Mottella	d.c.c. n° 60 del 17/12/07	d.c.c. n° 25 del 3/7/08	---

Per i piani ancora in itinere il Piano delle Regole dispone che il convenzionamento debba concludersi, a pena di decadenza dell'approvazione, entro e non oltre sei mesi dall'entrata in vigore del PdR, ciò al fine di evitare che si trascinino situazioni indeterminate che finirebbero con l'andare a discapito dell'armonica, coerente ed organica attuazione del PGT.

Il PdR disciplina inoltre la fase *post mortem* dei piani in essere regolando la transizione dell'ambito PAA agli ambiti del consolidato residenziale (AREC) o produttivo (AECOC) o riassetto degli stessi a nuova pianificazione attuativa nel caso di totale o parziale mancata attuazione. La norma dispone in questo caso soluzioni diversificate in ragione del diverso grado di attuazione e tali da armonizzarsi con la nuova disciplina del PGT. Viene in particolare consentito l'inglobamento delle eventuali aree contermini ricadenti in fasce di rispetto stradale.

### 3.1.5 “AVP” – Ambiti a verde privato

Gli ambiti a verde privato “AVP” comprendono le aree utilizzate o destinate ad incrementare il verde privato attraverso il mantenimento o l'allestimento di parchi, giardini ed orti

In genere si tratta di aree pertinenziali o interstiziali prive di edificazione o con edificazione del tutto episodica in cui viene assentito esclusivamente l'allestimento di impianti sportivo-ricreativi di tipo familiare (piscine, campi da tennis, ecc).

Interventi di adeguamento sui rari edifici preesistenti vengono assentiti "una tantum" nell'ordine del 10% del volume in essere con un massimo invalicabile di 200 mc per il solo adeguamento dello standard abitativo.

Tutti gli interventi ammessi devono in ogni caso tutelare le alberature esistenti.

### **3.2 Il territorio esterno al tessuto urbano consolidato**

Sempre in coerenza con quanto prescrive l'art. 10 della L.R. 12/2005 il Piano delle Regole, nel *territorio posto all'esterno del tessuto urbano consolidato*, individua e definisce le aree "AGRI" - *aree destinate all'agricoltura*

Considerando che nella realtà mantovana non vi sono aree, se non episodiche, di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche che non abbiano un contestuale utilizzo agricolo, si è preferito non individuare questa tipologia di aree facendola coincidere con la tipologia delle "Aree agricole di interesse paesaggistico". Aree queste che raggruppano ed evidenziano nello stesso soggetto sia l'aspetto paesaggistico-ecologico che quello strategico a fini agricoli.

#### **3.2.1 "AGRI" – Area agricola**

L'area Agricola - AGRI comprende le parti del territorio destinate agli usi agricoli ed è suddivisa come segue:

- **area AGRI1: agricola strategica**  
Comprende le aree vocate e finalizzate alla produzione agricola e zootecnica;
- **area AGRI2: agricola di interazione**  
Comprende le aree agricole che, interfacciandosi con il consolidato urbano, interagiscono con lo stesso;
- **area AGRI3: agricola di interesse ambientale e paesaggistico**  
Comprende le aree agricole che concorrono alla formazione del paesaggio agrario o che rientrano nei corridoi ecologici di primo e secondo livello se non già diversamente tutelate.

In tutte le aree AGRI è, ovviamente, ammesso l'uso agricolo, ma con progressive limitazioni alla realizzazione delle attrezzature rurali e zootecniche ed alla residenza agricola che sono solo attenuate nelle aree agricole di interesse ambientale e paesaggistico e vietate nelle aree agricole di interazione e ciò al fine di tutelare la convivenza con il confinante tessuto consolidato residenziale.

In tutte le aree sono ammessi interventi diretti da parte di chi svolge l'attività agricola a titolo principale ma, al fine di consentire il necessario controllo sull'insediamento delle infrastrutture edilizie legate alle nuove attività agricole, che spesso impattano pesantemente sia sul paesaggio che sulla infrastrutturazione viaria, sono state previste soglie di sbarramento in termini di superficie coperta oltre i quali scatta l'obbligo della pianificazione esecutiva. Soglie che ovviamente si riducono progressivamente col passaggio dalle aree agricole strategiche a quelle di interesse ambientale e paesaggistico.

Integra il meccanismo di controllo dimensionale la prescrizione che dispone, in caso di pianificazione attuativa nelle aree AGRI1 e AGRI3, l'obbligo a carico dei proponenti di provvedere alla riqualificazione dei tratti stradali necessari all'accesso dei nuovi insediamenti ogni volta che risulti dimostrato un sovraccarico dei flussi veicolari.

In tutte le aree AGRI la dismissione delle attività produttive di tipo zootecnico e di quelle connesse alla trasformazione dei prodotti agricoli comporta obbligatoriamente la bonifica e la rimessa in pristino delle aree. In caso di inerzia il Comune potrà, previa diffida per iscritto notificata con un preavviso non inferiore a 150 giorni naturali consecutivi, salvo i casi d'urgenza per la tutela della pubblica incolumità, sostituirsi alla proprietà nell'esecuzione delle opere necessarie alla messa in sicurezza dei terreni e della falda rivalendosi sugli inadempienti nelle forme di legge.

### 3.2.2 Edifici civili in zona rurale

Trattasi di edifici o complessi edilizi non più utilizzati a fini agricoli o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni e riconvertiti o da riconvertire ad altro uso. Questi edifici che sono variamente dislocati all'interno di tutte le tipologie di aree agricole non costituiscono un raggruppamento autonomo di aree ma sono parte integrante di quelle agricole, tant'è che nelle NTA vengono regolamentati all'interno di queste. Essi meritano, tuttavia, alcune considerazioni a parte in quanto rappresentano un patrimonio edilizio rilevante che non può e non deve essere sottostimato. Sono infatti numerose le ricadute connesse all'eventuale mancato recupero di questo patrimonio immobiliare ma anche quelle derivanti dalla sua riconversione. Il degrado di questi edifici innesca infatti fenomeni di degrado sociale con conseguenti ricadute legate alla sicurezza mentre il suo recupero, peraltro non sempre agevole, solleva problemi connessi alla dotazione dei servizi.

L'orientamento è in ogni caso di incentivarne la riconversione favorendo cambi di destinazioni d'uso.

Su questi edifici, sono ammessi interventi edilizi diretti anche in ampliamento da concedersi "UNA TANTUM" nel limite massimo del 20% del volume (vuoto per pieno) precedentemente esistente e dimostratamente adibito a destinazione residenziale agricola. Detto ampliamento, che potrà essere utilizzato per incrementare il volume di qualsivoglia edificio esistente (ivi comprese barchesse e rustici) non può in nessun caso eccedere i 300 mc. Sono in ogni caso esclusi dal beneficio dell'UNA TANTUM i complessi edilizi che hanno già fruito di analogo trattamento in base al previgente PRG.

Trattandosi in ogni caso di edifici sostanzialmente in contrasto di zona ed in genere legati ad un contesto paesistico di rilievo è previsto oltre certi limiti l'obbligo della pianificazione attuativa come nel caso di interventi di ristrutturazione con o senza ampliamento, che interessino, anche per stralci successivi, volumetrie (vuoto per pieno) esistenti superiori: nelle aree AGR1 1 a 2.000 mc, o, volumetrie inferiori con previsioni incrementative delle originarie unità abitative (ancorché inutilizzate) in numero eccedente le tre unità e superiori, nelle aree AGR1 3, a 1.000 mc, o, volumetrie inferiori con previsioni incrementative delle originarie unità abitative (ancorché inutilizzate) in numero eccedente le due unità. Analogamente è previsto il ricorso alla pianificazione attuativa nel caso di interventi che prevedano l'inserimento, con opere, di attività accessorie all'uso residenziale.

## 3.3 Le parti del territorio adibite alla protezione delle infrastrutture

### 3.3.1 Fasce di rispetto stradale

Comprendono le aree destinate alla formazione di fasce inedificate a tutela della circolazione e delle future esigenze di modifica ed ampliamento della rete.

In coerenza con le disposizioni del Nuovo Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione, esse vengono trattate come distanze e non come zone.

Le fasce di rispetto evidenziate negli elaborati grafici di PGT fanno riferimento:

- Autostrade: alle misure indicate dagli articoli 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i.
- Strade Provinciali: al D.M. 1404/1968 In quanto la Provincia non ha ancora provveduto alla classificazione;
- Strade comunali e vicinali: alle misure indicate dagli articoli 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i., in quanto il comune ha provveduto alla loro classificazione;

Le distanze vengono, in ogni caso, assunte adottando come sede stradale la definizione fornita dal D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i.

Le fasce di rispetto stradale concorrono, in quanto semplici distanze, al computo della capacità edificatoria dell'area o dell'ambito di appartenenza. Soluzione, questa, coerente con recenti orientamenti giurisprudenziali che, ritenendo le fasce come aree pertinentziali degli adiacenti immobili, hanno statuito che le stesse debbano necessariamente concorrere al computo della capacità insediativa degli immobili di cui sono pertinenza.

Le fasce di rispetto stradale sono, di norma, inedificabili anche nel sottosuolo fatta eccezione per:

- la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamento delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici scoperti, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde o per la conservazione dello stato della natura;
- la costruzione di impianti tecnici di servizi pubblici;
- l'installazione di impianti stradali ad uso pubblico per la distribuzione dei carburanti di autotrazione.

Sul patrimonio edilizio esistente all'interno delle fasce di rispetto stradale sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza possibilità di trasferimento volumetrico; sono altresì ammessi ampliamenti orizzontali da concedersi "UNA TANTUM" non superiori al 20% del Volume (vuoto per pieno) esistente con un massimo invalicabile di 300 mc. purché non interessanti il fronte stradale ed in quanto autorizzati dall'ente gestore.

### **3.3.2 Fasce di rispetto cimiteriale**

Comprende le aree destinate alla formazione di fasce inedificate di rispetto del sedime cimiteriale come deliberate dal Consiglio Comunale una volta recepito il parere obbligatorio dell'ASL.

Le aree di rispetto cimiteriale sono inedificabili fatta eccezione per la realizzazione di:

- urbanizzazioni attinenti all'uso del complesso cimiteriale;
- infrastrutture provvisorie al servizio degli impianti cimiteriali quali chioschi, depositi, ecc.;
- impianti pubblici, cabine elettriche e telefoniche;
- aree attrezzate a verde non comportanti la realizzazione di edifici.

I proprietari delle aree ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale devono mantenere le stesse in condizioni di decoro consono al luogo con tassativo divieto di costituire depositi di materiali all'aperto, discariche, opere in precario.

### **3.3.3 Zone di rispetto dei pozzi di captazione**

Queste zone, individuate ai sensi della legislazione vigente, sono poste a tutela dei pozzi di captazione dell'acquedotto, e si estendono, salvo deroghe nell'individuazione da parte dell'ente gestore, per 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

All'interno delle zone di rispetto di tali zone viene altresì individuata una zona di tutela assoluta, costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni, avente una estensione di 10 metri di raggio dal punto di captazione. Detta area deve essere recintata ed esclusivamente adibita alle opere di captazione o presa ed alle relative infrastrutture di servizio con esclusione assoluta di ogni altra attività.

Le attività assenti all'interno di tali aree sono regolate dalla legislazione vigente e riprese nelle NTA del PdR.

### **3.3.4 Fasce di rispetto degli impianti tecnologici, degli elettrodotti e delle acque pubbliche**

Anche se non espressamente individuate graficamente negli elaborati del PGT, il Piano delle Regole prescrive l'osservanza delle fasce di rispetto dettate da vigenti disposizioni legislative e normative in relazione a specifiche tipologie di impianti tecnologici (depuratori, elettrodotti, ecc) e ciò al fine di tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini e per assicurare adeguata protezione e adeguate condizioni manutentive alle infrastrutture tecnologiche presenti sul territorio.

## **4. I VINCOLI E LE CLASSI DI FATTIBILITÀ DELLE AZIONI DI PIANO**

I vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano attengono alla tutela idrogeologica del territorio. Per l'individuazione delle classi e delle prescrizioni connesse si fa riferimento allo studio geologico redatto dal Geologo Rosario Spagnolo ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. Titolo II Artt. 55 e seguenti, che è parte integrante del PGT ed in particolare

alla “Carta della fattibilità geologica”, che, in conformità alle norme regionali vigenti, classifica il territorio in 2 classi di fattibilità e, specificatamente:

- **Classe 1: Fattibilità senza particolari limitazioni**
- **Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni**

## 5. TUTELA DEI BENI CULTURALI, NATURALI E DEL PAESAGGIO

Il Piano delle Regole individua indipendentemente dall’ambito o dall’area di ubicazione, attribuendoli all’unica categoria dei beni culturali, gli immobili di interesse monumentale, storico, artistico e/o testimoniale ancorché non espressamente vincolati ai sensi del D.lgv n° 42/2004 e s.m.i. ed assegna ad ognuno di essi lo specifico grado di tutela.

Ogni intervento sui beni culturali individuati dal PdR è subordinato alle prescrizioni connesse allo specifico Grado di tutela ad esso attribuito negli elaborati grafici del PdR fatta salva ogni altra più restrittiva norma di ordine generale o speciale d’ambito od area non in contrasto con le stesse e salve le competenze sovraordinate in presenza di specifica dichiarazione di Interesse Culturale emanata dagli Enti preposti.

Non è assegnato Grado di tutela ai beni culturali di proprietà pubblica o religiosa ai quali si applicano i disposti del D.lgv 42/2004 e s.m.i. in materia di protezione, conservazione ed autorizzazione degli interventi.

Oltre ai beni di cui sopra, il Piano delle Regole individua tutti i beni che, assumendo carattere paesaggistico identitario (ancorché dal solo punto di vista percettivo), concorrono a valorizzare e rendere riconoscibile uno specifico luogo divenendone insostituibile elemento distintivo. Sono oggetto di tutela:

- *I corpi idrici storici o di interesse paesaggistico*
- *I percorsi stradali di interesse paesaggistico*
- *La vegetazione ripariale e le macchie di vegetazione*
- *Le alberature poderali, stradali, filari alberati e alberi monumentali*
- *I nuclei, le aggregazioni insediative e gli edifici di particolare interesse paesaggistico*
- *Gli elementi architettonici minori della cultura locale*

## 6. LA CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

La Carta della sensibilità paesaggistica sovrintende alla verifica paesistica dei progetti.

Per la valutazione della sensibilità paesaggistica è stato seguito il percorso metodologico generale proposto nelle “*Linee guida per l’esame paesistico dei progetti*” (DGR 7/11045 del 8/11/2002), così come raccomandato dalle “*Modalità per la pianificazione comunale*” (L.R. 12/2005 Art. 7), che lo richiamano espressamente (All. A).

Preso atto che per la valutazione di un paesaggio non è proponibile l’applicazione di una metodologia rigida e “oggettiva”, a causa della molteplicità dei fattori coinvolti nella valutazione e della loro multidimensionalità, la DGR 7/11045 propone una cornice metodologica che, attraverso tre fondamentali chiavi di lettura, pone particolare enfasi sui caratteri identitari del paesaggio, ossia quegli elementi, risultato dell’interazione fra fattori naturali e opere dell’uomo, che permettono una chiara identificazione del paesaggio e lo rendono, in definitiva, leggibile. La stessa DGR riporta un passaggio chiave da Turi (1979) che esemplifica il concetto di identità del paesaggio, laddove si afferma che la peculiarità del paesaggio è frutto della “*ripetitività degli elementi antropici, in senso stilistico e funzionale, fossero architetture, trame viarie, uso dello spazio coltivabile, utilizzazione della vegetazione ecc.*”. In prima approssimazione, dunque, si può affermare che il paesaggio sarà tanto più sensibile quanto più mantiene traccia di caratteri identitari storicamente consolidati. A questo riguardo, la DGR 7/11045 propone tre chiavi di

lettura, complementari l'una all'altra, facenti riferimento rispettivamente a elementi di natura *morfologico-strutturale, vedutistica e simbolica*.

Il primo criterio di valutazione concerne l'analisi dei sistemi che contribuiscono a strutturare il territorio, quali sistemi geomorfologici, elementi di rilevanza ambientale, organizzazione del paesaggio agrario, struttura insediativa storica ecc. Esaminando nel dettaglio gli aspetti elencati nella DGR 7/11045 relativi all'aspetto morfologico-strutturale, emerge che in realtà questi comprendono anche aspetti correlati a una lettura ecologico-funzionale del territorio, che rimane quindi implicita. Si è ritenuto, invece, di esplicitare il criterio ecologico-funzionale, ponendolo nella valutazione sullo stesso livello gerarchico degli altri criteri di valutazione, alla luce della rilevanza assunta da questi aspetti nella politica di conservazione del paesaggio a livello comunitario e formalizzata dal punto di vista pianificatorio mediante il sistema della rete ecologica provinciale.

Il secondo criterio prende in esame gli aspetti percettivi del paesaggio, laddove esistono elementi che, permettendo una particolare fruizione visiva del paesaggio, stabiliscono un rapporto particolarmente significativo fra osservatore e territorio; tali elementi possono essere rappresentati da posizioni panoramiche, elementi geomorfologici emergenti, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.

Infine, il terzo criterio valuta, quando presenti, luoghi di particolare valore simbolico per la comunità locale, legati ad eventi storici, tradizioni, culti popolari ecc.

A questa lettura si sovrappone anche una lettura di natura giuridico-amministrativa, fondata su una ricognizione critica di vincoli e provvedimenti di tutela.

Il giudizio complessivo tiene conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre criteri 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.

Tale giudizio di sintesi, a conclusione del percorso di valutazione descritto, individua gli ambiti e i sistemi a maggiore o minore sensibilità/vulnerabilità paesaggistica, e classifica il territorio comunale in cinque livelli di sensibilità, così come previsto dalle *"Linee guida per l'esame paesistico dei progetti"*:

- 1 – *sensibilità bassa*
- 2 – *sensibilità medio - bassa*
- 3 – *sensibilità media*
- 4 – *sensibilità medio - alta*
- 5 – *sensibilità alta*

## **6.1 Fonti di dati e carta del paesaggio condiviso**

Le fonti di dati consultate per le analisi sono state le seguenti:

- Strati informativi tematici del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Sistema informativo dei Beni Culturali (IDRA)
- Sistema Informativo dei Beni Ambientali (SIBA)
- Catasto Teresiano
- Sovrintendenza Archeologica nucleo operativo di Mantova

A queste si devono aggiungere le informazioni raccolte nell'indagine conoscitiva e confluite negli elaborati di analisi del Documento di Piano (ad esempio, edifici rurali storici e loro stato di conservazione).

Gli aspetti vedutistici sono stati considerati incrociando i dati relativi alle principali emergenze ambientali e storico-architettoniche ad assi e punti privilegiati di osservazione del territorio (viabilità principale, viabilità storica, rete ciclopedonale, ecc.), verificando con ottici e condizioni di intervisibilità direttamente mediante sopralluoghi in campo.

I dati raccolti hanno consentito di redigere la Carta del paesaggio condiviso, quale base necessaria per procedere alla sua classificazione.

La Carta, che è parte integrante degli elaborati grafici del DdP viene richiamata nella figura sottostante:

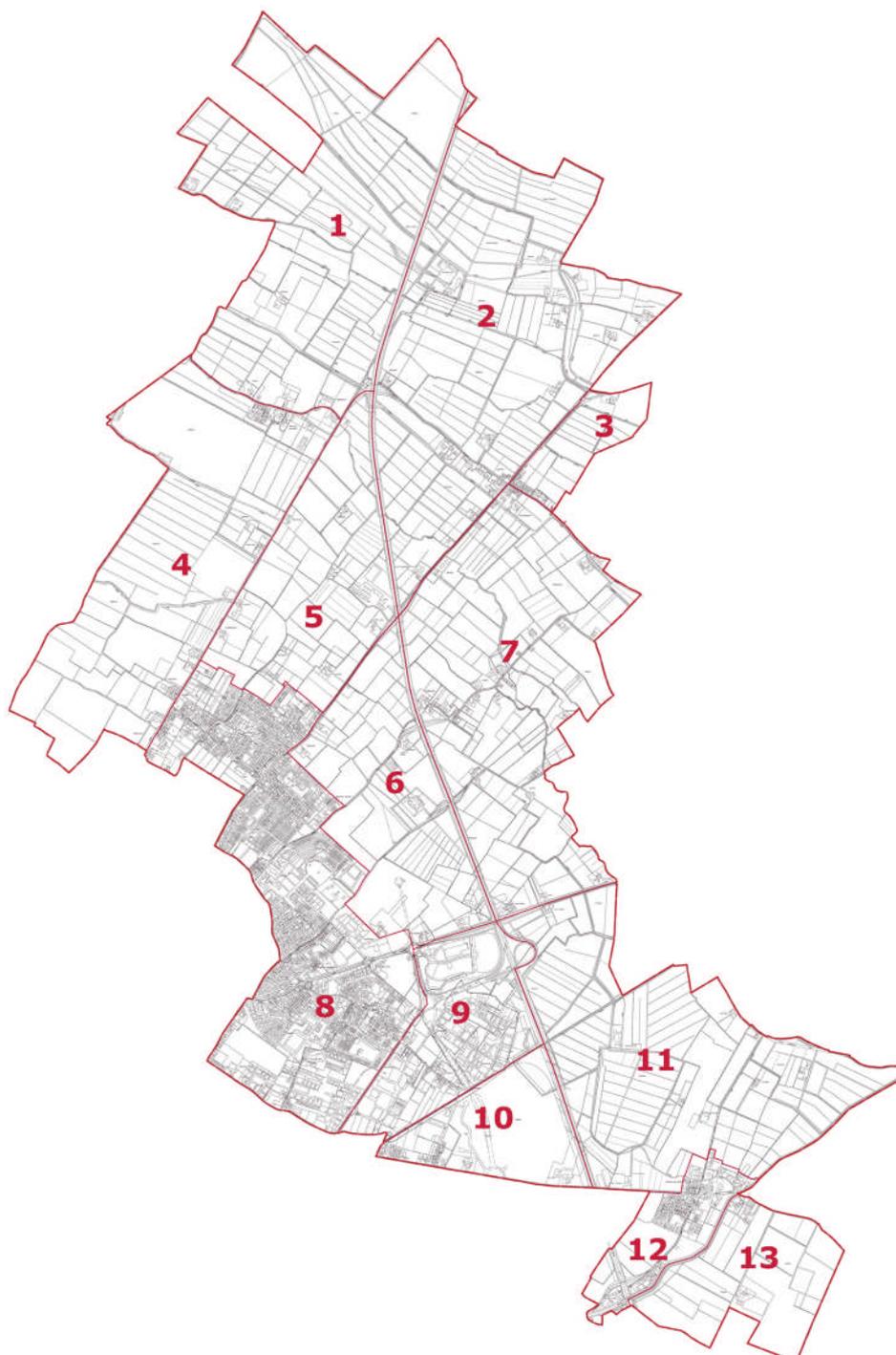


## 6.2 La classificazione del paesaggio

Il paesaggio è stato classificato con metodi tassonomico – qualitativi.

Nel primo approccio l'area è stata suddivisa, con criteri puramente tassonomici che significa in base alle specifiche caratteristiche, in 13 sistemi di paesaggio evidenziati nella seguente cartina:

### *Suddivisione del territorio comunale in sistemi di paesaggio*



I 13 sistemi di paesaggio sono stati così denominati:

1. Nord - ovest
2. Costa Vecchia – Costa Nuova
3. SC Ghisiolo – Sp Vigasio
4. Maiardina - Fossamana
5. Fossamana est – Villa Lena
6. Alberotto - Magretta
7. Caselle – ex SP 10
8. Tripoli - Mottella
9. Mottella – Brennero est
10. Valdaro – Strada Villanova DB
11. Autostrada est – Fortuna
12. Villanova De Bellis ovest
13. Villanova de Bellis est

Poiché la classificazione di tipo tassonomico non consente di operare giudizi di valore, agli stessi è stata applicata una valutazione di tipo qualitativo che, tenendo conto delle indicazioni contenute nella DGR 7/11045, viene effettuata attraverso tre chiavi di lettura complementari l'una all'altra che fanno riferimento, rispettivamente, ad elementi di natura *morfologico-strutturale*, *vedutistica* e *simbolica*.

L'intero processo è stato informatizzato attraverso la predisposizione di specifiche schede in cui ogni elemento di valutazione è legato ad uno specifico punteggio, non modificabile da parte dell'operatore, che interagisce automaticamente con i dati oggettivi (superfici, lunghezze, ecc.) che lo stesso introduce.

Ogni singolo punteggio viene a sua volta rielaborato dal programma sino ad assegnare, sempre in automatico la classe di sensibilità paesaggistica di ogni singolo "sistema paesistico".

### **6.3 Il percorso di valutazione**

I risultati della valutazione tassonomico – qualitativa applicata ai sistemi paesistici individuati nel paragrafo precedente, sono riportati nelle schede che seguono:



COMUNE DI SAN GIORGIO DI MANTOVA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' DEI SISTEMI PAESISTICI

SISTEMA PAESISTICO	N°	nome	superficie ha	312,76	punteggio relativo
	1	Nord-ovest			
<b>CHIAVE VEDUTISTICA</b>					
<p>aree ubicate in posizione morfologicamente emergente e quindi visibili da ampio ambito territoriale (unico rilievo in pianura, crinale, isoli, ecc.);</p> <p>aree configue con percorsi panoramici di spiccato valore, di elevata notorietà e fruizione strategiche al loro mantenimento (rischio occultazione)</p> <p>aree interessate da una veduta significativa per l'integrità paesistica e/o per notorietà (rischio intrusione)</p> <p>aree percepibili da tracciati sovracciali ad elevata percorrenza (strade, ferrovie, ecc.);</p> <p>presenza di coni edifici verso edifici storici e tra edifici storici</p> <p>presenza di vedute panoramiche aperte verso parchi, aree naturalistiche, contesti fluviali, ecc.</p> <p>presenza di vedute panoramiche da strade locali ad elevata percorrenza</p>			ha	0	0
			ha	10,31	1
			ha	0	0
			ha	95,6	5
			n°	3	0
			km	0,32	0
			km	2,2	0
<b>VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO</b>			<b>PUNTI TOTALI</b>	<b>6</b>	
<b>APPLICANDO LA CHIAVE VEDUTISTICA</b>					
<b>CHIAVE SIMBOLICA</b>					
<p>presenza di luoghi oggetto di celebrazioni letterarie o artistiche o storiche di richiamo sovralocale</p> <p>presenza di luoghi di elevata notorietà e di forte richiamo turistico per le loro qualità paesistiche (citazione in guide turistiche)</p> <p>presenza di luoghi rilevanti per l'identità locale connessi a riti religiosi (percorsi religiosi, cappelle votive, ecc.), al culto dei defunti e ad eventi od usi civili (memorie di avvenimenti locali), luoghi revocativi di leggende o racconti popolari, luoghi di aggregazione e di rifrimento popolare</p>			ha	0	0
<p>presenza di luoghi rilevanti per l'identità locale connessi a riti religiosi (percorsi religiosi, cappelle votive, ecc.), al culto dei defunti e ad eventi od usi civili (memorie di avvenimenti locali), luoghi revocativi di leggende o racconti popolari, luoghi di aggregazione e di rifrimento popolare</p>			ha	0	0
<b>VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO</b>			<b>PUNTI TOTALI</b>	<b>0</b>	
<b>APPLICANDO LA CHIAVE SIMBOLICA</b>					



SISTEMA PAESISTICO	N°	<b>2</b>
	nome	<b>Costa Vecchia - Costa Nuova</b>
superficie ha	<b>344,80</b>	
punteggio relativo	<b>0</b>	

CHIAVE VEDUTISTICA		VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO		PUNTI TOTALI	
ha	aree ubicate in posizione morfologicamente emergente e quindi visibili da ampio ambito territoriale (unico rilievo in planura, cinder, bota, ecc.	ha	0	0	0
ha	aree contigue con percorsi panoramici di spiccato valore, di elevata notorietà e fruizione strategiche al loro mantenimento (rischio occlusione)	ha	139,34	5	5
ha	aree interessate da una veduta significativa per l'integrità paesistica e/o per notorietà (fischio intrusione)	ha	0	0	0
ha	aree percepibili da tracciati sovrallocali ed elevata percorrenza (strade, ferrovie, ecc.)	ha	130,13	5	5
m²	presenza di conti uffici verso edifici storici e tra edifici storici	m²	5	0	0
km	presenza di vedute panoramiche aperte verso parchi, aree naturalistiche, contesti fluviali, ecc.	km	3,77	0	0
km	presenza di vedute panoramiche da strade locali ed elevata percorrenza	km	3,78	0	0
		<b>PUNTI TOTALI</b>	<b>10</b>		

CHIAVE SIMBOLICA		VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO		PUNTI TOTALI	
ha	presenza di luoghi di richiamo sovralocale storiche di richiamo sovralocale	ha	0	0	0
ha	presenza di luoghi di elevata notorietà e di forte richiamo turistico per le loro qualità paesistiche (citazione in guide turistiche)	ha	0	0	0
ha	presenza di luoghi rilevanti per l'identità locale connessi a riti religiosi (percorsi religiosi, cappelle votive, ecc.) ed eventi od usi civili (memorie di avvenimenti locali), luoghi revocativi di leggende o racconti popolari, luoghi di aggregazione e di rifrimento popolare	ha	0	0	0
		<b>PUNTI TOTALI</b>	<b>0</b>		



COMUNE DI SAN GIORGIO DI MANTOVA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITÀ DEI SISTEMI PAESISTICI

SISTEMA PAESISTICO	N°	3
	nome	SC Ghisolo - SP Vigasio
superficie ha	36,64	
punteggio relativo	0	

CHIAVE VEDUTISTICA		VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO APPLICANDO LA CHIAVE VEDUTISTICA		PUNTI TOTALI	
ha	aree ubicate in posizione morfologicamente emergente e quindi visibili da ampio ambito territoriale (unico rilievo in pianura, crinale, sola, ecc.)	0	0	0	0
ha	aree contigue con percorsi panoramici di spiccato valore, di elevata notorietà e fruizione strategiche al loro mantenimento (fischio occulsi)	30,47	5	0	5
ha	aree interessate da una veduta significativa per l'integrità paesistica e/o per notorietà (fischio intrusione)	0	0	0	0
ha	aree percepibili da tracciati sovralocali ad elevata percorrenza (strade, ferrovie, ecc.)	0	0	0	0
m²	presenza di conti uffici verso edifici storici e tra edifici storici	1	0	0	0
km	presenza di vedute panoramiche aperte verso parchi, aree naturalistiche, contesti fluviali, ecc.	0,85	0	0	0
km	presenza di vedute panoramiche da strade locali ad elevata percorrenza	0	0	0	0
PUNTI TOTALI		5		5	

CHIAVE SIMBOLICA		VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO APPLICANDO LA CHIAVE SIMBOLICA		PUNTI TOTALI	
ha	presenza di luoghi oggetto di celebrazioni letterarie o artistiche o storiche di richiamo sovralocale	0	0	0	0
ha	presenza di luoghi di elevata notorietà e di forte richiamo turistico per le loro qualità paesistiche (citazione in guide turistiche)	0	0	0	0
ha	presenza di luoghi rilevanti per l'identità locale connessi a riti religiosi (percorsi religiosi, cappelle votive, ecc.) ed eventi od usi civili (memorie di avvenimenti locali), luoghi revocativi di leggende o racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento popolare	0	0	0	0
PUNTI TOTALI		0		0	



SISTEMA PAESISTICO	N°	<b>4</b>
	nome	<b>Maldina - Fossamana Ovest</b>
superficie ha	<b>276,70</b>	
punteggio relativo		

CHIAVE VEDUTISTICA		VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO APPLICANDO LA CHIAVE VEDUTISTICA		PUNTI TOTALI	
ha	aree ubicate in posizione morfologicamente emergente e quindi visibili da ampio ambito ferritoriale (unico rilievo in pianura, crinale, isola, ecc.	ha	0	0	0
ha	aree contigue con percorsi panoramici di spiccato valore, di elevata notorietà e fruizione strategiche al loro mantenimento (rischio occlusione)	ha	132,91	5	0
ha	aree interessate da una veduta significativa per l'integrità paesistica e/o per notorietà (rischio intrusione)	ha	0	0	0
ha	aree percepibili da tracciati sovralocali ad elevata percorrenza (strade, ferrovie, ecc.)	ha	5,36	0	0
n°	presenza di conati edifici verso edifici storici e tra edifici storici	n°	4	0	0
km	presenza di vedute panoramiche aperte verso parchi, aree naturalistiche, contesti fluviali, ecc.	km	2,66	0	0
km	presenza di vedute panoramiche da strade locali ad elevata percorrenza	km	0	0	0
		<b>PUNTI TOTALI</b>	<b>5</b>		

CHIAVE SIMBOLICA		VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO APPLICANDO LA CHIAVE SIMBOLICA		PUNTI TOTALI	
ha	presenza di luoghi oggetto di celebrazioni letterarie o artistiche o storiche di richiamo sovralocale	ha	0	0	0
ha	presenza di luoghi di elevata notorietà e di forte richiamo turistico per le loro qualità paesistiche (citazione in guide turistiche)	ha	0	0	0
ha	presenza di luoghi rilevanti per l'identità locale connessi a riti religiosi (percorsi religiosi, cappelle votive, ecc.) ed eventi od usi civili (memorie di avvenimenti locali), luoghi revocativi di leggende o racconti popolari, luoghi di aggregazione e di rifrimento popolare	ha	0	0	0
		<b>PUNTI TOTALI</b>	<b>0</b>		



<b>SISTEMA PAESISTICO</b>	
N°	<b>5</b>
nome	<b>Fossamana est - Villa Lena</b>
superficie ha	<b>162,05</b>
punteggio relativo	

<b>CHIAVE VEDUTISTICA</b>		<b>VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO</b>		<b>PUNTI TOTALI</b>	
ha	aree ubicate in posizione morfologicamente emergente e quindi visibili da ampio ambito territoriale (unico rilievo in pianura, crinale, isola, ecc.)	ha	0	0	0
ha	aree contigue con percorsi panoramici di spiccato valore, di elevato notorietà e fruizione strategiche al loro mantenimento (fischio occlusione)	ha	147,24	5	0
ha	aree interessate da una veduta significativa per l'integrità paesistica e/o per notorietà (fischio intrusione)	ha	0	0	0
ha	aree percepibili da tracciati sovralocali ad elevata percorrenza (strade, ferrovie, ecc.)	ha	36,35	4	0
n°	presenza di conti uffici verso edifici storici e tra edifici storici	n°	4	0	0
km	presenza di vedute panoramiche aperte verso parchi, aree naturalistiche, contesti fluviali, ecc.	km	3,35	0	0
km	presenza di vedute panoramiche da strade locali ad elevata percorrenza	km	1,58	0	0
<b>PUNTI TOTALI</b>		<b>VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO</b>		<b>PUNTI TOTALI</b>	
				<b>9</b>	

<b>CHIAVE SIMBOLICA</b>		<b>VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO</b>		<b>PUNTI TOTALI</b>	
ha	presenza di luoghi di elevato notorietà e di forte richiamo turistico per le loro qualità paesistiche (citazione in guide turistiche)	ha	0	0	0
ha	presenza di luoghi rilevanti per l'identità locale connessi a riti religiosi (percorsi religiosi, cappelle votive, ecc.) ed eventi od usi civili (memorie di avvenimenti locali), luoghi nevocativi di leggende o racconti popolari, luoghi di aggregazione e di rifrimento popolare	ha	0	0	0
ha	storiche di luoghi oggetto di celebrazioni letterarie o artistiche o storiche di richiamo sovralocale	ha	0	0	0
<b>PUNTI TOTALI</b>		<b>VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO</b>		<b>PUNTI TOTALI</b>	
				<b>0</b>	



COMUNE DI SAN GIORGIO DI MANTOVA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' DEI SISTEMI PAESISTICI

SISTEMA PAESISTICO	N°	<b>6</b>
	nome	<b>Alberotto - Magretta</b>
superficie ha	<b>163,94</b>	
punteggio relativo	<b>0</b>	

CHIAVE VEDUTISTICA		VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO		PUNTI TOTALI	
ha	aree ubicate in posizione morfologicamente emergente e quindi visibili da ampio ambito territoriale (unico rilievo in pianura, crinale, isola, ecc.)	ha	0	0	0
ha	aree contigue con percorsi panoramici di spiccato valore, di elevata notorietà e fruizione strategiche al loro mantenimento (rischio occlusione)	ha	48,57	5	0
ha	aree interessate da una veduta significativa per l'integrità paesistica e/o per notorietà (rischio intrusione)	ha	0	0	0
ha	aree percepibili da tracciati sovrallineari ad elevata percorrenza (strade, ferrovie, ecc.)	ha	22,09	3	0
n°	presenza di conotti verso edifici storici e tra edifici storici	n°	4	0	0
km	presenza di vedute panoramiche aperte verso parchi, aree naturalistiche, contesti fluviali, ecc.	km	0	0	0
km	presenza di vedute panoramiche da strade locali ad elevata percorrenza	km	2,24	0	0
		<b>PUNTI TOTALI</b>	<b>8</b>		

CHIAVE SIMBOLICA		VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO		PUNTI TOTALI	
ha	presenza di luoghi di elevata notorietà e di forte richiamo turistico per le loro qualità paesistiche (citazione in guide turistiche)	ha	0	0	0
ha	presenza di luoghi rilevanti per l'identità locale connessi a riti religiosi (percorsi religiosi, cappelle votive, ecc.) ed eventi od usi civili (memorie di avvenimenti locali), luoghi revocativi di leggende o racconti popolari, luoghi di aggregazione e di rifrimento popolare	ha	0	0	0
ha	storiche di richiamo sovralocale di celebrazioni letterarie o artistiche o	ha	0	0	0
		<b>PUNTI TOTALI</b>	<b>0</b>		



SISTEMA PAESISTICO	N°	<b>7</b>
	nome	<b>Caselle - Ex SP 10</b>
superficie ha	<b>290,53</b>	
punteggio relativo	<b>0</b>	

CHIAVE VEDUTISTICA		VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO		PUNTI TOTALI	
aree ubicate in posizione morfologicamente emergente e quindi visibili da ampio ambito territoriale (unico rilievo in pianura, crinale, isola, ecc.)	ha	0	0	0	0
aree contigue con percorsi panoramici di spiccato valore, di elevato notorietà e fruizione strategiche al loro mantenimento (fischio occlusione)	ha	59,92	4	0	4
aree interessate da una veduta significativa per l'integrità paesistica e/o per notorietà (fischio inrusione)	ha	0	0	0	0
aree percepibili da tracciati sovralocali ad elevata percorrenza (strade, ferrovie, ecc.)	ha	95,93	5	5	5
presenza di coni ottici verso edifici storici e tra edifici storici	n°	5	0	0	0
presenza di vedute panoramiche aperte verso parchi, aree naturalistiche, contesti fluviali, ecc.	km	1,19	0	0	0
presenza di vedute panoramiche da strade locali ad elevata percorrenza	km	2,24	0	0	0
<b>PUNTI TOTALI</b>				<b>6</b>	

CHIAVE SIMBOLICA		VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO		PUNTI TOTALI	
presenza di luoghi di elevata notorietà e di forte richiamo turistico per le loro qualità paesistiche (citazione in guide turistiche)	ha	0	0	0	0
presenza di luoghi rilevanti per l'identità locale connessi a riti religiosi (percorsi religiosi, cappelle votive, ecc.) ed eventi od usi civili (memorie di avvenimenti locali), luoghi nevocativi di leggende o racconti popolari, luoghi di aggregazione e di rifrimento popolare	ha	0	0	0	0
storiche di richiamo sovralocale	ha	0	0	0	0
<b>PUNTI TOTALI</b>				<b>0</b>	



VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' DEI SISTEMI PAESISTICI

SISTEMA PAESISTICO	N°	8
	nome	Tripoli - Mottella
superficie ha	255,47	
punteggio relativo	0	

CHIAVE VEDUTISTICA		VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO		PUNTI TOTALI	
ha	aree ubicate in posizione morfologicamente emergente e quindi visibili da ampio ambito territoriale (unico rilievo in pianura, cincte, solai, ecc.)	ha	0	0	0
ha	aree contigue con percorsi panoramici di spiccato valore, di elevato notorietà e fruizione strategiche al loro mantenimento (fischio occultazione)	ha	0	0	0
ha	aree interessate da una veduta significativa per l'integrità paesistica e/o per notorietà (fischio intrusione)	ha	0	0	0
ha	aree percepibili da tracciati sovracciali ad elevata percorrenza (strade, ferrovie, ecc.)	ha	0	5	0
n°	presenza di coni ottici verso edifici storici e tra edifici storici	n°	1	0	0
km	presenza di vedute panoramiche aperte verso parchi, aree naturalistiche, contesti fluviali, ecc.	km	0	0	0
km	presenza di vedute panoramiche da strade locali ad elevata percorrenza	km	0	0	0
		<b>PUNTI TOTALI</b>	<b>5</b>		

CHIAVE SIMBOLICA		VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO		PUNTI TOTALI	
ha	storiche di luoghi oggetto di celebrazioni letterarie o artistiche o storiche di richiamo sovrolcale	ha	0	0	0
ha	presenza di luoghi di elevata notorietà e di forte richiamo turistico per le loro qualità paesistiche (citazione in guide turistiche)	ha	0	0	0
ha	presenza di luoghi rilevanti per l'identità locale connessi a riti religiosi (percorsi religiosi, cappelle votive, ecc.) ed eventi od usi civili (memorie di avvenimenti locali), luoghi nevocativi di leggende o racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento popolare	ha	0	0	0
		<b>PUNTI TOTALI</b>	<b>0</b>		



SISTEMA PAESISTICO	N°	Mottella - Brennero est	nome
	9		
superficie ha	104,20		
punteggio relativo			

CHIAVE VEDUTISTICA				VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO		PUNTI TOTALI	
aree ubicate in posizione morfologicamente emergente e quindi visibili da ampio ambito territoriale (unico rilievo in pianura, crinale, isola, ecc.	ha	0	0	0	0		
aree contigue con percorsi panoramici di spiccato valore, di elevato notorietà e fruizione strategiche di loro mantenimento (fischio occlusione)	ha						
aree interessate da una veduta significativa per l'integrità paesistica e/o per notorietà (fischio infortunato)	ha	0	0	0	0		
aree percepibili da tracciati sovracciali ad elevata percorrenza (strade, ferrovie, ecc.)	ha	0	0	0	0		
presenza di conti edifici verso edifici storici e tra edifici storici	n°	0	0	0	0		
presenza di vedute panoramiche aperte verso parchi, aree naturalistiche, contesti fluviali, ecc.	km	0	0	0	0		
presenza di vedute panoramiche da strade locali ad elevata percorrenza	km	0	0	0	0		
				<b>PUNTI TOTALI</b>	<b>0</b>		

CHIAVE SIMBOLICA				VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO		PUNTI TOTALI	
presenza di luoghi di richiamo sovralocale storiche di richiamo sovralocale o artistiche o	ha	0	0	0	0		
presenza di luoghi di elevata notorietà e di forte richiamo turistico per le loro qualità paesistiche (citazione in guide turistiche)	ha	0	0	0	0		
presenza di luoghi rilevanti per l'identità locale connessi a riti religiosi (percorsi religiosi, cappelle votive, ecc.) ed eventi od usi civili (memorie di avvenimenti locali), luoghi nevocativi di leggende o racconti popolari, luoghi di aggregazione e di rifrimento popolare	ha	0	0	0	0		
				<b>PUNTI TOTALI</b>	<b>0</b>		



SISTEMA PAESISTICO		Valdaro - Strada Villanova DB	
N°	10	superficie ha	77,70
nome		punteggio relativo	

CHIAVE VEDUTISTICA		VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO		PUNTI TOTALI	
ha	aree ubicate in posizione morfologicamente emergente e quindi visibili da ampio ambito territoriale (unico rilievo in pianura, crinale, sola, ecc.)	0	0	0	0
ha	aree contigue con percorsi panoramici di spiccato valore, di elevata notorietà e fruizione strategiche al loro mantenimento (rischio occlusione)	0	0	0	0
ha	aree interessate da una veduta significativa per l'integrità paesistica e/o per notorietà (rischio intrusione)	0	0	0	0
ha	aree percepibili da tracciati sovralcili ad elevata percorrenza (strade, ferrovie, ecc.)	0	0	0	0
n°	presenza di conili ottici verso edifici storici e tra edifici storici	0	0	0	0
km	presenza di vedute panoramiche aperte verso parchi, aree naturalistiche, contesti fluviali, ecc.	0	0	0	0
km	presenza di vedute panoramiche da strade locali ad elevata percorrenza	0	0	0	0
PUNTI TOTALI		0		0	

CHIAVE SIMBOLICA		VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO		PUNTI TOTALI	
ha	presenza di luoghi oggetto di celebrazioni letterarie o artistiche o storiche di richiamo sovralocale	0	0	0	0
ha	presenza di luoghi di elevata notorietà e di forte richiamo turistico per le loro qualità paesistiche (citazione in guide turistiche)	0	0	0	0
ha	presenza di luoghi rilevanti per l'identità locale connessi a riti religiosi (percorsi religiosi, cappelle votive, ecc.) ed eventi od usi civili (memorie di avvenimenti locali), luoghi nevocativi di leggende o racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento popolare	0	0	0	0
PUNTI TOTALI		0		0	



COMUNE DI SAN GIORGIO DI MANTOVA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' DEI SISTEMI PAESISTICI

SISTEMA PAESISTICO	Autstrada est - Fortuna	
N°	11	
superficie ha	277,52	
punteggio relativo	0	

CHIAVE VEDUTISTICA		PUNTI TOTALI	VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO	
ha	aree ubicate in posizione morfologicamente emergente e quindi visibili da ampio ambito territoriale (unico rilievo in pianura, crinale, sola, ecc.)	0	0	0
ha	aree contigue con percorsi panoramici di spiccato valore, di elevato notorietà e fruizione strategiche al loro mantenimento (rischio occlusione)	0	0	0
ha	aree interessate da una veduta significativa per l'integrità paesistica e/o per notorietà (rischio intrusione)	0	0	0
ha	aree percepibili da tracciati sovralocali od elevata percorrenza (strade, ferrovie, ecc.)	77,98	5	0
n°	presenza di coni ottici verso edifici storici e tra edifici storici	0	0	0
km	presenza di vedute panoramiche aperte verso parchi, aree naturalistiche, contesti fluviali, ecc.	0	0	0
km	presenza di vedute panoramiche da strade locali od elevata percorrenza	3,57	0	0
		<b>5</b>	<b>5</b>	

CHIAVE SIMBOLICA		PUNTI TOTALI	VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO	
ha	presenza di luoghi oggetto di celebrazioni letterarie o artistiche o storiche di richiamo sovralocale	0	0	0
ha	presenza di luoghi di elevata notorietà e di forte richiamo turistico per le loro qualità paesistiche (citazione in guide turistiche)	0	0	0
ha	presenza di luoghi rilevanti per l'identità locale connessi a riti religiosi (percorsi religiosi, cappelle votive, ecc.) ed eventi od usi civili (memorie di avvenimenti locali), luoghi revoativi di leggende o racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento popolare	0	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>	



SISTEMA PAESISTICO	
N°	<b>12</b>
nome	Villanova De Bellis Ovest
superficie ha	53,37
punteggio relativo	

CHIAVE VEDUTISTICA		VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO		PUNTI TOTALI	
aree ubicate in posizione morfologicamente emergente e quindi visibili da ampio ambito territoriale (unico rilievo in pianura, cindie, bolia, ecc.	ha	0	0	0	0
aree contigue con percorsi panoramici di spiccato valore, di elevato notorietà e fruizione strategiche al loro mantenimento (fascio occlusione)	ha	0	0	0	0
aree interessate da una veduta significativa per l'integrità paesistica e/o per notorietà (fascio intrusione)	ha	0	0	0	0
aree percepibili da tracciati sovralocali ad elevata percorrenza (strade, ferrovie, ecc.)	ha	0	0	0	0
presenza di conotti verso edifici storici e tra edifici storici	n°	0	0	0	0
presenza di vedute panoramiche aperte verso parchi, aree naturalistiche, contesti fluviali, ecc.	km	0	0	0	0
presenza di vedute panoramiche da strade locali ad elevata percorrenza	km	0	0	0	0
<b>VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO</b>	<b>PUNTI TOTALI</b>	<b>0</b>			

CHIAVE SIMBOLICA		VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO		PUNTI TOTALI	
presenza di luoghi rilevanti per l'identità locale connessi a riti religiosi (percorsi religiosi, cappelle votive, ecc.) ed eventi od usi civili (memorie di avvenimenti locali), luoghi nevocativi di leggende o racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento popolare	ha	0	0	0	0
presenza di luoghi di elevata notorietà e di forte richiamo turistico per le loro qualità paesistiche (citazione in guide turistiche)	ha	0	0	0	0
presenza di luoghi oggetto di celebrazioni letterarie o artistiche o storiche di richiamo sovralocale	ha	0	0	0	0
<b>VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO</b>	<b>PUNTI TOTALI</b>	<b>0</b>			



VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' DEI SISTEMI PAESISTICI

SISTEMA PAESISTICO		Villanova De Bellis est	
N°	13	superficie ha	92,37
nome		punteggio relativo	

CHIAVE VEDUTISTICA		VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO		PUNTI TOTALI		0	
aree ubicate in posizione morfologicamente emergente e quindi visibili da ampio ambito territoriale (unico rilievo in pianura, crinale, isola, ecc.	ha	0	0	0	0	0	0
aree contigue con percorsi panoramici di spiccato valore, di elevata notorietà e fruizione strategiche al loro mantenimento (rischio occultazione)	ha	0	0	0	0	0	0
aree interessate da una veduta significativa per l'integrità paesistica e/o per notorietà (rischio intrusione)	ha	0	0	0	0	0	0
aree percepibili da tracciati sovralcuali ad elevata percorrenza (strade, ferrovie, ecc.)	ha	0	0	0	0	0	0
presenza di conotti verso edifici storici e tra edifici storici	n°	0	0	0	0	0	0
presenza di vedute panoramiche aperte verso parchi, aree naturalistiche, contesti fluviali, ecc.	km	0	0	0	0	0	0
presenza di vedute panoramiche da strade locali ad elevata percorrenza	km	0	0	0	0	0	0
		PUNTI TOTALI		0			
		VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO		APPLICANDO LA CHIAVE VEDUTISTICA			

CHIAVE SIMBOLICA		VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO		PUNTI TOTALI		0	
presenza di luoghi oggetto di celebrazioni letterarie o artistiche o storiche di richiamo sovralocale	ha	0	0	0	0	0	0
presenza di luoghi di elevata notorietà e di forte richiamo turistico per le loro qualità paesistiche (citazione in guide turistiche)	ha	0	0	0	0	0	0
presenza di luoghi rilevanti per l'identità locale connessi a riti religiosi (percorsi religiosi, cappelle votive, ecc.) ed eventi di uso civiltà (memorie di avvenimenti locali), luoghi rievocativi di leggende o racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento popolare	ha	0	0	0	0	0	0
		PUNTI TOTALI		0			
		VALORE NUMERICO DEL SISTEMA PAESISTICO		APPLICANDO LA CHIAVE SIMBOLICA			

COMUNE DI SAN GIORGIO DI MANTOVA

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' DEI SISTEMI PAESISTICI

## CLASSI DI SENSIBILITA' DEI SISTEMI PAESISTICI

SISTEMI PAESISTICI		CHIAVE MORFOLOGICO STRUTTURALE	CHIAVE VEDUTISTICA	CHIAVE SIMBOLICA	PUNTEGGIO TOTALE	CLASSE DI SENSIBILITA'
numero	denominazione	punti	punti	punti	punti	classe
1	Nord-ovest	98	6	0	104	ALTA
2	Costa Vecchia - Costa Nuova	93	10	0	103	ALTA
3	SC Ghisiole - SP Vigasio	100	5	0	105	ALTA
4	Maiardina - Fossamana Ovest	106	5	0	111	ALTA
5	Fossamana est - Villa Lena	90	9	0	99	MEDIA
6	Alberotto - Magretta	88	8	0	96	MEDIA
7	Caselle - Ex SP 10	95	9	0	104	ALTA
8	Tripoli - Mottella	37	5	0	42	BASSA
9	Mottella - Brennero est	-187	0	0	-187	MOLTO BASSA
10	Valdaro - Strada Villanova DB	30	0	0	30	MOLTO BASSA
11	Autostrada est - Fortuna	96	5	0	101	ALTA
12	Villanova De Bellis Ovest	66	0	0	66	BASSA
13	Villanova De Bellis est	116	0	0	116	ALTA

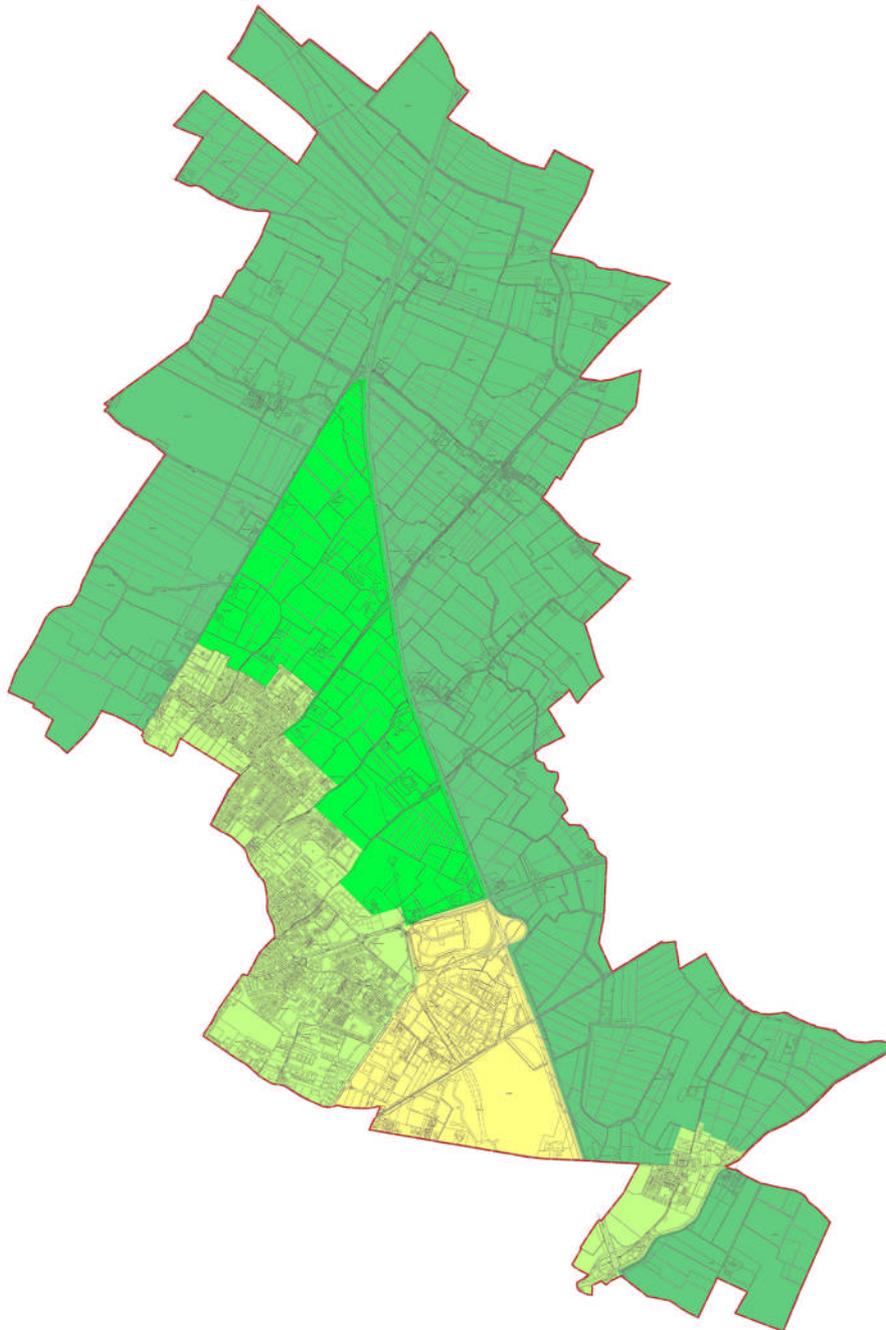
**CLASSE** Classi di Sensibilità in cui gli interventi edilizi sono soggetti a Valutazione d'Impatto Paesistico (D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045)

#### **6.4 La carta della sensibilità**

La carta della sensibilità paesistica nasce dalla semplice trasposizione grafica della specifica sensibilità dei singoli sistemi. E' in ogni caso fatta salva la possibilità da parte dell'operatore, soprattutto in presenza di sistemi dimensionalmente ridotti, di procedere ad opportuni agglutinamenti al fine di evitare una classificazione a macchia di leopardo.

Nel caso di San Giorgio di Mantova, non si è reso necessario alcun tipo di agglutinamento.

E' tuttavia opportuno evidenziare che la valutazione ha escluso la presenza di ambiti a sensibilità "molto alta". Ciò si spiega in ragione della elevata frammentazione paesaggistica del comune e della sostanziale assenza di significativi elementi di naturalità.



***Carta della sensibilità paesistica – vedi tav.PR10.p***

Nella carta di riconoscono quali ambiti di maggiore sensibilità:

- Con sensibilità alta: i sistemi paesistici n° 1, 2, 3, 4, 7, 11 e 13 che comprendono le aree poste ad ovest di via Fossamana e le aree poste ad est della A22;
- Con sensibilità media: i sistemi paesistici n° 5 e 6 che comprendono le aree ricadenti nel cuneo delimitato: ad est dalla A22, a sud dalla SP ex SS 10, a sud-ovest dall'abitato di Mottella alta e Tripoli e a nord-ovest da via Fossamana;
- Con sensibilità bassa: i sistemi paesistici n° 8 e 12 che comprendono rispettivamente: il primo, gli abitati di Tripoli, Mottella alta e Mottella bassa sino a via Europa, il secondo l'abitato di Villanova De Bellis;
- Con sensibilità molto bassa l'intero comparto produttivo delimitato: ad est dalla A22, a sud dal confine col comune di Mantova, ad ovest dalla SP 28 e a nord dalla SP ex SS 10.