



SAN MARTINO DALL'ARGINE

VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ADOZIONE con Deliberazione di CC n del
APPROVAZIONE con Deliberazione di CC n del

R00

Linee di indirizzo

per i governo del territorio

SINDACO
Alessio Renoldi

SEGRETARIO COMUNALE
Avv. Davide Campo

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Francesca Caleffi

REDATTORE DEL PIANO
Arch. Erika Ghitti

VAS
Ing. Susanna Sturla

COMPONENTE GEOLOGICA/ IDROGEOLOGICA
Dott. Giorgio La Marca

STUDIO DI GESTIONE RISCHIO IDRAULICO
Asola Studio S.r.l.

Luglio 2025

I contenuti del testo, l'impostazione metodologica e grafica sono coperti dai diritti di proprietà intellettuale dell'autore a norma di legge.

Elaborato a cura di:

Arch Erika Ghitti



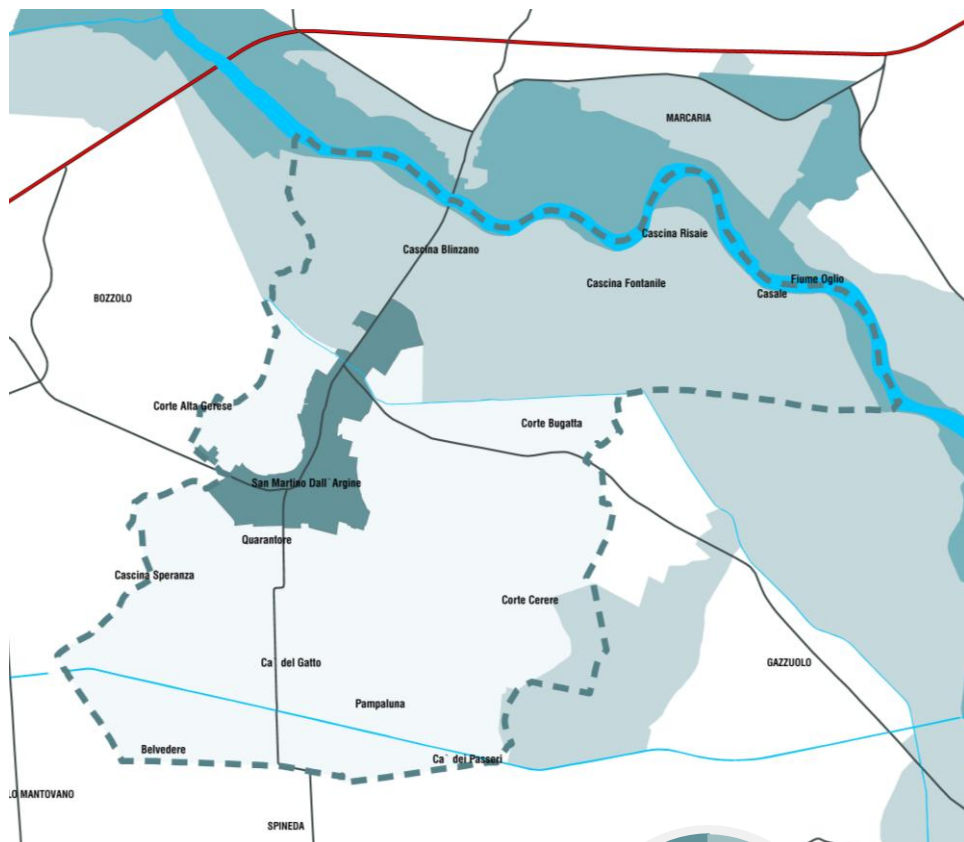
UN NUOVO PIANO PER SAN MARTINO DALL'ARGINE

Sono passati diciotto anni dall'avvio del primo procedimento di PGT - Piano di Governo del Territorio del Comune di San Martino dall'Argine. Con delibera di giunta comunale n 68 del 26/05/2006 si dava avvio al procedimento di redazione del primo PGT, tale strumento ha trovato approvazione con delibera di giunta comunale n. 11 del 28/05/2011, pubblicato sul B.U.R.L. n. 49 - Serie avvisi e Concorsi del 07/12/2011.

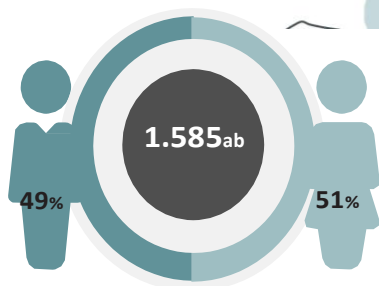
La sottoscrizione del protocollo d'intesa tra la Provincia di Mantova, il Comune di Bozzolo ed il Comune di San Martino dall'Argine era finalizzato alla realizzazione, valorizzazione e sviluppo del sistema intermodale integrato per la gestione delle merci e dei servizi in Bozzolo. L'obiettivo della realizzazione del Polo logistico agroalimentare ha fatto sì che i due Comuni decidessero di condividere la proposta di Documento di Piano, redigendo una valutazione ambientale strategica unitaria, con unica conferenza ambientale e con una relazione ambientale che, pur considerando i territori comunali separatamente, ne ha condiviso l'analisi e il percorso valutativo e le scelte di base.

Dal primo avvio del procedimento del 2006 ad oggi sono avvenute profonde trasformazioni socio-economiche sia alla scala provinciale e comunale che sono state accompagnate da progressive modifiche e integrazioni alla LR 12/2005, che aveva introdotto il PGT quale strumento urbanistico di scala comunale. Un quadro normativo regionale che sta attraversando una fase evolutiva: dall'approvazione della LR 31/2014 al progetto di integrazione del PTR regionale, che hanno posto il tema della riduzione del consumo di suolo al centro del dibattito politico e del governo del territorio, fino alla recente LR 18/2019 che ha definito una serie di misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale e il recupero del patrimonio edilizio esistente. Consumo di suolo e valorizzazione della città consolidata rappresentano quindi i temi cardini con i quali il comune è chiamato a confrontarsi, adeguando i contenuti progettuali e le strategie territoriali del proprio PGT. Una Variante generale che, oltre ad adeguare il PGT alle recenti disposizioni regionali, avrà il compito di ridefinire e semplificare portando un aggiornamento normativo allo strumento urbanistico in questo lungo periodo di gestione del Piano.

Oltre alla riconfigurazione strutturale del PGT vigente, che verrà attuata attraverso un nuovo impianto documentale e normativo, uno degli obiettivi prioritari sarà quello di garantire la semplificazione e l'incentivazione all'attuazione delle previsioni.



**POPOLAZIONE RESIDENTE
al 31.12.2023**



17,03 kmq SUPERFICIE TERRITORIALE

93,07 ab/kmq DENSITA'

SAN MARTINO DALL'ARGINE nel territorio

La presenza del fiume Oglio ha motivato l'origine dell'insediamento e ne ha condizionato la storia e lo sviluppo urbano. Il paese si è sviluppato storicamente sull'asse viario principale, seguendo un percorso caratteristico "ad ansa" secondo l'andamento dell'antico argine naturale del fiume Oglio.

All'esterno del nucleo principale sono ubicate località di antica formazione: la Valle, nelle vicinanze del centro abitato, sul paleoargine prospiciente Valle Bugni; Corte Giardino, a nord del canale Cavata, presso il confine con Bozzolo; Casale, al confine nord orientale del territorio comunale, Belvedere e Ca' de Passeri, al confine meridionale.

La viabilità principale è costituita dalla strada provinciale n. 78 che proviene da Marcaria ed attraversa il centro abitato di San Martino dall'Argine da nord a sud collegandosi con Bozzolo; vi sono poi le strade provinciali n. 58 (San Martino dall'Argine- Belforte) e n. 62 (San Martino dall'Argine- Spineda) che collegano il capoluogo comunale con i paesi limitrofi. La viabilità secondaria è costituita dalla rete di strade comunali e consorziali che mantengono in larga parte i tracciati antichi e collegano gli insediamenti rurali, sparsi sul territorio agricolo, con il capoluogo. San Martino dall'Argine è caratterizzato da un solo nucleo abitato, centrale al territorio comunale, di valenza storica, consolidato e di elevata qualità architettonica.

Per il resto, il territorio è utilizzato per l'attività agricola (in particolare l'attività di allevamento dei bovini) ed è servito da una completa ed efficiente rete di canali di irrigazione gestita dal Consorzio di Bonifica Navarolo di Casalmaggiore. L'estremo sud è delimitato dal canale consortile "Navarolo" detto delle "Acque Alte".

Il territorio comunale è prevalentemente antropizzato, ad eccezione di limitatissime porzioni corrispondenti al corso dell'Oglio. La parte Nord del territorio di San Martino dall'Argine è caratterizzato dalla Valle dell'Oglio e delle zone naturalistiche di elevato pregio, rientra nell'ambito di salvaguardia del Parco dell'Oglio Sud, in tale ambito sono comprese le Torbiere di Marcaria, le Valli dell'Oglio e il corso del fiume Oglio.

La parte Sud del territorio comunale merita attenzione, essendo costituita da una campagna ricca, sapientemente organizzata nei secoli e comunque "antropizzata" ai fini della produzione agricola; a fronte di numerose presenze isolate di corti di pregio. Si rileva una elevata presenza di immobili di particolare valore storico-

artistico all'interno del centro abitato di San Martino dall'Argine.

Le aree agricole, anche quelle vallive, interamente bonificate e irrigue, sono organizzate e servite da un fitto e capillare sistema viabilistico; sono intensamente edificate per la maggior parte con edifici funzionali all'attività agricola di origine tradizionale.

A partire dalla metà del '900 inizia l'insediamento residenziale moderno, costituito soprattutto da abitazioni monofamiliari. La nuova espansione si sviluppa nelle immediate vicinanze del Centro storico, situato nella parte settentrionale del paese; nell'area bassa tra lo scolo Cavata e l'insediamento industriale, sulla strada per Marcara; nell'area centrale tra Valle Onetta e Valle bugni; nella zona a sud del Vegro.

Il comune è soggetto sia al vincolo del Parco dell'Oglio Sud, che occupa gran parte della zona bassa a nord dell'antico argine naturale dell'Oglio, sia al vincolo paesaggistico del fiume stesso e dei canali Cavata, Ogliolo e Acque Alte.

Le colture agricole presenti sul territorio sono quelle tipiche della bassa pianura padana: cereali (grano, mais, orzo), foraggio, soia, ortaggi, pioppeto nelle golene e nelle altre zone umide. E' diffuso l'allevamento del bestiame bovino e sviluppata anche la vivaistica.

Soprattutto nella seconda metà del Novecento il comune ha subito profonde trasformazioni che non hanno ribaltato la sua organizzazione fisica e produttiva legata all'agricoltura, tuttavia hanno introdotto, accanto all'attività primaria, altre forme produttive industriali e artigianali. Queste si collocano prevalentemente in prossimità del lato est della strada provinciale per Marcara. L'azienda di maggiori dimensioni, di portata internazionale, è la CLECA, che opera nel settore alimentare.

CENNI STORICI

San Martino dall'Argine sorge su un antico argine naturale del fiume Oglio. I due importanti siti archeologici di Valle dell'Oglio e Valle Bugni testimoniano che la zona è stata interessata da insediamenti palafitticoli fin dall'età del Bronzo (III-I millennio a.C.). La presenza romana riguarda le località Valle e Motte - Coppine, ma è poco documentata.

Bisogna giungere all'anno 759 per sentire parlare di San Martino. E' in questa data che, secondo l'ipotesi più accreditata, il re longobardo Desiderio donò il feudo corrispondente all'attuale territorio del comune all'abbazia benedettina di Leno, nel bresciano.

I monaci benedettini che giunsero dopo la donazione di Desiderio denominarono

queste terre "Sancto Martino in Arzeno" e avviarono la bonifica di vaste aree paludose. Il monastero di Leno aveva potere sia spirituale sia temporale sulle terre possedute. Durante il Medioevo il paese era una contea rurale, come altri abitati situati al margine dei terrazzi fluviali costruiti dall'Oglio.

I conti rurali erano signori feudali che erigevano piccoli castelli, torri, rocche e cinte murarie e controllavano l'area di confine dell'oltre Oglio. Secondo Ferrante Aporti, San Martino dall'Argine dai primi anni del secolo XIII (1207) godeva di una certa autonomia che si consolidò definitivamente attorno al 1297. Nel 1306 il paese conobbe la furia devastatrice degli eserciti alleati dei Mantovani e dei Veronesi che lo depredarono.

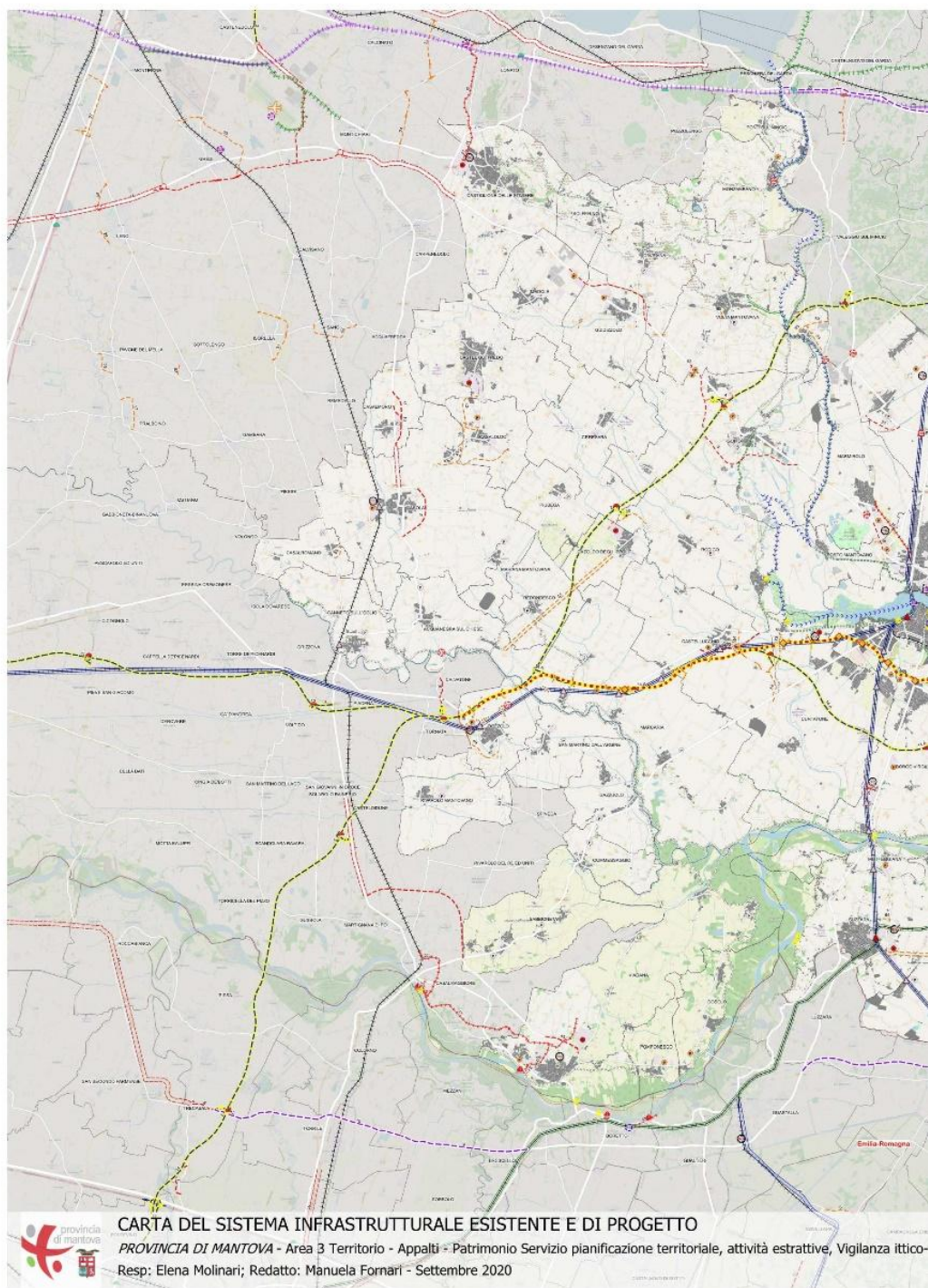
Nel 1404 il territorio fu occupato dai Gonzaga che vi insediarono una guarnigione, per cui i Cavalcabò, che imponevano la loro autorità su Bozzolo, cominciarono a temere la potente signoria che si affacciava in quell'area. Così Carlo Cavalcabò firmò un trattato di alleanza con Francesco Gonzaga il 3 gennaio 1406, data storica che sancisce l'occupazione definitiva di San Martino dall'Argine da parte dei signori di Mantova, i quali ebbero la formale investitura dagli abati di Leno. In seguito all'espansione del dominio gonzaghese il paese, terra già bresciana e poi cremonese, divenne mantovano solo nei primissimi anni del Quattrocento.

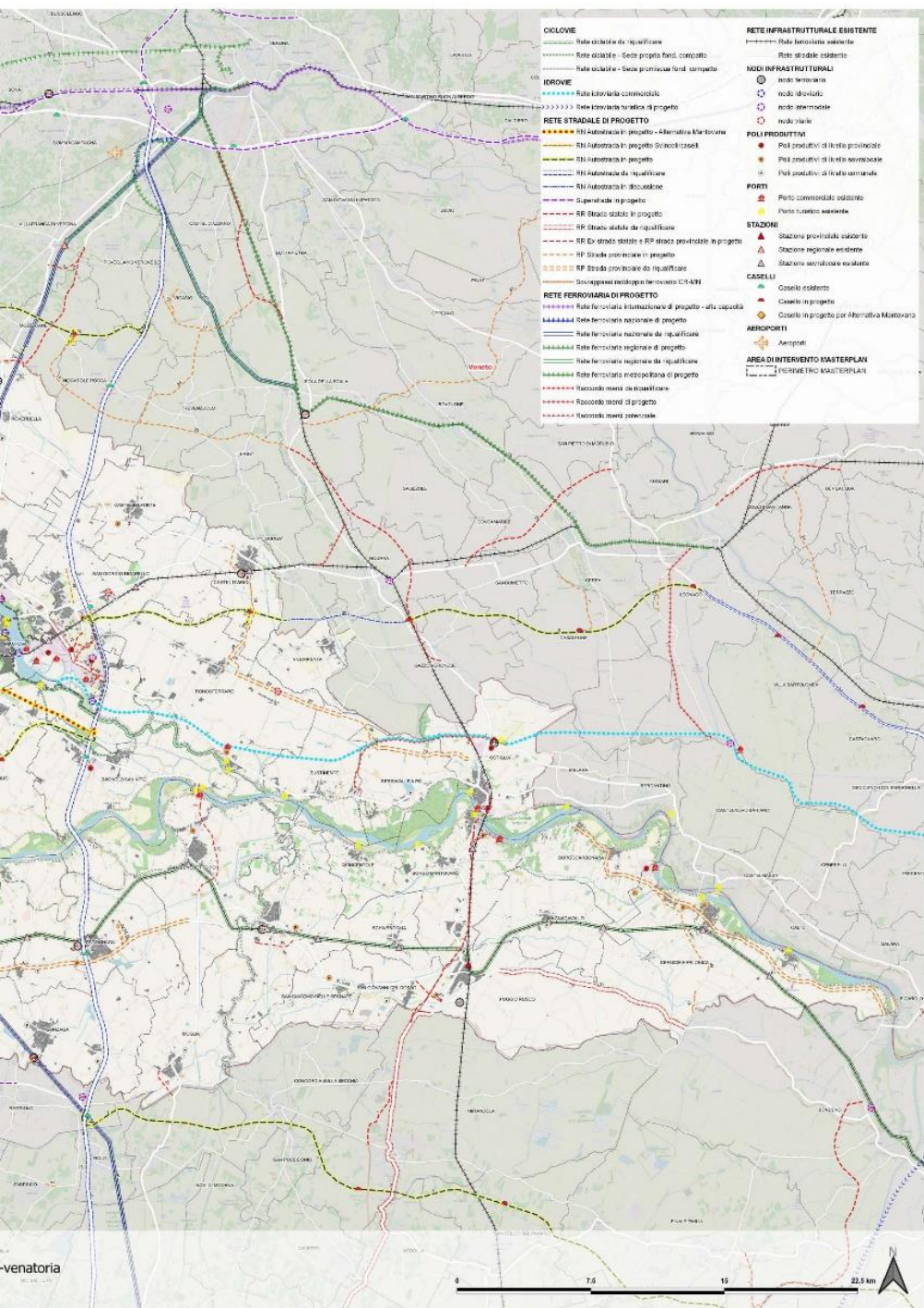
Nel secondo Cinquecento e nei primi anni del Seicento San Martino dall'Argine ebbe un ruolo di piccola capitale dal pregevole tessuto urbanistico e fu residenza dei Gonzaga. Tra le figure di maggior rilievo ricordiamo il cardinale Scipione, che fece erigere la chiesa parrocchiale o chiesa Castello, ultimata solo molto tempo dopo la sua morte.

Ma il Seicento è anche un periodo travagliato durante il quale San Martino dall'Argine subisce saccheggi (1625) e devastazioni e vive il dramma della peste (1630) di manzoniana memoria. Nel 1630 vengono bruciate le carte pubbliche da parte dei francesi o dei tedeschi, per cui molta documentazione è andata perduta. Nel Settecento si assiste alla progressiva crisi della signoria gonzaghese: nel 1703 muore senza eredi Gianfrancesco, figlio di Scipione, pertanto anche San Martino, che fa parte del principato di Bozzolo, passa al duca di Mantova Ferdinando Carlo. Egli però, dichiarato fellone, viene detronizzato, così nel 1708 il principato e il ducato vengono assegnati ai Gonzaga di Guastalla fino al 1746.

Dal 1748 il principato di Bozzolo e il ducato di Mantova passano sotto il dominio austriaco, come feudi dell'impero.

Nella prima metà dell'Ottocento la fama di San Martino dall'Argine è legata a Ferrante Aporti, figura eminente nel panorama della cultura mantovana risorgimentale. Sacerdote, pedagogista, filantropo, Aporti fondò qui la prima scuola infantile dei borghi rurali nel 1834.





Quattro temi strategici

La proposta di variante al Piano di Governo del Territorio dovrà recepire una serie di disposizioni sovraordinate entrate in vigore successivamente all'approvazione del PGT vigente. In modo particolare dovrà essere garantito l'adeguamento alla legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia e urbanistica.

La visione futura che la variante al PGT intende delineare passa attraverso la revisione delle previsioni di trasformazioni, è da ritenere inoltre un importante occasione per dare attuazione a strategie di sviluppo del territorio.

Il presente documento di indirizzo sintetizza il percorso che l'Amministrazione comunale intende seguire nell'elaborazione di questo complesso strumento tecnico; di seguito sono individuate quattro tematiche strategiche con sintetizzati i principali contenuti.

01

Adeguamento alla normativa

Un Piano di facile lettura e attuazione

- Nuova struttura del PGT
- Quadro conoscitivo aggiornato
- Quadro programmatico adeguato
- Aggiornamento degli studi di settore

02

Trasformazione e rigenerazione del territorio

Previsioni concrete ed attuabili

- Nuove strategie territoriali
- Riduzione del consumo di suolo
- Adeguamento alle soglie regionali di riduzione del consumo di suolo (LR 31/2014)
- Misure di semplificazione e incentivazione
- Rigenerazione urbana delle aree sottoutilizzate (LR 18/2019)

03

Città pubblica e cambiamento climatico

Indirizzi per ridurre l'impatto ambientale

- Valorizzazione della Città Pubblica
- Riorganizzazione e integrazione dei servizi esistenti
- Razionalizzazione dei servizi e delle risorse
- Incentivi recupero fabbricati
- Indirizzi per incentivare la sostenibilità

04

Tutela del paesaggio

Il territorio naturale come risorsa

- Valorizzazione del paesaggio rurale
- Rafforzare il sistema della rete ecologica
- Incentivare modelli di agricoltura ecocompatibile
- Recupero e conservazione delle zone naturali

Adeguamento alla normativa

Un Piano di facile attuazione

La Variante definirà un nuovo impianto documentale e normativo del PGT: può essere considerata a tutti gli effetti un nuovo Piano di Governo del Territorio, agile per struttura ed esauriente per contenuti e disposizioni normative.

A partire dalla costruzione del nuovo quadro conoscitivo, obiettivo primario sarà quello di voler restituire una lettura del territorio nella sua complessità, locale e sovralocale, aggiornata rispetto alle dinamiche economico-territoriali che hanno influenzato lo sviluppo del territorio comunale

Anche il quadro programmatico sarà oggetto di rinnovamento, con l'aggiornamento delle disposizioni normative, così come saranno adeguati gli atti che compongono il PGT (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi) restituendo un quadro previsionale e normativo di facile lettura.

Dal punto di vista normativo determinante sarà invece il recepimento di una serie di disposizioni sovraordinate entrate in vigore successivamente all'approvazione del PGT vigente: l'adeguamento alla legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia e urbanistica, il recepimento degli indirizzi e prescrizioni prevalenti relativi al sistema paesistico-ambientale e di difesa del suolo del PTCP vigente, l'adeguamento della componente geologica, idrogeologica e sismica alle disposizioni regionali vigenti così come la determinazione del Reticolo Idrografico Principale e Minore.

Coerentemente con le disposizioni introdotte dalla LR 31/2014 e ss.mm.ii., le previsioni del Documento di Piano saranno impostate a partire dalla carta del consumo di suolo comunale e integrate nel "Bilancio ecologico" del suolo, in modo da verificare che le trasformazioni introdotte garantiranno un consumo di suolo comunale pari o inferiore a zero.

Le modifiche saranno finalizzate a rendere le disposizioni normative più coerenti con il reale stato dei luoghi, nel rispetto del tema cardine del Piano delle Regole finalizzato alla valorizzazione degli edifici ricadenti nella città storica in base al loro valore architettonico, storico-documentale e tipologico, prestando maggior attenzione all'originalità degli edifici, con l'obiettivo di evitare interventi che ne snaturino i caratteri originari.

Trasformazione e rigenerazione del territorio

02

Previsioni concrete ed attuabili

Il nuovo PGT dovrà ridefinire le strategie territoriali del comune, sia per renderlo competitivo e attrattivo, sia per programmarne lo sviluppo con interventi attuabili e coerenti.

Il DdP - Documento di Piano avrà il compito di strutturare, tramite macro-obiettivi strategici, una nuova visione del territorio coerente con il PTR e il PTCP. Le previsioni saranno impostate con l'obiettivo di adeguarsi alle soglie di riduzione definite dai criteri del PTR entro il 2025, mentre quelle del PGT vigente verranno rimodulate, attraverso la riduzione o la non riconferma di alcuni ambiti di trasformazione. Potranno essere definite modalità per il trasferimento volumetrico da un ambito all'altro, con l'obiettivo prioritario di incentivare l'attuazione delle previsioni.

Il PdR - Piano delle Regole definirà le modalità attraverso le quali la città esistente potrà essere modificata e riqualificata e classificherà il tessuto urbano consolidato, concentrandosi sulla ridefinizione delle norme di attuazione, che dovranno essere di facile lettura e coerenti con le più recenti disposizioni in materia urbanistica ed edilizia.

Recepirà inoltre le misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana, finalizzate a promuovere interventi di recupero nel tessuto urbano consolidato, oltre a alla definizione di misure speciali applicabili all'interno di zone ben definite caratterizzate dalla presenza di aree e edifici sottoutilizzati/ abbandonati o i nuclei rurali in stato di degrado urbanistico.

Il centro storico di San Martino dall'Argine, naturale ricchezza in termini di memoria storica, identità e presenza di funzioni privilegiate, evidenzia l'opportunità di una sua valorizzazione nella creazione delle condizioni per l'attivazione di processi di rigenerazione. Misure speciali verranno adottate per favorire il recupero e il rinnovo del patrimonio edilizio dismesso, residenziale e non, così come la valorizzazione di aree sottoutilizzate o abbandonate agendo sempre nel rispetto della morfologia e dell'identità dei luoghi. Parallelamente andrà promossa la qualità degli spazi pubblici, attraverso azioni di supporto anche al commercio.

Città pubblica e cambiamento climatico

Indirizzi per ridurre l'impatto ambientale

03

Verranno avviate una serie di analisi su tutte le aree e gli edifici che ospitano attrezzature e servizi di interesse pubblico e generale, con l'obiettivo di ricostruire un quadro ricognitivo completo e aggiornato. Il nuovo PGT rivaluterà alcuni progetti vigenti e definirà azioni per la valorizzazione della Città pubblica. La razionalizzazione dei servizi esistenti e la previsione di interventi mirati a favorire la fruizione sistemica tra le varie funzioni comunali, sarà accompagnata dal completamento della rete ciclopedonale comunale.

Le previsioni del Piano dei Servizi andranno inoltre dimensionate in relazione agli scenari previsionali del Documento di Piano, con l'obiettivo di rendere coerente il quadro programmatico del PGT nella sua complessità.

L'incentivazione del recupero dei fabbricati rurali legata alla valorizzazione del sistema agricolo e naturale, può rappresentare la vera strategia in grado di far emergere la qualità abitativa del Comune rendendolo attrattivo e competitivo rispetto ai comuni circostanti. In questa ottica si dovrà agire su scala urbana per assicurare lo sviluppo sostenibile così come è stato recentemente affermato a livello internazionale: dall'Agenda di Sviluppo 2030.

Il Goal 13 dell'Agenda 2030 punta a ridurre l'impatto del cambiamento climatico, i cui effetti potrebbero rendere il nostro pianeta inadatto all'uomo. Assistiamo già adesso a conseguenze ambientali preoccupanti (desertificazione, innalzamento dei mari), ma il futuro ci riserva scenari più catastrofici se l'azione di contrasto non sarà rapida e incisiva. Il climate change è il problema principale del nostro tempo e la più grande sfida da affrontare per lo sviluppo sostenibile pertanto lo strumento urbanistico è chiamato a delineare norme e/o indicazioni per incentivare il cambiamento climatico favorendo energie rinnovabili.

Tutela del paesaggio

Il territorio naturale come risorsa

La maggior parte della superficie territoriale del Comune è interessata da ambiti destinati a usi agricoli o naturali. Il loro inserimento all'interno del Parco dell'Oglio Sud ne ha determinato storicamente la salvaguardia dai processi di urbanizzazione.

Un sistema paesaggistico e rurale complesso dal punto di vista naturalistico e rilevante economicamente per le numerose aziende agricole che hanno saputo preservare nel tempo un ruolo predominante all'interno del sistema economico locale.

Il nuovo PGT ne analizzerà i caratteri, naturalistico-paesaggistici e socio-economici, con un duplice obiettivo: da un lato di tutelare il ricco patrimonio storico-architettonico rurale esistente, dall'altro di valorizzare la trama agricola e le attività in essa insediate. Attraverso il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi potranno essere definite misure volte a preservare, valorizzandolo, il paesaggio rurale, declinando alla scala comunale gli indirizzi di tutela paesaggistica.

Saranno definiti dispositivi normativi volti ad incentivare nuovi modelli di "agricoltura ecocompatibile". Sarà promossa dell'agricoltura virtuosa, attraverso l'incentivazione delle pratiche agricole che tutelano la cultura agricola e favoriscano processi produttivi biologici e ecocompatibili.

All'interno di uno schema di REC - Rete Ecologica Comunale troveranno spazio interventi per il recupero e/o conservazione delle zone naturali- agricole.

Un altro tema riguarderà lo stato di abbandono delle aree agricole e le modalità per il recupero e salvaguardia attraverso interventi di rinaturalizzazione e fruizione, da elemento di degrado potranno essere trasformati in una risorsa ambientale da ridefinire in chiave fruitiva e di attrattività. Un insieme complesso di azioni che pongono al centro del Piano l'ambiente e il paesaggio agricolo quale elemento del sistema delle strategie territoriali proposte.

Partecipazione e comunicazione

Coinvolgere i cittadini nelle scelte

Il nuovo Piano di Governo del Territorio viene così concepito come un processo aperto al confronto e trasparente nella procedura che porterà alla sua approvazione definitiva.

La partecipazione dei cittadini ai processi decisionali e alla pianificazione del territorio è fondamentale per migliorare la qualità della vita degli abitanti, produrre inclusione sociale, favorire la trasparenza e garantire l'efficacia delle strategie e delle politiche che si intende attuare.

Verranno promossi momenti di confronto aperto a tutti i cittadini e agli attori che gravitano sul territorio, con la finalità di far emergere criticità, temi e obiettivi condivisi che potranno trovare sviluppi operativi nei tre documenti che compongono il PGT.

Verranno avviate le procedure di interlocuzioni con gli enti preposti, utili alla rettifica e maggior precisazione alla scala comunale di una serie di vincoli sovraordinati, con l'obiettivo di garantire l'applicazione delle disposizioni normative del PGT e l'attuazione delle previsioni in esso contenute.

Analisi demografiche

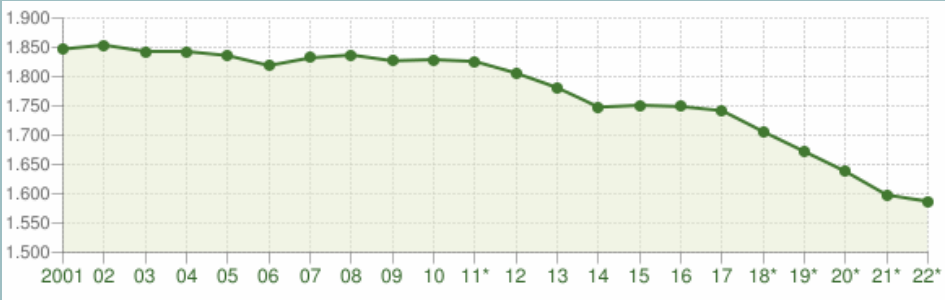
Popolazione

Popolazione residente, 2022
1.585 abitanti

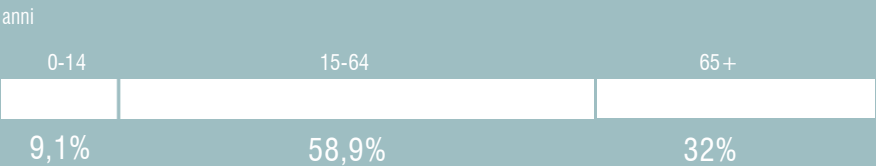
-11,5% dal 2012

 di cui stranieri
7,3%

Andamento della popolazione, 2001/2022 (ISTAT)



Popolazione residente per classi d'età al 2023 (ISTAT)



Numero di famiglie
728

Componenti
2,18



Indice di vecchiaia
355,24

Età media
50,66

Lavoro e attività economiche- occupazione

Censimento – dati comunali 2011 (ISTAT)

