

Città di Viadana

Provincia di Mantova



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

PGT

Documento di Piano

DP.04 Relazione illustrativa

modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

15 dicembre 2024

Raggruppamento professionale

Marco Engel con Massimo Bianchi
e Alessandro Isastia (paesaggio)

COPRAT Samantha Olocotino
Patrizia Penitenti
Laura Brioschi

Il Sindaco

Nicola Cavatorta

Il Responsabile del procedimento

Stefano Gozzi

Adottato dal C.C. con delibera

Pubblicato

Approvato dal C.C. con delibera

Pubblicato sul BURL

n° 42 del 25 luglio 2023

il 23 agosto 2023

n° del

n° del

Indice

<u>Premessa: il nuovo approccio alla costruzione del Piano</u>	pag.	1
--	------	---

Parte 1^a – Il contesto e lo sviluppo urbano

1	Viadana e il territorio fra Oglio e Po	pag.	2
2	Sviluppo demografico e attività lavorative	pag.	8
3	La formazione della città nella strumentazione urbanistica	pag.	13

Parte 2^a – La condizione di partenza

1	Obiettivi e contenuti del PGT 2011	pag.	17
2	Lo stato di attuazione del PGT 2011	pag.	20
3	Le istanze presentate all'avvio della Variante	pag.	22

Parte 3^a – Obiettivi e azioni

1	Temi e obiettivi del PGT 2020	pag.	24
2	Strategie territoriali	pag.	25
3	Il progetto di Piano	pag.	29
4	La Carta del consumo di suolo	pag.	30

<u>Allegato A - Carta condivisa del paesaggio</u>	pag.	31
---	------	----

Elenco delle figure

1.	Viadana al margine delle direttrici territoriali	pag.	2
2.	Estratto della Tav. 02.A7 del PTR	pag.	3
3.	Carta del sistema infrastrutturale esistente nel progetto di variante al PTCP	pag.	3
4.	Ambiti territoriali omogenei del PTR	pag.	3
5.	Estratto della Tav. 1 del PTCP 2010	pag.	4
6.	La rete dei canali di bonifica e irrigazione del Consorzio Navarolo	pag.	5
7.	Il MAB Po Grande	pag.	6
8.	L'espansione urbana lungo l'argine del Po	pag.	7
9.	Estratto della tavola IGM del 1933	pag.	13
10.	Carta Tecnica Regionale 1982	pag.	14
11.	L'ultimo PRG di Viadana nel MISURC 2008	pag.	16
12.	Stato di attuazione dei comparti di pianificazione attuativa individuati dal PGT 2011	pag.	21
13.	Individuazione delle aree oggetto delle istanze presentate all'avvio del procedimento	pag.	23

Premessa: il nuovo approccio alla costruzione del piano

Il rallentamento dell'espansione urbana verificatosi nell'ultimo decennio offre l'opportunità per una riflessione sullo sviluppo urbano non più incalzata dalla crescita della domanda insediativa. Il Piano non si deve più confrontare con l'aggressività delle dinamiche immobiliari alle quali contrapporre limiti e salvaguardie ma deve porsi come strumento di promozione delle trasformazioni desiderate, individuate e strutturate attraverso la costruzione del piano stesso.

Questa nuova impostazione implica una generale revisione delle politiche e delle scelte urbanistiche sedimentate dalla successione dei piani comunali ed in gran parte ancora attive, essendo per lo più riprodotte dal PGT 2011, assumendo un atteggiamento di massima concretezza nella scelta delle occasioni di trasformazione, sia per le aree destinate all'edificazione privata che per quelle da riservare per nuovi servizi e spazi pubblici ed in particolare per quelle necessarie alla costruzione della rete verde comunale.

Il nuovo Documento di Piano prende le mosse da una attenta valutazione delle risorse territoriali e dei margini di trasformazione, riconoscendo i temi che possono essere affrontati e sviluppati alla scala comunale, pur nella consapevolezza della particolare condizione di Viadana e delle sue frazioni: col capoluogo saldato ai nuclei rivieraschi a costituire parte della città lineare cresciuta lungo l'argine del PO, mentre le frazioni delle parti centrale e settentrionale del territorio comunale rimangono nuclei isolati nel grande voto della campagna col quale conservano ancora una perfetta coerenza.

Anche in considerazione della perdurante sfavorevole congiuntura del mercato immobiliare e delle difficoltà di ogni sorta con le quali si deve confrontare qualunque intervento di trasformazione, non ultima la crisi pandemica, risulta non più proponibile l'individuazione di grandi aree di trasformazione che aveva caratterizzato le precedenti stagioni della pianificazione generale: conseguentemente il nuovo Documento di Piano non contiene più l'individuazione di Ambiti di Trasformazione su suolo libero.

Infine un atteggiamento di grande sobrietà è da assumere nella riscrittura dell'apparato normativo tanto del Documento di Piano che dei piani delle Regole e dei Servizi, limitando la nuova disciplina a quanto di stretta competenza dello strumento di governo del territorio, al fine di rendere più agevole e meno incerto l'itinerario dell'attuazione.

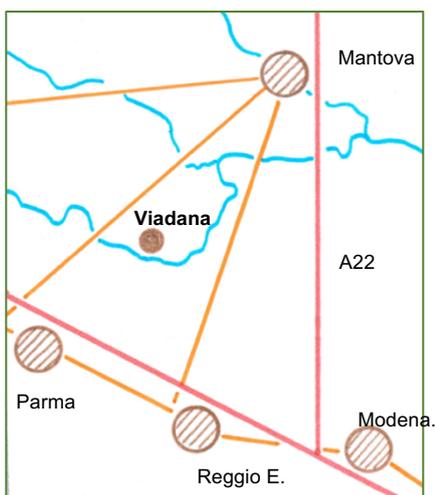
A partire da tali considerazioni la presente Relazione propone una valutazione delle condizioni e delle risorse del territorio lette attraverso il processo che le ha determinate, sulla base della quale vengono costruiti gli obiettivi e le azioni che informano le tre componenti del Piano di Governo del Territorio.

Parte 1ª – Il contesto e lo sviluppo urbano

1. Viadana e il territorio fra Oglio e Po

1.1 Grandi infrastrutture e accessibilità

Il nucleo urbano di Viadana è al centro di un territorio sostanzialmente orientato all'agricoltura, nel quale sono anche presenti importanti poli di attività manifatturiere e di servizio.



La posizione appartata rispetto ai principali tracciati viari ed alla ferrovia ha limitato la spinta alla crescita della città e scoraggiato, almeno in parte, l'ulteriore sviluppo delle attività produttive e soprattutto di quelle di servizio.

Lo schema generale appare fortemente consolidato e viene coerentemente registrato dagli strumenti della pianificazione sovracomunale (PTR, PTCP) che non sembrano in grado di introdurre radicali innovazioni.

Fig. 1 – Viadana al margine delle direttrici territoriali, al centro del triangolo formato dalla via Emilia e dalle direttrici Mantova – Casalmaggiore - Parma e Mantova – Suzzara - Reggio.

I collegamenti coi due tracciati autostradali più prossimi (A1 e A22) non sono immediati.

La ferrovia è lontana, le stazioni più prossime (Gonzaga a Est; Casalmaggiore a Ovest, Brescello a Sud) sono collocate su linee secondarie e il sistema delle autolinee non ne garantisce una buona accessibilità.

Né la situazione pare destinata ad essere modificata dai pur rilevanti interventi previsti sulla rete autostradale e sui relativi tracciati di connessione, che infittiscono la maglia infrastrutturale nel territorio provinciale ma lasciano sostanzialmente inalterata la posizione marginale di Viadana. D'altra parte l'introduzione di tracciati trasversali all'andamento della grande viabilità risulterebbe in contraddizione con la partitura determinata dal sistema delle acque e dalla trama agricola. Forse anche per questo motivo tanto il PTR che il PTCP nelle sue diverse versioni si limitano a confermare il solo completamento dei progetti già avviati, come nel caso della strada di gronda Casalmaggiore - Viadana.

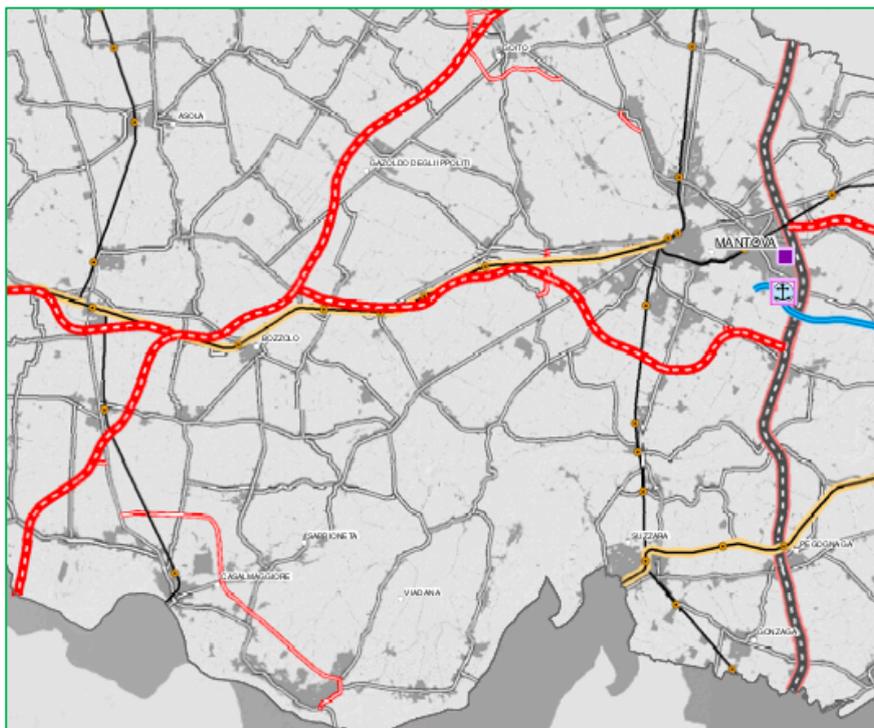


Fig. 2 – Estratto della Tav. 02.A7 del PTR (Sistema infrastrutturale esistente e di progetto) nella quale risulta con evidenza l'intersezione fra la Cremona – Mantova e la TI-BRE. Nella tavola è anche evidenziato il completamento della strada di gronda Casalmaggiore - Viadana mentre non figura il raccordo ferroviario merci riportato nel PTCP.

La condizione attuale risulta confermata anche dalla variante 2022 al PTCP, nella quale vengono riprodotte le soluzioni già contenute nei piani vigenti: il completamento della strada di gronda Casalmaggiore Viadana ed il raccordo ferroviario.

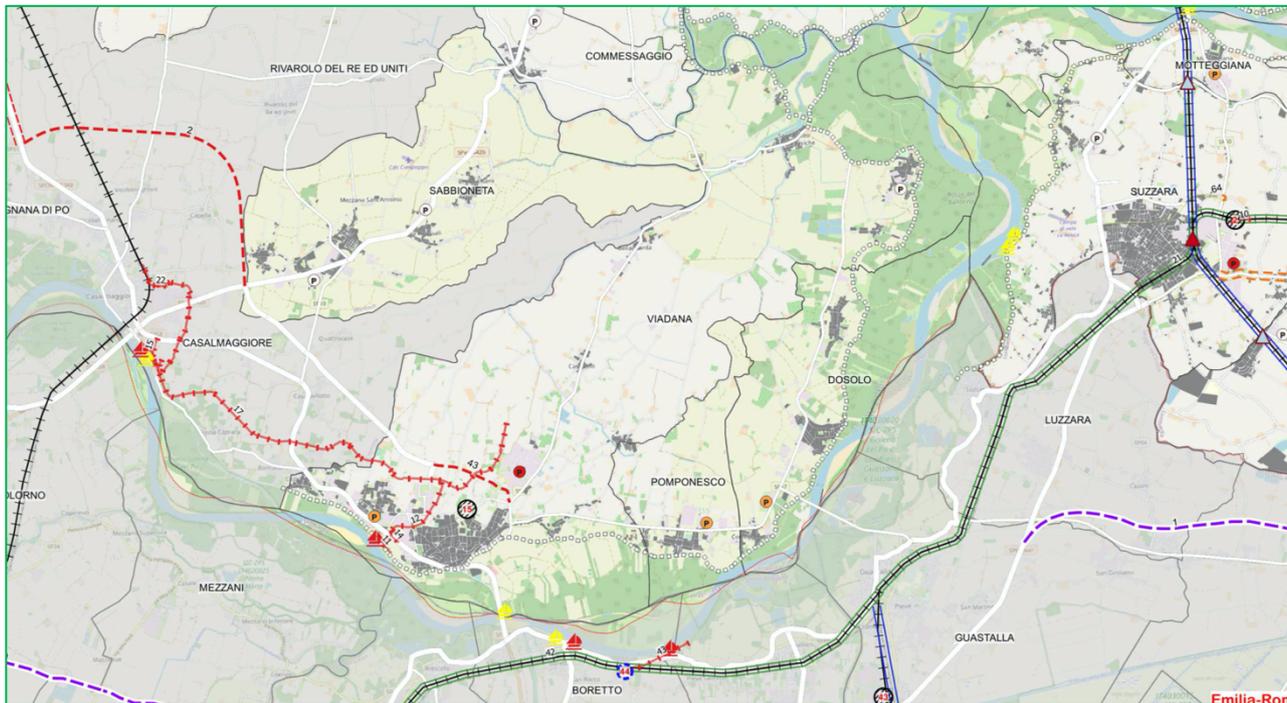


Fig. 3 - Carta del sistema infrastrutturale esistente e di progetto pubblicata dalla Provincia di Mantova nel contesto della procedura di VAS della Variante al PTCP. vi sono riportati sia il completamento della strada di “gronda” che il raccordo ferroviario merci destinato a connettere le principali aree industriali di Viadana con la tratta Brescia - Parma a Casalmaggiore. Nella tavola è anche riportata l’ipotesi di riqualificazione della linea Parma - Ferrara che migliorerebbe il livello di accessibilità col mezzo pubblico a Viadana a patto che venissero istituiti servizi rapidi di connessione con la stazione di Boretto.

A dispetto della posizione decentrata, gli strumenti della pianificazione provinciale e regionale riconoscono a Viadana il ruolo di “polo attrattore” nel quale dovrebbe essere prevista la concentrazione di nuovi servizi di livello sovracomunale. Questo riconoscimento discende dalla particolare vivacità imprenditoriale che ben si inserisce nella vitalità produttiva della Pianura Padana: condizioni sulle quali sono state fondate in passato le scelte della pianificazione e che ancora rappresentano una piattaforma sulla quale basare gli sviluppi futuri.

1.2 La Variante 2018 al PTR per la riduzione del consumo di suolo

La variante individua l’Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) “Oltrepò mantovano e altopiano dell’Oglio”, nel quale ricade Viadana, descrivendolo come un territorio con “bassi gradi di conflitto tra sistema dei valori ambientali e sistema insediativo”.

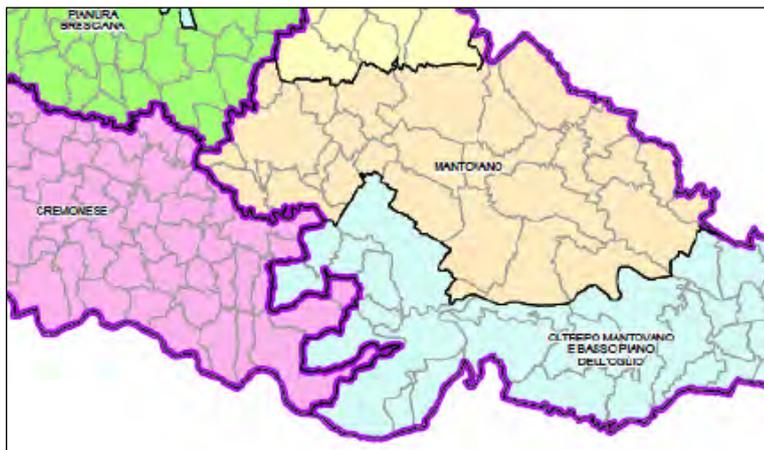


Fig. 4 – Ambiti territoriali omogenei del PTR – L’ATO “Oltrepò mantovano e altopiano dell’Oglio” comprende anche il sistema dell’Oltrepò mantovano, da Suzzara a Poggio Rusco, che presenta caratteri differenti dall’area viadanese racchiusa fra Oglio e Po.

I caratteri indicati dal PTR per il territorio dell'ATO si possono riassumere in quattro temi principali:

- **elevata qualità dei suoli agricoli;**
- **bassi indici di urbanizzazione** (9,1%), inferiori alla già contenuta media provinciale (10,7%);
- **potenzialità di rigenerazione “puntuali ed episodiche”** ossia **sporadiche**, coerentemente con la relativa rarità delle dismissioni;
- **presenza di tendenze conurbative** ancora in fase di estensione, come lungo l'asta Casalmaggiore – Viadana - Pomponesco e più in generale lungo l'argine maestro del Po.

1.3 Il PTCP di Mantova

La tendenza alla continuità della conurbazione lungo l'argine del Po è anche denunciata dal PTCP, che le dedica una specifica attenzione¹. La conurbazione è ormai evoluta al punto che il capoluogo e le frazioni di Cogozzo e Cicognara, col nucleo di Roncadello in Comune di Casalmaggiore, si possono considerare un unico agglomerato urbano. La stessa tendenza viene denunciata dal PTCP in direzione di Pomponesco e quindi di Dosolo.

Infine la qualità del territorio fra Oglio e Po, ma anche la sua fragilità, sono ben rappresentate dal sistema molto articolato di tutele e vincoli di natura paesaggistica, ambientale e idraulica che coprono la parte prevalente del territorio comunale.

In particolare il PTCP individua l'intero territorio comunale come “Ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico”² escludendo solamente il tessuto urbano consolidato contornato dagli “Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo e il sistema agricolo”, la cui destinazione ad usi diversi dall'agricoltura deve essere valutata in accordo con la Provincia.

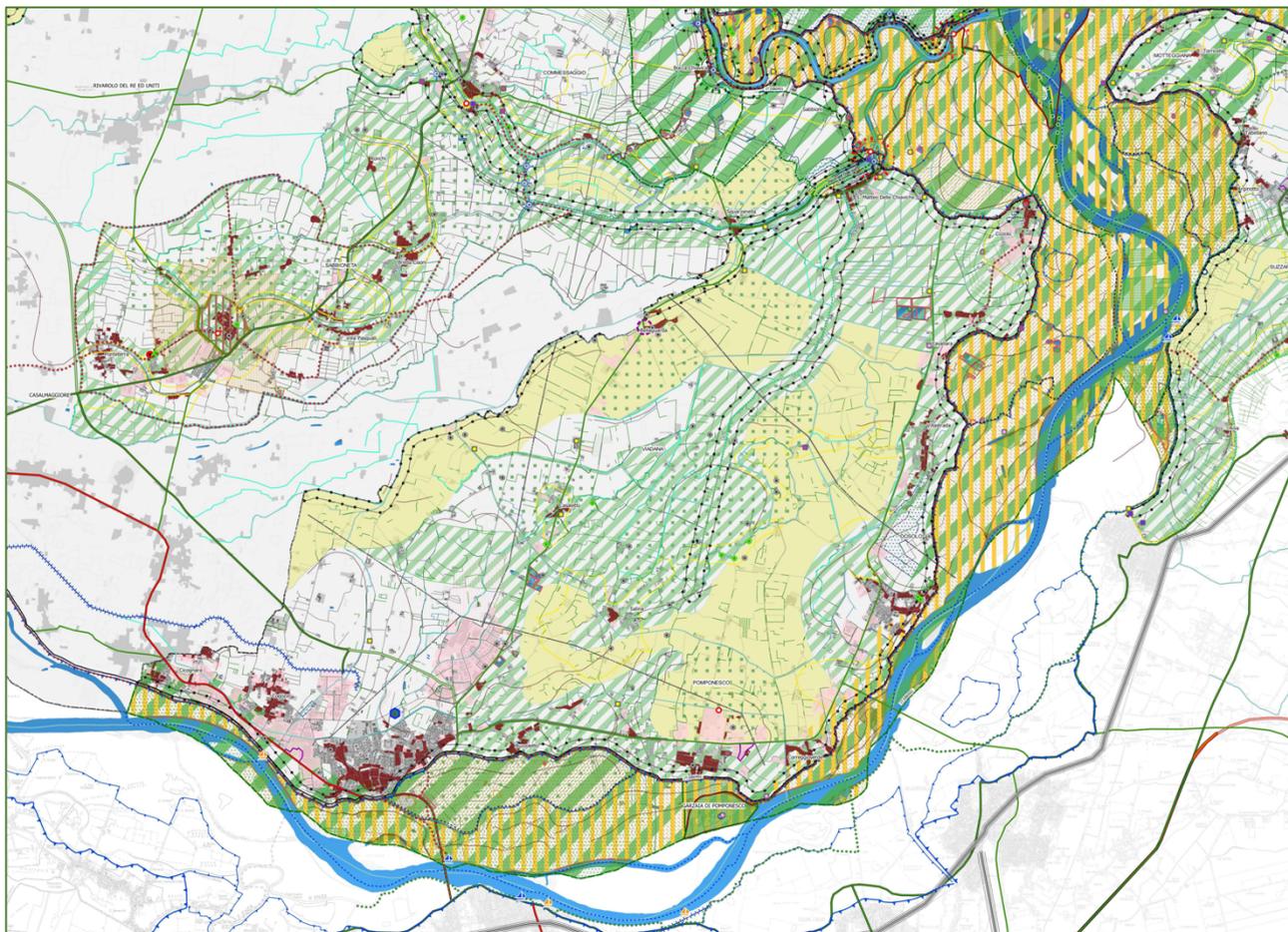


Fig. 5 – Estratto della Tav. 1 del PTCP 2022 *Indicazioni paesaggistiche ambientali*³ - in evidenza i corridoi della rete verde provinciale (tratteggio verde) e le “aree di conservazione e ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli” (tinta gialla)

¹ Cfr. art. 46.1, comma 6, degli Indirizzi normativi del PTCP 2022.

² L'art. 18, comma 2, della LR 12/2005, attribuisce “efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT” alla individuazione da parte dei PTCP degli “ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico”.

³ La tavola rimane sostanzialmente invariata nella versione del PTCP entrata in vigore il 18 maggio 2022 rispetto a quella del 2010.

1.4 Il territorio fra Oglio e Po

Il territorio racchiuso fra il corso dei fiumi è “... una conca senza sfoghi naturali, della larghezza di alcuni chilometri, subito all’interno delle arginature dei due fiumi Oglio e Po, che scorrono pensili.”⁴ La sua particolare conformazione è stata per secoli un grave impedimento allo sviluppo dell’attività agricola e degli insediamenti: in origine “... un desolato acquitrino” ed in seguito una terra periodicamente sommersa, fino a quando, poco prima della metà del secolo scorso, fu portata a compimento la secolare opera di bonifica con la realizzazione degli impianti di sollevamento delle acque. Il delicato equilibrio idraulico, ben rappresentato della rete dei canali di bonifica e di irrigazione del Consorzio Navarolo, costituisce il connotato fondamentale di questo territorio, al quale rapportare la grande qualità delle produzioni agricole, la fortuna dell’attività zootecnica ed anche le dinamiche di sviluppo di parte degli insediamenti e delle attività manifatturiere.

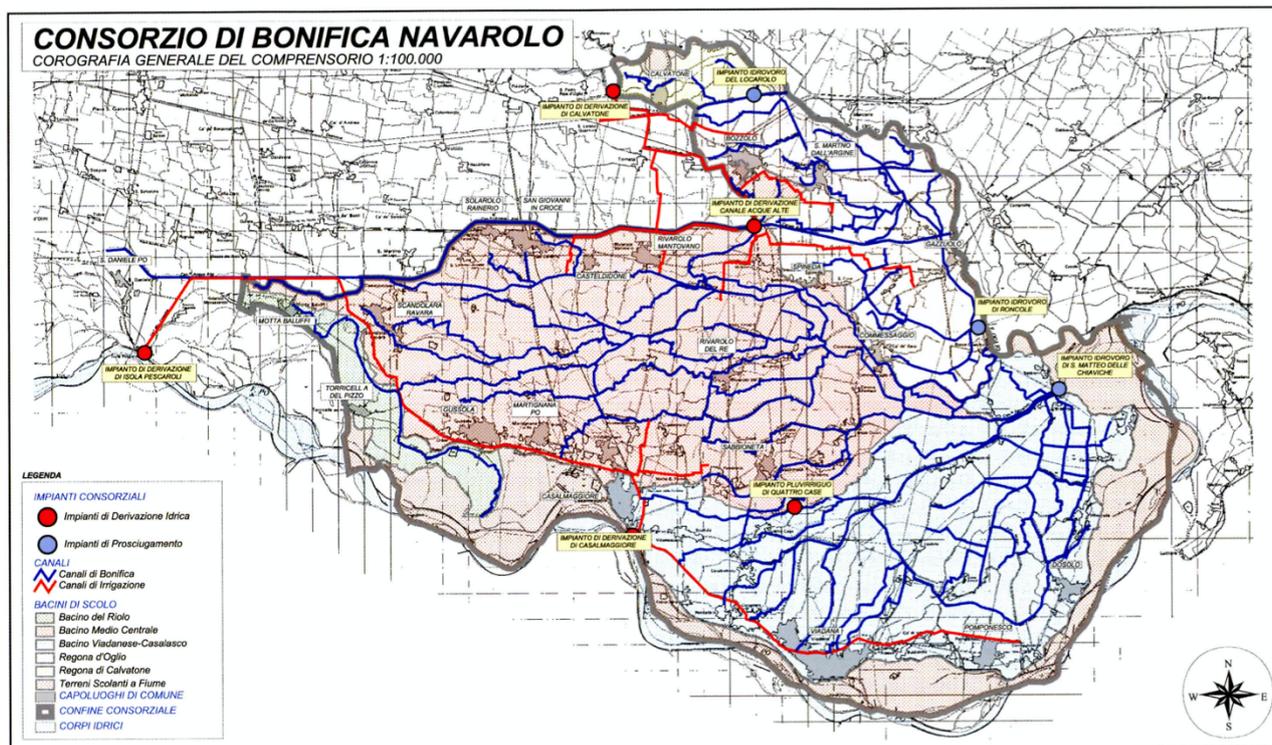


Fig. 6 - La rete dei canali di bonifica e di irrigazione del Consorzio Navarolo (da Antonio Aliani “Il Consorzio Navarolo e la bonifica dell’Agro cremonese mantovano”, Mantova 2004).

La fitta rete dei canali di bonifica e di irrigazione costituisce il connotato fondamentale del paesaggio di questo tratto della pianura, rappresenta un fattore fondamentale a garanzia della biodiversità ed è anche uno strumento importante per contrastare i cambiamenti climatici o, quantomeno, mitigarne gli effetti.

Pur essendo universalmente riconosciuta, la particolare qualità di questo territorio non ha portato a iniziative stabili di valorizzazione anche turistica coordinate fra le diverse Amministrazioni interessate.

1.5 Il MAB “Po Grande”

Nel 2019 la media valle del Po ha ottenuto il riconoscimento dall’UNESCO come Riserva della biosfera⁵. La riserva riguarda un territorio molto esteso, che interessa tre regioni, otto provincie ed un gran numero di comuni.

Il territorio della riserva è ripartito in tre zone, identificate ai fini della candidatura per il riconoscimento della riserva stessa. In sintesi la riserva si compone di:

- una “core zone” che corrisponde ai siti della rete “Natura 2000” distribuiti lungo il corso del fiume;
- una “buffer zone”, corrispondente alle fasce A e B identificate dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Po;
- una “zona di transizione esterna”, in genere corrispondente alla fascia C del PAI.

⁴ Cesare Saibene “La casa rurale nella pianura e nella collina lombarda”, Firenze 1955.

⁵ Il riconoscimento è stato formalizzato il 19 giugno 2019 a Parigi con l’inserimento del “Po Grande” nell’ambito del Programma Man and Biosphere (MaB) dell’UNESCO.

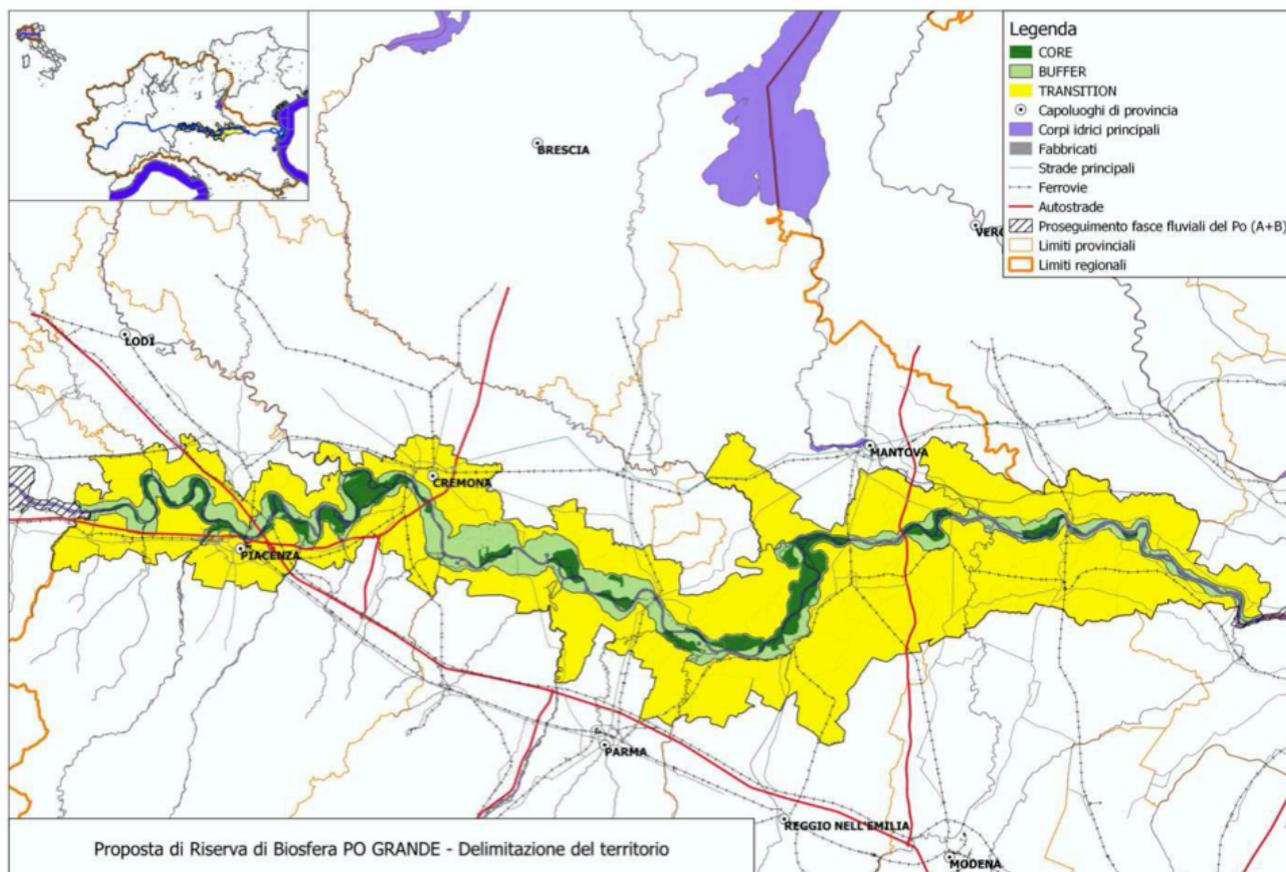


Fig. 7 - MAB Po Grande, estratto dal Dossier di candidatura, settembre 2018.

Per la realizzazione delle finalità della riserva è in corso l'elaborazione del Piano d'Azione sulla base del Documento di Indirizzo prodotto dalla struttura provvisoria di gestione (Cabina di regia) nel giugno 2020. Al centro della strategia di valorizzazione è ovviamente collocato il tema dell'acqua: della sua difesa come risorsa, dei rischi connessi e della gestione a fini naturalistici, ambientali, paesaggistici.

Gli obiettivi dell'istituzione della riserva appaiono applicabili anche al territorio di Viadana. Fra gli altri:

- "... valorizzazione equilibrata tra settore agricolo, produzione agroalimentare ad essa connessa, fruibilità e conservazione del patrimonio naturale ed incentivazione dell'ecoturismo."
- "... nell'attività agricola della zona sono sempre più individuate pratiche produttive che possano combinare attività economiche, con la conservazione e lo sviluppo degli habitat naturali ed azioni per la gestione sostenibile della risorsa idrica ..."
- "... il turismo ... significa ... anche... fruizione dei territori legati ai fiumi, mediante mobilità lenta (ciclabile, trekking), fruizione degli aspetti culturali collegati (porti e approdi, centri abitati o abitazioni lungo il fiume, opere idrauliche, ecc.) e fruizione mista, via terra e via acqua, attraverso punti di attraversamento attrezzati, lungo le ciclovie, o attraverso gite fluviali di breve-media lunghezza, alla scoperta del grandissimo patrimonio culturale e naturale di questi territori ."
- "... riqualificare il paesaggio fluviale, guardando il fiume come elemento di interconnessione delle realtà locali e come oggetto di politiche ambientali rivolte al miglioramento e alla conservazione della natura, non fine a se stessa, ma anche come fattore di sviluppo delle comunità locali."

Ulteriori iniziative per la valorizzazione del territorio dei fiumi potrebbero essere sviluppate attraverso il Contratto di Fiume Oglio Sud, al momento fermo alla fase ricognitiva preliminare⁶.

1.6 Lo sviluppo degli insediamenti

"L'insediamento della popolazione avvenne soprattutto ai margini della conca e ... proprio lungo la sponda dei fiumi sotto forma di borgate allungate lungo gli argini e lungo le strade."⁷ Quanto agli insediamenti nel territorio agricolo, la loro dispersione trae origine dalle condizioni precedenti la bonifica; infatti "Prima della sistemazione

⁶ Nel contesto del Contratto di Fiume ricade il progetto "STRA:RI:FLU" (Strategie di Riqualificazione Fluviale Partecipata nel parco Oglio Sud) sviluppato col contributo della Fondazione CARIPLLO a partire dal 2008 - 2009.

⁷ Cesare Saibene, op.cit.

idraulica le aree costiere erano divise in piccoli appezzamenti condotti direttamente dal proprietario ...”. Tale condizione si protrasse in particolare nelle aree del Casalasco e del Viadanese dove, anche dopo la bonifica “... si mantennero più numerose le piccole aziende e ne sorsero di nuove, ma mai di grandi proporzioni.”, con conseguente dispersione nella campagna di una quota rilevante della popolazione⁸.

L'azione combinata dello sviluppo industriale e urbano, da in lato, e dell'industrializzazione delle campagne, dall'altro, determinano il cambiamento radicale delle dinamiche insediative e il conseguente sovvertimento della struttura territoriale che conduce ai vistosi fenomeni di polarizzazione che caratterizzano la fase attuale, rappresentati dal progressivo svuotamento delle frazioni e delle campagne a favore della grande conurbazione cresciuta lungo l'argine del Po.

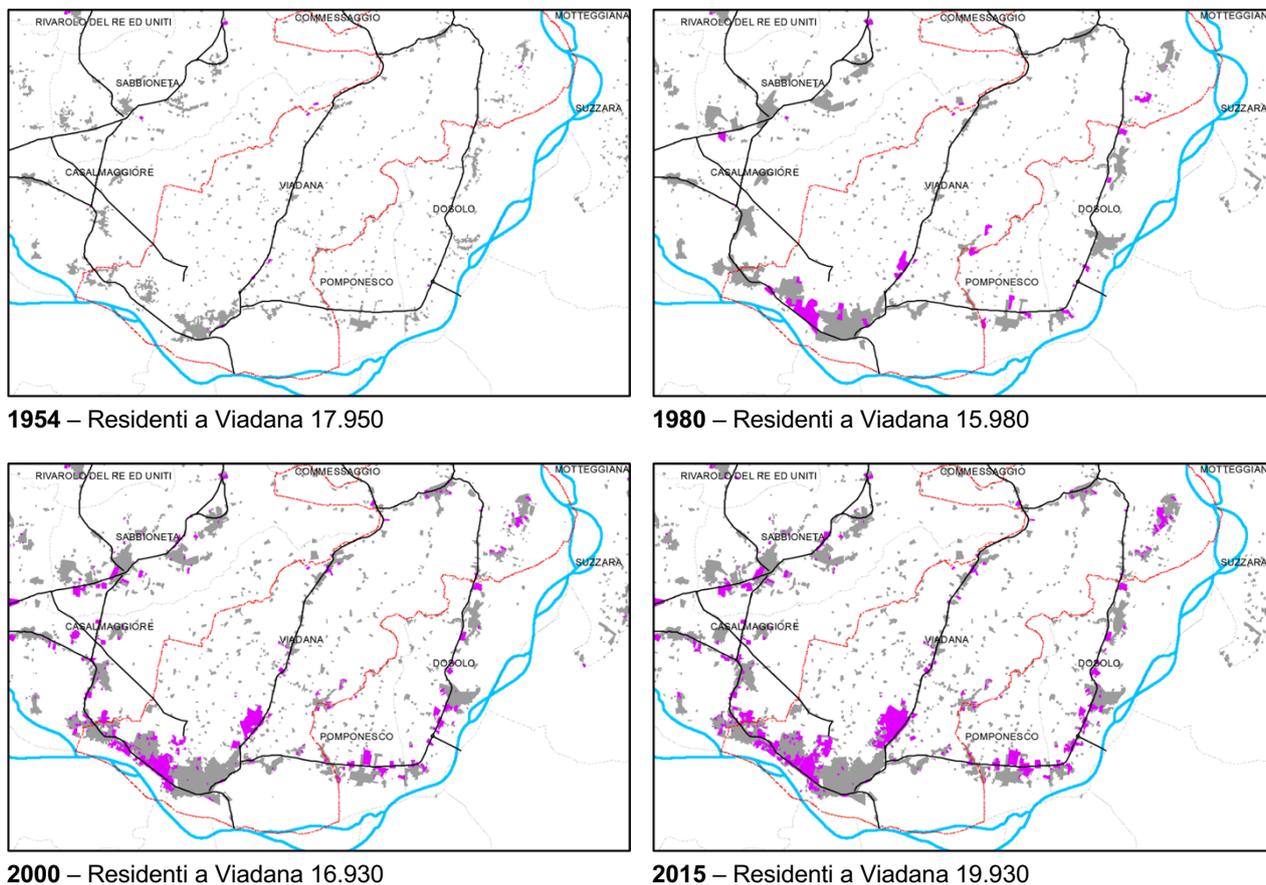


Fig. 8 – L'espansione urbana lungo l'argine del Po e la crescita degli insediamenti produttivi (in viola).

Fin dalla prima fase di espansione gli insediamenti produttivi si collocano negli spazi fra le frazioni arrivando a riempirli quasi completamente e realizzando la perfetta continuità dell'agglomerato urbano. In una seconda fase il Comune avvierà una strategia di allontanamento delle attività industriali dall'agglomerato residenziale: le aree individuate a tale scopo verranno occupate ma gli insediamenti esistenti rimarranno in gran parte confermati.

Temi e indirizzi della scala sovracomunale

- 1) **Ridurre il consumo di suolo.**
- 2) **Contrastare l'estensione e la continuità della conurbazione** lungo l'argine del Po.
- 3) **Rivedere la conformazione dei margini urbani** e contrastare la dispersione delle edificazioni.
- 4) **Favorire lo sviluppo delle attività manifatturiere** nel rispetto della qualità dell'ambiente e del territorio.
- 5) Gettare le basi per ricostruire **l'equilibrio e la coerenza fra insediamenti e territorio agricolo e naturale** a partire dalla rete delle acque.

⁸ Sempre il Saibene valuta nel 25% circa dei residenti la popolazione insediata nelle campagne al 1950.

2. Sviluppo demografico e attività lavorative

2.1 L'andamento demografico e le abitazioni

Il Comune di Viadana conta oggi poco più di 20.000 abitanti grazie alla costante crescita verificatasi nel primo decennio degli anni 2000 con la quale ha interamente recuperato la perdita di popolazione verificatasi a partire dagli anni 50 conseguente l'industrializzazione delle campagne.



Tab. 1 - Popolazione residente ai censimenti generali¹

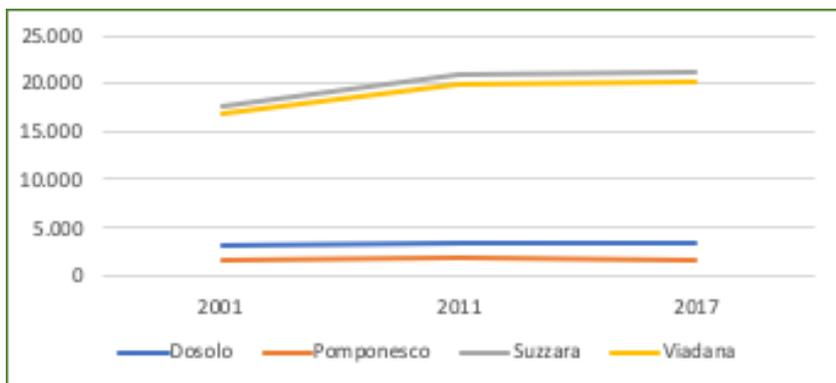
La curva demografica rispecchia lo sviluppo dell'economia locale: nel dopoguerra l'andamento risente dell'industrializzazione agricola e della riduzione di mano d'opera compensata dallo sviluppo delle attività manifatturiere che iniziano a richiamare nuovi residenti a partire dagli anni '60 del secolo scorso.

Raggiunti i 20.000 abitanti circa nel 2011 la crescita si interrompe e l'andamento demografico è connotato da una grande stabilità. La popolazione residente rimane sostanzialmente stabile fino ad oggi, con poche oscillazioni determinate dal movimento migratorio⁹.



Tab. 2 - Andamento demografico 2001 - 2021

La curva demografica presenta una costante di crescita nel primo decennio mentre nel secondo decennio l'andamento rimane piatto, coerentemente con la stagnazione del mercato immobiliare.

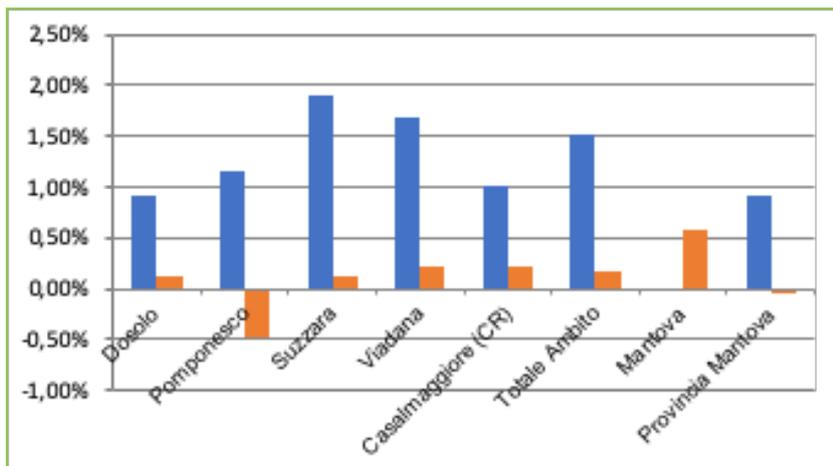


Tab. 3 - Andamento demografico 2001 - 2017: Viadana e Comuni vicini

Dopo il 2000 l'andamento demografico di Viadana appare perfettamente coerente con quello dei comuni vicini di pari livello (Suzzara).

La coerenza fra l'andamento demografico del Comune di Viadana e quello del contesto territoriale di riferimento appare ancora più evidente osservando gli incrementi medi annui registrati nei diversi comuni, nel capoluogo provinciale e nella Provincia nel suo insieme. Successivamente all'ultimo censimento il tasso di incremento medio annuo diminuisce sensibilmente in tutti i comuni dell'area di riferimento ed in generale nel territorio provinciale, mentre il Comune di Mantova appare fortemente in controtendenza, testimoniando un chiaro fenomeno di polarizzazione che, come vedremo, si presenta in maniera diffusa anche localmente.

⁹ Per i dati dell'andamento demografico si assumono quelli di fonte ISTAT riportati dal citato sito "tuttitalia.it" in quanto confrontabili con quelli dei comuni del circondario e con la Provincia.

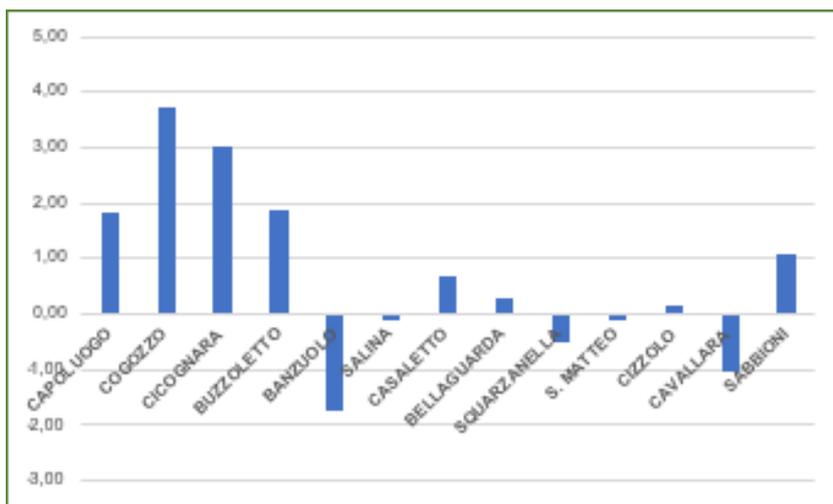


Tab. 4 - Incremento medio annuo della popolazione residente: 2001-2011 (blu) e 2011-2017 (arancione)

Coerentemente con l'andamento della curva demografica descritta in Tab. 2, ad un decennio di forte crescita succede, a Viadana come negli altri comuni della zona, una fase di stabilità. Solo il Comune di Mantova presenta un andamento opposto, con un tasso medio annuo di crescita inesistente nel primo decennio.

All'interno del Comune di Viadana un fenomeno di polarizzazione, ossia di spostamento della popolazione verso l'area urbana a sud, è già denunciato negli studi preparatori del PGT 2007 - 2011. In quei documenti, osservando l'andamento demografico del capoluogo e delle frazioni nell'ultimo ventennio del '900, si costata l'incremento dei residenti nella conurbazione costituita dal capoluogo e dalle frazioni di Cogozzo e Cicognara a fronte di un decremento rilevante dei residenti in tutte le altre frazioni.

Un fenomeno analogo si verifica anche nel decennio 2001 - 2010, con l'eccezione della frazione di Buzzoletto, che presenta valori percentuali analoghi al capoluogo, avendo ripreso a crescere verso la fine degli anni '90.

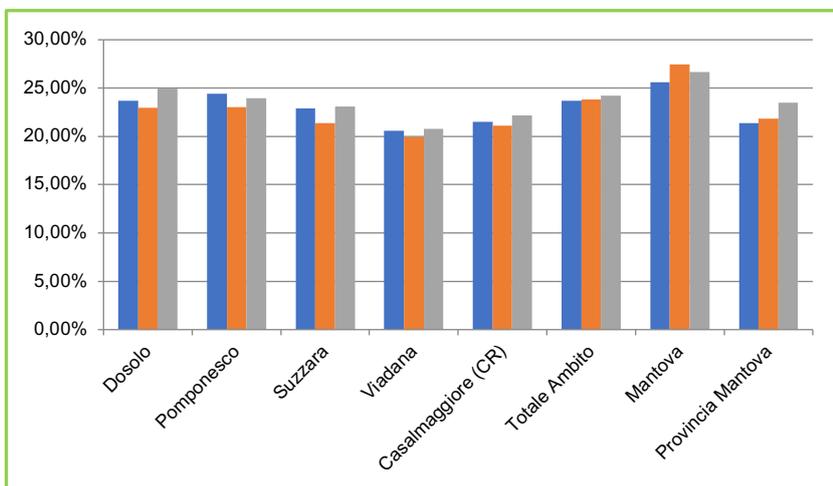


Tab. 5 - Incremento medio annuo della popolazione residente nel capoluogo e nelle frazioni: 2001-2010

La percentuale di incremento medio annuo è riferita a valori assoluti assai differenti: ad esempio i due valori apparentemente simili del capoluogo (+ 1,83%) e Buzzoletto (+1,85%) vanno riferiti rispettivamente al valore di partenza di 9.400 abitanti circa del capoluogo nel 2001 a fronte di 480 abitanti di Buzzoletto.

Pur non disponendo di dati più recenti non vi sono motivi per ritenere che la dinamica demografica abbia subito una inversione di tendenza negli ultimi anni e **il fenomeno del progressivo svuotamento delle frazioni rimane un tema rilevante**, ancorchè comune a quasi tutto il territorio agricolo dell'Oglio - Po.

- - -



Tab. 6 - Quota % della popolazione anziana (65 e +) sulla popolazione residente: confronto 2001 (blu) - 2011 (arancione) - 2018 (grigio)

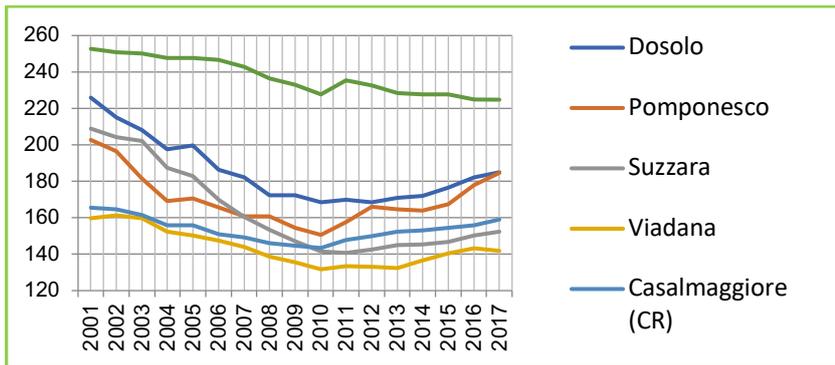
La crescita della popolazione a Viadana ha avuto l'effetto di limitare il progressivo invecchiamento che caratterizza l'intera Regione. Anche se a partire dal 2010 l'età media tende a crescere, la componente anziana della popolazione appare relativamente contenuta in rapporto agli altri comuni.



Tab. 7 - Struttura della popolazione

La popolazione in età lavorativa è in costante anche se lieve declino. L'incidenza della popolazione anziana si riduce progressivamente nel primo decennio per poi allinearsi all'andamento generale nel secondo decennio.

Uno dei motivi principali del particolare andamento demografico di Viadana è da ricercare nella forte componente di immigrati stranieri, come confermato dall'andamento dell'indice di vecchiaia¹⁰.



Tab. 8 - Andamento dell'indice di vecchiaia a Viadana e nell'area di riferimento

La presenza di cittadini di origine straniera in misura maggiore rispetto ai comuni dell'area di riferimento trova corrispondenza nel diverso andamento dell'indice di invecchiamento della popolazione.

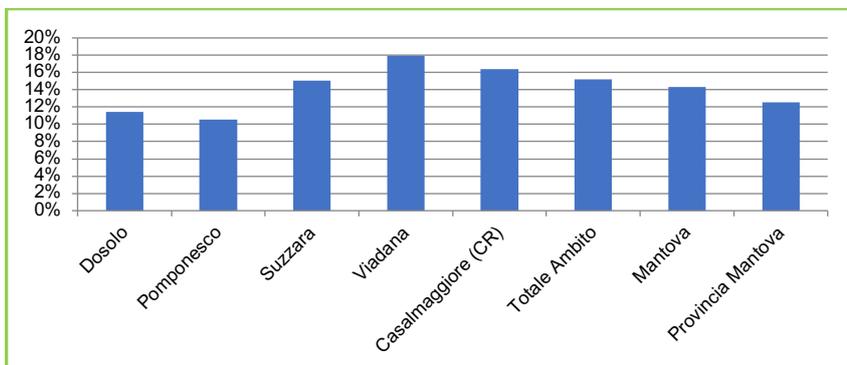
L'immigrazione dall'estero raggiunge la sua punta massima nel 2010 per poi rallentare sensibilmente e stabilizzarsi attorno ai 200 nuovi residenti per anno (1% della popolazione).



Tab. 9 - Popolazione con cittadinanza straniera residente a Viadana 2003 - 2019

Gli stranieri residenti a Viadana al 1° gennaio 2022 sono 3.687, pari al 18% circa dei residenti.

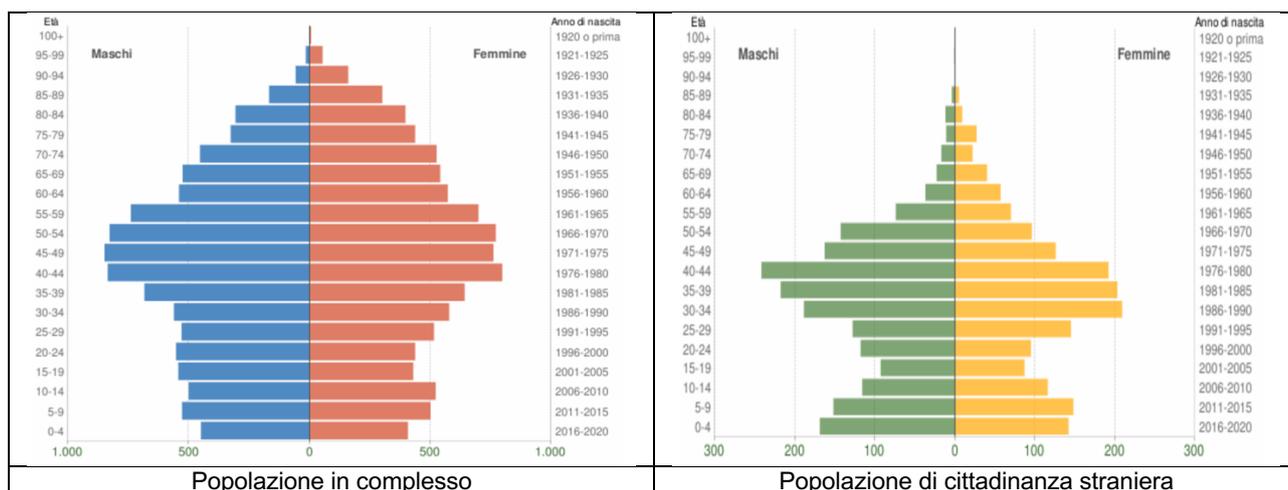
La crescita della popolazione straniera appare perfettamente coerente con l'andamento demografico generale. L'età media della popolazione immigrata contribuisce in maniera rilevante all'abbassamento dell'età media dei residenti nel Comune e alla riduzione del fenomeno della denatalità, come risulta dal raffronto fra le due "piramidi" di età.



Tab. 10 - Percentuale della popolazione di origine straniera a Viadana e nei comuni dell'area - 2017

La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dall'India (29,1%), come frequentemente accade nelle aree a forte economia agricola, seguita dalla Romania (15,0%) e dall'Albania (12,7%).

¹⁰ È il rapporto percentuale tra gli ultrasessantacinquenni e i giovani fino ai 14 anni.



Tab. 11 - Distribuzione della popolazione per classi quinquennali di età: confronto popolazione totale e cittadini stranieri.

Infine poco rimane da argomentare sull'entità del patrimonio abitativo. Infatti l'indisponibilità di dati recenti impedisce di sviluppare una valutazione documentata sulla condizione attuale e sulla possibile domanda abitativa. Confrontando i dati degli ultimi censimenti ISTAT sembrerebbe perdurare una possibile residua domanda potenziale di alloggi determinata dal costante incremento del numero dei nuclei familiari.

	2001	2011
Abitazioni occupate dai residenti	6.490	7.551
Numero famiglie	6.569	7.765

Nel corso dell'ultimo decennio si verifica anche un rallentamento della crescita del numero delle famiglie¹¹ ma appare ragionevole considerare che il fenomeno determini la permanenza di una domanda di nuovi alloggi alla quale potrebbe sommarsi la domanda connessa all'obiettivo del rinnovamento del patrimonio di edilizia residenziale finalizzato al contenimento dei consumi di energia ed al generale miglioramento dello stock abitativo.

2.2 Le attività lavorative

In generale la situazione delle attività economiche presenti nel territorio di Viadana e nell'area di riferimento sembrerebbe connotata da una sostanziale stabilità, ossia da una buona tenuta di fronte alla crisi, pur presentando qualche significativa oscillazione già nel decennio intercensuario 2001 – 2011.

D'altra parte la disponibilità di dati attendibili sull'andamento delle attività lavorative, ossia delle imprese e dei posti di lavoro (unità locali e addetti) è forzosamente limitata a questo periodo, non essendo disponibili, se non in forma sporadica, dati più recenti.

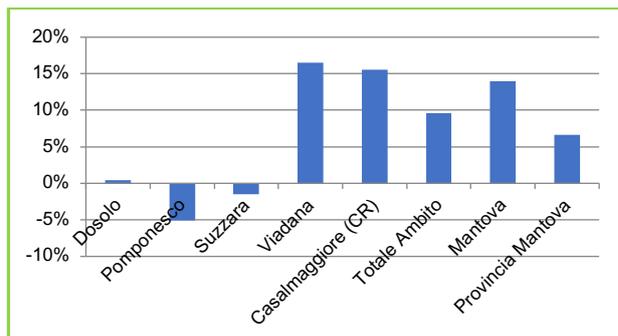
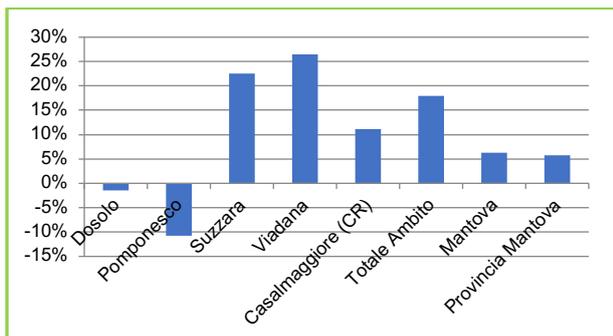
L'assenza di rilevazioni recenti impedisce di valutare appieno la forza dell'economia agricola locale. Questa rimane tuttavia evidente e rimane un forte attrattore di mano d'opera, come dimostra la netta prevalenza fra i residenti di origine straniera della comunità indiana, pur scontando una continua riduzione del numero di addetti¹², alla quale fa riscontro una parallela riduzione dei capi di bestiame allevati nelle aziende presenti nel territorio comunale.

- - -

In generale, nel decennio intercensuario si verifica una sostanziale tenuta dell'occupazione: anzi, a Viadana i posti di lavoro nel settore manifatturiero crescono, a fronte di una contenuta riduzione delle unità locali. Il dato sembrerebbe testimoniare la presenza di un fenomeno di concentrazione delle attività produttive con effetti potenzialmente positivi sullo sviluppo industriale nel suo complesso.

¹¹ Il numero medio di componenti per nucleo familiare passa da 2,5 nel 2001 a 2,32 nel 2011 e a 2,41 nel 2019.

¹² I dati dei censimenti generali dell'agricoltura del 2000 e del 2010 mettono in luce una sensibile riduzione sia del numero di addetti che delle unità locali. Corrispondentemente cala anche il numero dei capi di bestiame degli allevamenti presenti nel territorio comunale: i bovini calerebbero nel decennio da circa 8.000 a circa 3.300 unità, i suini da 56.000 circa a 45.000 circa. Il diverso sistema di rilevazione rende inconfondibili i dati più recenti raccolti dalla Camera di Commercio con quelli delle rilevazioni ISTAT.



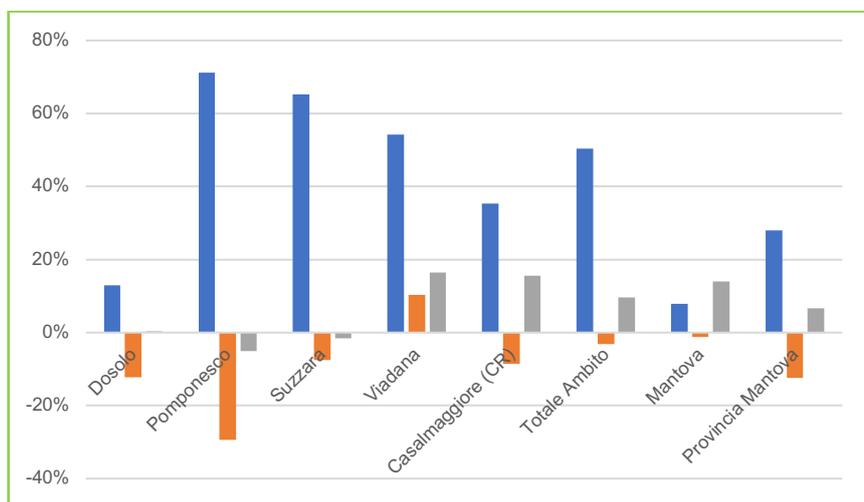
Incremento o riduzione percentuale degli addetti

Incremento o riduzione percentuale delle unità locali

Tab. 12 - Andamento di addetti e unità locali nel decennio 2001 - 2011 a Viadana e nei comuni dell'area

La situazione potrebbe essersi modificata nel periodo successivo, nel corso del quale la sfavorevole congiuntura dei mercati arriva a interessare anche le industrie del legno, presenti in maniera massiccia a Viadana e nei comuni vicini.

Nonostante la crisi economica sia già percepibile, nel confronto fra i due ultimi censimenti il Comune di Viadana registra una buona tenuta del settore manifatturiero che ancora presenta un incremento sensibile del numero di addetti (+10%).



Tab. 13 - Incremento o riduzione percentuale degli addetti nel decennio 2001 – 2011 nei diversi settori (andamento totale: grigio; terziario: blu, manifatturiero: arancio)

Viadana è l'unico comune a mantenere un andamento positivo sia nel settore manifatturiero che nei servizi. In tutti gli altri casi il saldo positivo complessivo è determinato solamente dalla crescita del settore terziario, come in generale nel territorio padano.

Nel complesso si conferma l'andamento del periodo precedente con la crescita di posti di lavoro nel settore terziario che compensa l'andamento negativo degli altri settori. Infatti il terziario vede nel decennio un aumento di addetti per tutti i comuni, più pronunciato a Pomponesco (71%) e a Suzzara (65%) mentre a Viadana si attesta sul 54%. Ovviamente il dato percentuale va correttamente interpretato rapportandolo al valore assoluto di riferimento: così il forte incremento di Pomponesco appare ridimensionato considerandolo riferito ai circa 250 addetti del 2001 a fronte dei 2.250 di Viadana.

L'entità complessiva degli addetti nel settore terziario anche nel 2011 (3.500 circa) conferma il ruolo del Comune di Viadana come polo locale di servizi.

In conclusione il connotato fondamentale di questo territorio sembra essere la **stabilità**, ossia una generale condizione di equilibrio delle dinamiche sociali ed economiche.

Alla condizione di stabilità rappresentata dai dati statistici corrisponde la sostanziale **assenza di domanda insediativa**, sia per nuove residenze che per nuove attività, anche se questa non risulta documentabile con altrettanta precisione pur essendo chiaramente testimoniata dall'andamento dei valori immobiliari¹³.

Tuttavia il perdurante fenomeno del progressivo frazionamento dei nuclei famigliari potrebbe sostenere una residua domanda di nuovi alloggi. A questa potrebbe sommarsi la domanda indiretta determinata dall'obiettivo del rinnovamento dello *stock* abitativo.

¹³ Secondo i dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare di Agenzia delle Entrate) Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (950 €/m²) è di circa il 49% inferiore alla quotazione media regionale ed è anche di circa il 14% inferiore alla quotazione media provinciale.

- varianti riguardanti aree e temi diversi fra le quali spicca la variante relativa al Centro Storico (approvata dalla Regione nel 1985) finalizzata a promuovere la salvaguardia e il recupero del patrimonio edilizio sottoutilizzato.

II PRG 1989

Il piano del 1989 si deve confrontare con una realtà territoriale già piuttosto complessa: registra le grandi trasformazioni avvenute nel dopoguerra con l'industrializzazione delle campagne e la crescita delle attività manifatturiere che ha connotato la fase del "boom economico" dagli anni '50 ai '70.

Il piano non può che prendere atto della forte urbanizzazione della parte meridionale del comune, lungo il tracciato della SS 358, e del contemporaneo declino demografico delle frazioni settentrionali e su questa base ripartisce il territorio in tre ambienti:

- **il polo urbano a sud**, dove le frazioni di Cogozzo e Cicognara presentano già forti tendenze alla chiusura della conurbazione col capoluogo e dove sono concentrate le attività di servizio sia pubbliche che private oltre ai principali comparti industriali;
- **la fascia settentrionale**, caratterizzata dalle frazioni di S. Matteo e Cizzolo che presentano qualche carattere di urbanità (servizi, aree industriali) pur essendo immerse nel territorio agricolo;
- **la fascia intermedia** caratterizzata dall'assenza di centri urbani di qualche rilievo, confermata dalla scarsità della dotazione di servizi collettivi.

La tripartizione trova corrispondenza nella diversa dinamica demografica e nel differente modello insediativo che connota le diverse parti del territorio, riconoscendo una crescente vivacità alla zona urbana a sud, connotata da una costante crescita della popolazione residente e degli insediamenti produttivi, mentre nelle frazioni settentrionali già si registra il fenomeno inverso, ossia un pronunciato declino demografico con corrispondente invecchiamento della popolazione.

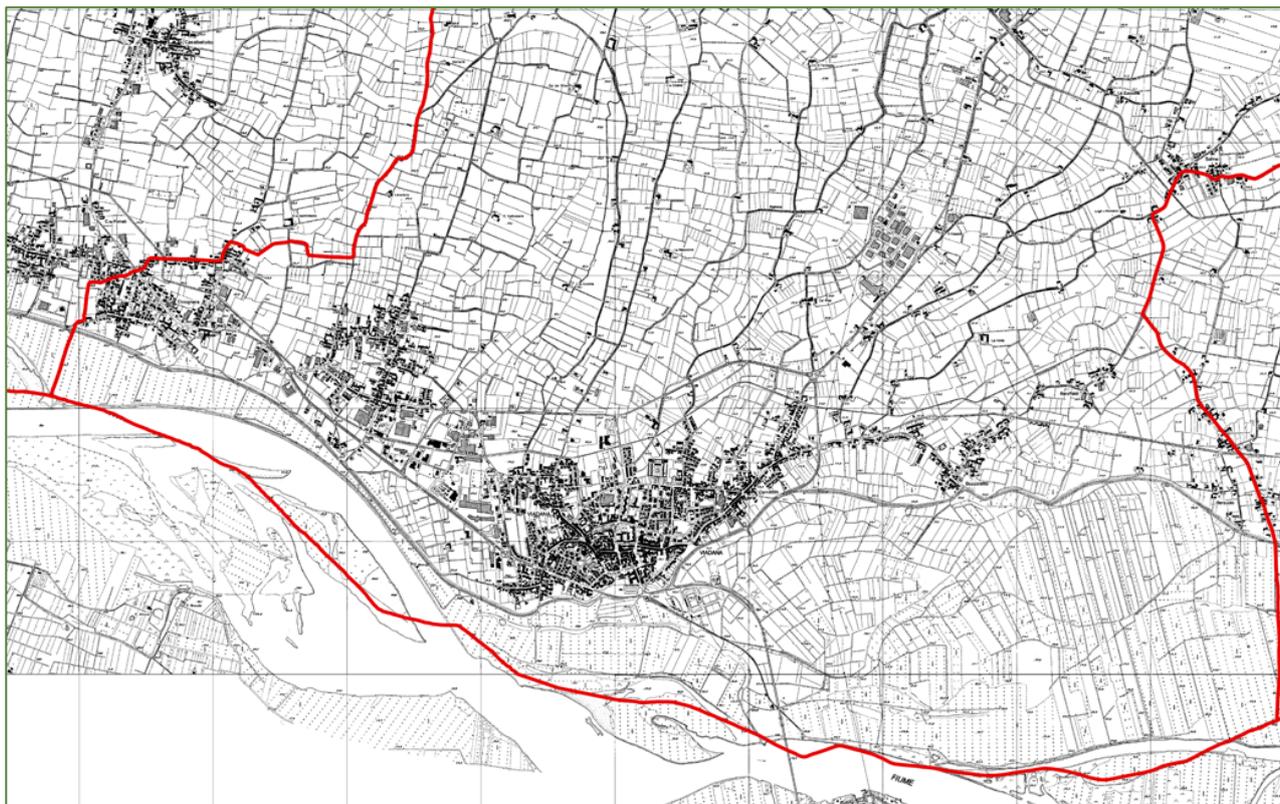


Fig. 10 – Carta Tecnica Regionale 1982 del settore meridionale del territorio comunale: sono già evidenti la tendenza alla chiusura della conurbazione lungo l'argine e la crescita del nuovo comparto industriale della Gerbolina.

Due dei fenomeni segnalati nella Relazione del PRG appaiono rilevanti per la loro modernità:

- la **vistosa crescita della produzione di alloggi** ed in particolare di nuovi vani in misura nettamente superiore alla crescita della popolazione, registrata nei decenni precedenti ('61 – '71 e '71- '81);

- la **sottoutilizzazione della capacità edificatoria** assegnata dal PRG ai lotti edificabili.

Condizioni entrambe coerenti con l'espansione realizzata prevalentemente a villini e palazzine al centro di ampi lotti che connota il nuovo tessuto residenziale in particolare nel capoluogo.

Quanto alle scelte di assetto territoriale, il PRG sembra assecondare i processi già in atto, riconoscendo e consolidando le tendenze conurbative solo in parte mitigate dalla disposizione delle aree destinate a servizi pubblici negli interstizi ineditati fra i quartieri residenziali e i comparti industriali.

Fra i connotati principali del PRG sono da segnalare:

- le **aree di espansione per attività manifatturiere e terziarie previste a nord del capoluogo**, in parte a consolidamento dei comparti produttivi esistenti (Gerbolina);
- l'individuazione di un'**ampia fascia a verde e servizi al margine settentrionale del capoluogo**, quale fattore di delimitazione, anche formale, dell'agglomerato urbano e di transizione verso il grande spazio aperto della campagna, oltre che di separazione dalle aree industriali a nord;
- l'individuazione di un **vasto comprensorio per servizi e spazi pubblici fra le frazioni di Cogozzo e Cicognara**, a nord della SS 358, alla quale consegue la realizzazione dell'istituto scolastico in via Tassoni.

- • -

A partire dalle condizioni evidenziate vengono enunciati gli obiettivi generali del PRG, alcuni dei quali mantengono una certa attualità:

- | |
|--|
| <p>a) valorizzare il ruolo di polarità locale assunto da Viadana e testimoniato dalla vitalità del distretto Casalmaggiore-Viadana;</p> <p>b) favorire una moderata espansione demografica anche per contrastare l'invecchiamento della popolazione;</p> <p>c) garantire la continuità delle scelte urbanistiche confermando i piani attuativi individuati dal PRG vigente;</p> <p>d) rispondere al fabbisogno arretrato di alloggi incrementando la capacità edificatoria di circa 6.000 stanze;</p> <p>e) consolidare le frazioni della fascia a Nord con modesti ampliamenti edilizi e nuovi servizi, pur riconoscendo l'impossibilità di invertire la tendenza alla polarizzazione esercitata dalla fascia Sud;</p> <p>f) per il sistema dei servizi e degli spazi pubblici potenziare i poli dei servizi esistenti e individuare aree di interposizione fra il tessuto residenziale e gli insediamenti industriali;</p> <p>g) rinunciare all'individuazione di nuovi consistenti comparti di espansione industriale, anche in considerazione dell'estensione delle aree già disponibili;</p> <p>h) porre al centro dell'attenzione la tutela del paesaggio la cui gestione è demandata a specifici programmi attuativi;</p> <p>i) per la viabilità, migliorare i collegamenti viari in senso trasversale e risolvere i conflitti determinati dalla interferenza della SS 358 col tessuto residenziale.</p> |
|--|

Il PRG è dimensionato su una **capacità insediativa di 22.000** abitanti circa, considerato come obiettivo da raggiungere per contrastare la prospettiva di possibile declino demografico motivata dalla lenta decrescita e dall'invecchiamento della popolazione nei tre decenni precedenti l'approvazione del piano.

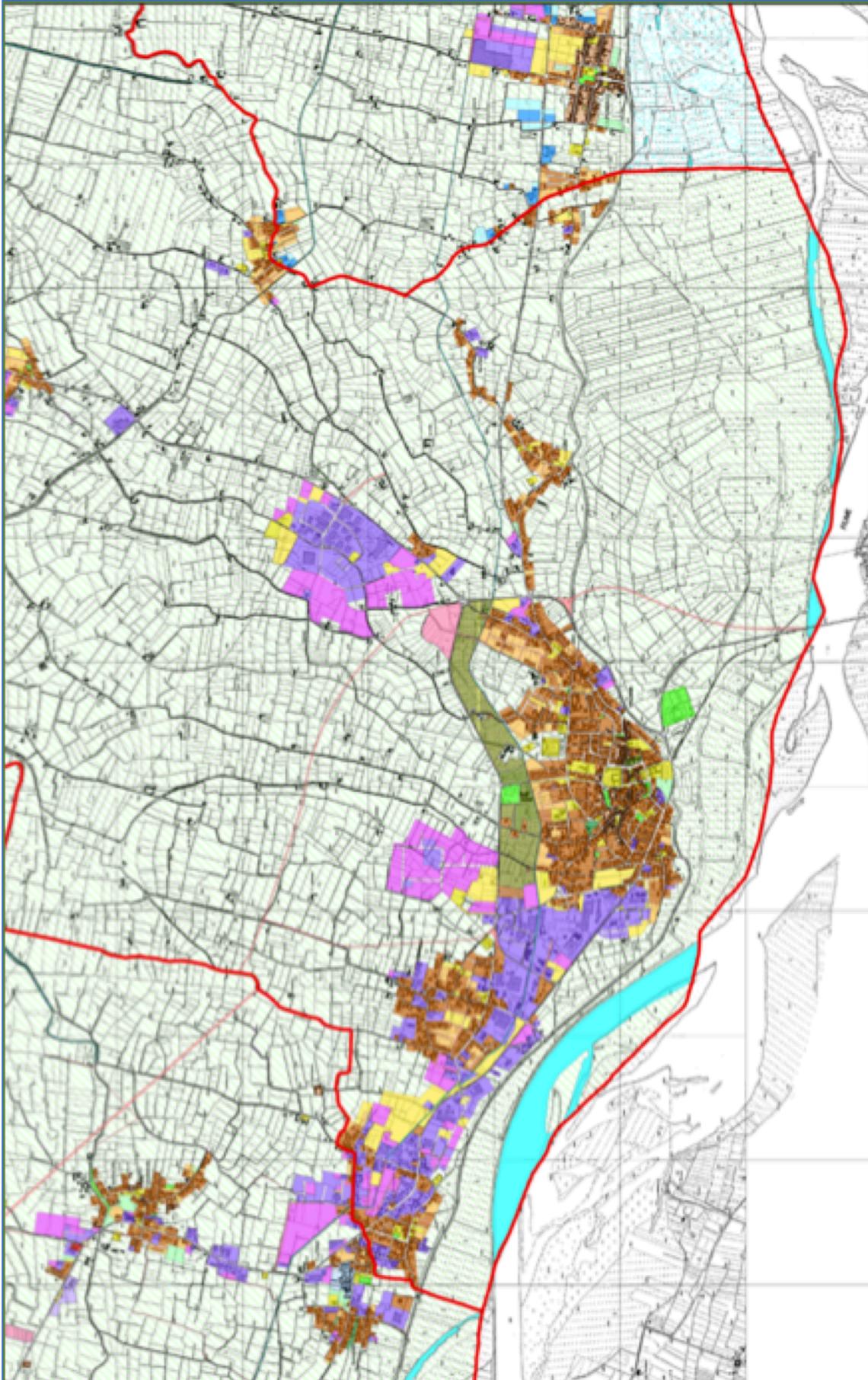


Fig. 11 – L' ultimo PRG di Viadana riportato in sintesi nel mosaico informatizzato degli strumenti urbanistici comunali (settore sud - MISURC 2008).

Parte 2ª La condizione di partenza

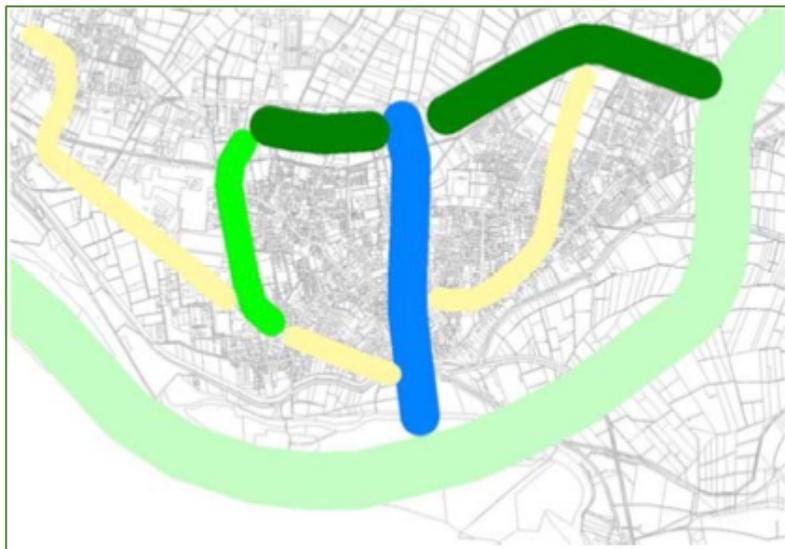
1. Obiettivi e contenuti del PGT 2011

Il PRG '89 viene costantemente variato e aggiornato fino all'entrata in vigore, nel 2008, del PGT adottato nel 2007, a soli due anni dall'entrata in vigore della LR 12/2005. Il PGT viene successivamente variato a più riprese rimanendo fedele alle strategie delineate nella prima versione.

Il PGT riprende alcuni degli obiettivi generali del PRG '89, a partire dal riconoscimento del ruolo di polarità locale attribuito a Viadana dal primo PTCP della Provincia di Mantova¹⁶ in ragione della forte tradizione imprenditoriale dello stesso Comune e del suo circondario.

Inoltre il Documento di Piano assume come centrale il tema della qualità dell'ambiente e del paesaggio, da valorizzare quale fattore di sviluppo, ed allo scopo individua 4 “**progetti strategici prioritari**” per la sostenibilità ambientale:

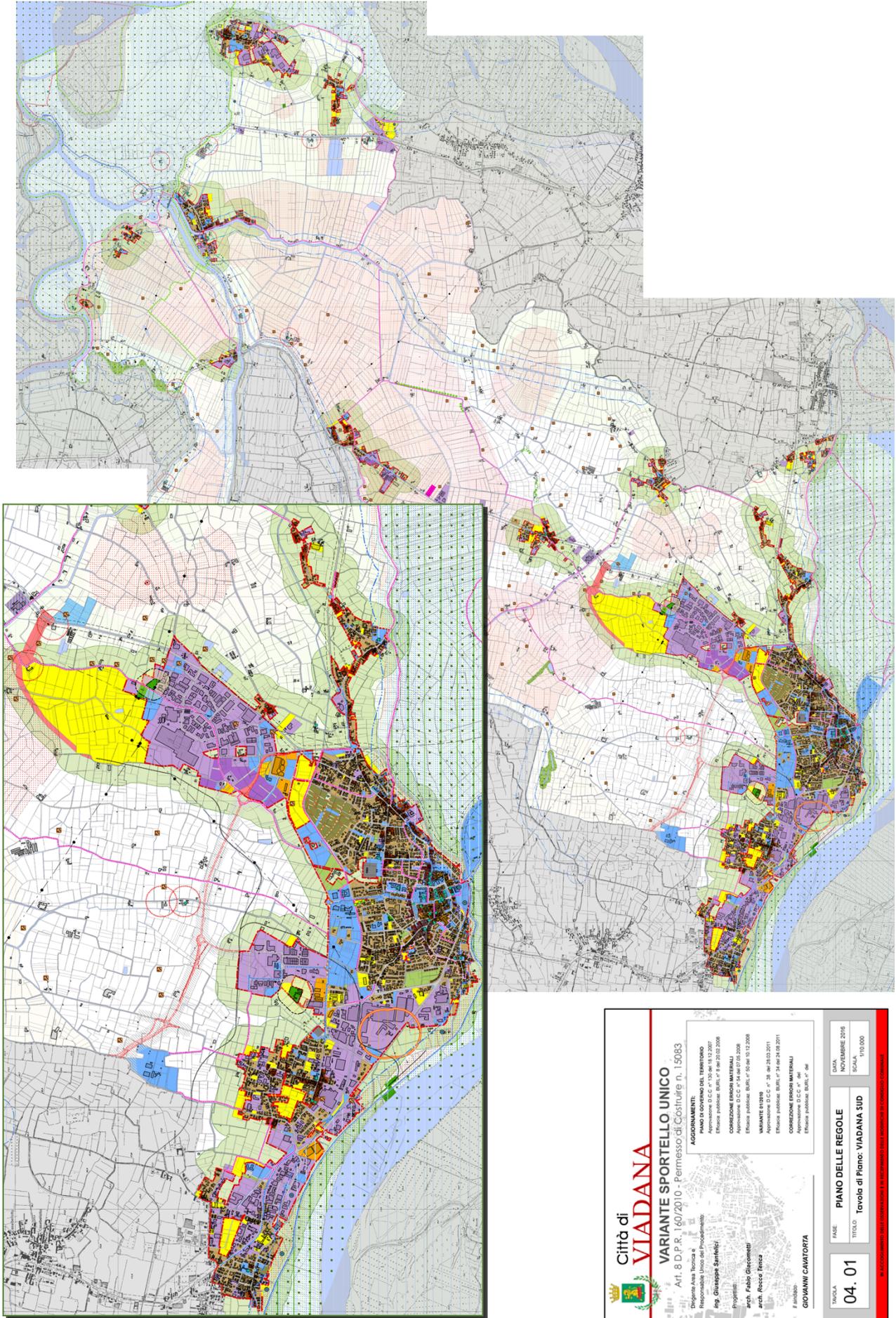
Il Parco Ambientale del Po	Consiste nella valorizzazione delle qualità naturali, ambientali e turistiche a partire dal PLIS “La golena e le sue lanche” già riconosciuto dalla Provincia di Mantova, e nella connessione delle aree del parco col sistema del verde urbano.
Il Parco Ambientale dell'Oglio	Consiste nella valorizzazione delle connessioni paesaggistiche e fruibili fra il sistema insediativo della parte settentrionale del territorio comunale ed il Parco Regionale Oglio Sud anche con la finalità di rivitalizzare la frazione di San Matteo.
Il Corridoio del verde urbano	Consiste in un progetto di connessione fra l'area fluviale e il sistema dei servizi e del verde urbano. È organizzato attorno alla spina centrale dei servizi ed al bastione verde individuato a nord dell'agglomerato del capoluogo, delimitato dal corso del Canale principale e dalla via Kennedy.
La Spina urbana	Punta al consolidamento della spina centrale dei servizi che attraversa il capoluogo da nord a sud, a partire dal polo scolastico e sportivo fino a raggiungere le aree della golena.
Le aree agricole	Più che di un progetto si tratta di una strategia volta a distinguere le politiche da adottare per le aree destinate propriamente all'attività agricola intensiva e per le aree agricole più prossime all'abitato, più fragili e frammentate e soggette a diverse forme di utilizzazione.



“Schema del sistema integrato dei servizi” (fig. 1.3 della Relazione del Documento di Piano 2008) nel quale sono riportati: il corridoio verde urbano (verde scuro) che riprende una previsione già contenuta nel PRG, il progetto ambientale sul Po (verde chiaro) e la spina urbana dei servizi (blu).

Il progetto trae la sua forza da una chiara adesione alla forma degli insediamenti e dalla distribuzione delle principali attrezzature pubbliche del capoluogo.

¹⁶ Si tratta del PTCP approvato nel 2003 e successivamente aggiornato nel 2010 in adeguamento alle disposizioni della LR 12/2005.



<p>Città di VIADANA</p> <p>VARIANTE SPORTELO UNICO Art. 8 D.P.R. 160/2010 - Permesso di Costruire n. 15083</p> <p>Direzione Area Tecnica e Responsabile Unico del Procedimento: Arch. Giuseppe Santelli</p> <p>Progettisti: arch. Fabio Giacomini arch. Riccardo Tizze</p> <p>F. Architetto: GIOVANNI CAVATORTA</p>	<p>AGGIORNAMENTI:</p> <p>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO Approvazione D.C.C. n° 12 del 18.12.2009 Effetto pubblico: BURL n° 54 del 03.02.2008 Approvazione D.C.C. n° 14 del 07.05.2008 Effetto pubblico: BURL n° 55 del 10.12.2008</p> <p>VARIANTE E12019 Approvazione D.C.C. n° 38 del 28.02.2011 Effetto pubblico: BURL n° 34 del 24.03.2011</p> <p>CORREZIONE ERRORI MATERIALI Approvazione D.C.C. del Effetto pubblico: BURL n° 48</p>	<p>DATA: NOVEMBRE 2016</p> <p>SCALA: 1:10.000</p>
	<p>FASE: PIANO DELLE REGOLE</p> <p>TITOLO: Tavolo di Piano: VIADANA SUD</p>	<p>TAVOLA: 04. 01</p>

IN ACCORDAMENTO CON LE OSSERVAZIONI E LE RICHIESTE DELLE AUTORITÀ DI CONCORDIA COMPETENTI

Il Piano indica inoltre specifici obiettivi e strategie per il sistema infrastrutturale, principalmente con riferimento alla viabilità, e per il miglioramento della qualità insediativa. In sintesi:

- a) per le infrastrutture della mobilità**
per quanto riguarda la viabilità i problemi e le soluzioni attese riguardano principalmente gli itinerari intercomunali o comunque sovralocali e le connessioni fra la rete viaria di grande scala e la rete comunale, ossia il sistema degli accessi all'abitato;
- b) per il miglioramento della qualità insediativa**
- compattare il tessuto edificato e ridisegnarne i margini;
 - introdurre funzioni attrattive nelle frazioni;
 - gestire oculatamente la capacità edificatoria di piano non ancora utilizzata;
- c) per il sistema dei servizi**
- rafforzare l'identità dei luoghi;
 - riequilibrare la dotazione di servizi fra capoluogo e frazioni;
- d) per le aree produttive**
- promuovere il trasferimento delle attività manifatturiere dal tessuto urbano denso (Viadana, Cogozzo) alle aree a nord della Gerbolina, allontanandole dal tessuto residenziale;
 - consolidare le tendenze all'insediamento delle attività produttive presenti nelle frazioni (manifattura a Cizzolo; agrindustria a San Matteo).

Quanto alle scelte territoriali, il piano conferma nella sostanza l'impianto del PRG rilanciando in particolare il trasferimento delle attività manifatturiere dall'agglomerato residenziale al comparto della Gerbolina, nel frattempo sensibilmente ampliato. Il PGT presenta tuttavia alcune significative innovazioni che riguardano:

- l'introduzione di **5 ambiti di trasformazione, denominati "Comparti perequativi"**, che riguardano aree ai margini o all'interno del tessuto urbano consolidato;
- **la classificazione come ambiti di trasformazione della quasi totalità delle aree libere edificabili**, disciplinate dal Piano delle Regole, nelle quali la realizzazione degli interventi è assoggettata, a seconda dell'estensione e della destinazione prevalente, a pianificazione attuativa o al rilascio di un permesso di costruire convenzionato;
- l'introduzione delle innovazioni contenute nel PTCP ed in particolare delle **aree filtro tra l'agglomerato urbano e la campagna** ("Zone agricole di rispetto del tessuto urbano").

- • -

Gli obiettivi, le strategie e le scelte del PGT 2008 sopra richiamati rappresentano il punto d'arrivo del lungo percorso della pianificazione del territorio comunale. Un percorso che, a distanza di tempo, appare lineare e coerente con le dinamiche dello sviluppo territoriale e urbano che ha caratterizzato il territorio lombardo fino a tutto il primo decennio degli anni 2000.

2. Lo stato di attuazione del PGT 2011

Da oltre un decennio i tempi di attuazione delle previsioni urbanistiche hanno preso a dilatarsi fino a scavalcare il tempo di validità del piano che le ha formulate. Nel caso di Viadana sono molti i comparti di pianificazione attuativa individuati dall'ultimo PRG che vengono riproposti dal PGT assieme ad un gran numero di nuove individuazioni variamente assoggettate o a pianificazione attuativa o al rilascio di permesso di costruire convenzionato.

In particolare il PGT ripropone:

- n. 1 comparto individuato come “Comparto perequativo San Pietro”, il cui piano attuativo è approvato ma non eseguito¹⁷;
- n. 3 comparti a destinazione residenziale per un totale di circa 9.000 mq di St, uno solo dei quali non ancora interamente eseguito¹⁸;
- p.a. conclusi: n. 13 comparti a destinazione produttiva per un totale di circa 177.000 mq di St in parte in corso di esecuzione ed in parte già eseguiti;
- n. 2 comparti a destinazione commerciale e per attività di servizio per un totale di circa 21.000 mq di St, in corso di esecuzione.

Quanto alle nuove aree di trasformazione introdotte dal PGT 2008, solo una piccola parte di queste ha trovato attuazione. Tale esito è in parte determinato dalla strategia adottata per le aree di trasformazione che sono quasi tutte identificate come “ambiti di trasformazione” del Documento di Piano anche quando di modestissima estensione, col conseguente aggravio del carico procedurale.

In particolare il Documento di Piano 2014 individua in totale 131 “Ambiti di Trasformazione Urbanistica” ripartendoli in base alla procedura attuativa nel modo seguente:

- n. 4 ambiti soggetti a PII ed all'applicazione del meccanismo della perequazione;
- n. 58 ambiti a destinazione residenziale soggetti a piano attuativo (“Rp”);
- n. 50 ambiti a destinazione residenziale soggetti al rilascio di titolo edilizio convenzionato (“Rt”);
- n. 14 ambiti produttivi soggetti a piano attuativo (“P.n.”);
- n. 5 ambiti con destinazione terziaria commerciale soggetti a piano attuativo (“C.n.”).

Il complesso delle aree ricomprese negli Ambiti di Trasformazione raggiunge una estensione di circa 1.582.000 mq di superficie territoriale. Di queste:

- 1.104.200 mq sono destinati ad attività produttive e fra questi comparti primeggia il comparto “Gerbolina” nord che da solo presenta una St di mq 92.4090.
- 44.500 mq destinati ad attività terziarie;
- 433.300 mq destinati a residenza.

Degli ambiti di trasformazione del PGT 2011 ne sono stati attuati 14, per una superficie territoriale di circa 49.000 mq; di questi circa 21.000 mq hanno una destinazione produttiva mentre i restanti 28.000 mq hanno destinazione residenziale.

I restanti ambiti di trasformazione ad oggi non sono stati attuati e per la maggior parte non è ancora presentata alcuna istanza di approvazione del relativo strumento attuativo.

Nello schema riportato nella pagina seguente vengono individuati gli ambiti di trasformazione e i piani attuativi vigenti nel capoluogo e nelle frazioni di Cogoazzo e Cicognara alla soglia temporale del dicembre 2020.

¹⁷ Per una superficie territoriale complessiva di mq 240.000 circa, dei quali 170.000 sui quali concentrare l'edificazione residenziale.

¹⁸ Si tratta dei comparti disposti nelle frazioni di Cicognara e Buzzoletto.

3. Le istanze presentate all'avvio della Variante

A seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento di variante generale al PGT¹⁹, al protocollo comunale sono pervenuti 212 contributi²⁰, dei quali 6 fuori termine.

Contributi in numero decisamente cospicuo in linea a quelli pervenuti nelle precedenti occasioni di elaborazione dei nuovi strumenti urbanistici generali.

La maggior parte delle istanze si configurano come interventi puntuali dove si chiede il cambio della destinazione urbanistica mentre, per circa una decina di istanze, viene chiesta la modifica delle norme tecniche d'attuazione e di vincoli vari, quali, ad esempio, la fascia di rispetto cimiteriale e le nuove aree destinate a pesca sportiva.

Soltanto un'istanza, presentata dall'ATS Val Padana, si configura come proposta generale per la tutela del territorio comunale, suggerendo orientamenti su questioni varie, come la realizzazione della rete acquedottistica per tutto il territorio comunale e la realizzazione di nuove aree verdi o di piste ciclabili.

Circa 1/3 delle 212 istanze presentate riguarda le aree di trasformazione, per le quali, da un lato, si chiede la modifica del perimetro o la ripartizione in sub compartimenti per facilitarne l'attuazione, mentre dall'altro viene chiesto di modificarne la destinazione funzionale. Di quest'ultimo gruppo in 20 casi viene richiesta la retrocessione da zone edificabili a ambiti agricoli o ambiti di rispetto del tessuto urbano consolidato, dove, rispettivamente, nella prima è concessa la costruzione di edifici connessi all'attività agricola e nella seconda non è concessa la costruzione di nuovi edifici ma soltanto la sistemazione di edifici esistenti.

Riordinando le istanze presentate in base al loro contenuto con riferimento alla trasformazione del suolo si ottengono i seguenti gruppi:

- istanze che implicherebbero nuovo consumo di suolo (34);
- istanze che riguardano cambi di destinazione funzionale del tessuto già urbanizzato (94), come ad esempio il passaggio da aree produttive a residenziali, senza variazione del consumo di suolo;
- istanze che chiedono cambio di destinazione da aree consolidate non urbanizzabili (72) che quindi generalmente diminuirebbero le superfici di consumo di suolo;
- istanze che implicherebbero nuovo consumo di suolo (34);
- istanze che riguardano cambi di destinazione all'interno del tessuto urbanizzato (94), come ad esempio il passaggio da aree produttive a residenziali;
- istanze che chiedono la conversione da aree edificabili a non edificabili (72);
- due istanze riguardano il tema delle attrezzature religiose.

Il tutto per complessive 198 istanze, alle quali vanno aggiunte 4 istanze che riguardano esclusivamente la normativa e 10 istanze inerenti i vincoli.

¹⁹ Avviso di avvio del procedimento del 08 novembre 2017.

²⁰ Come disposto dall'articolo 13 comma 2 della Legge Regionale 12/2005.

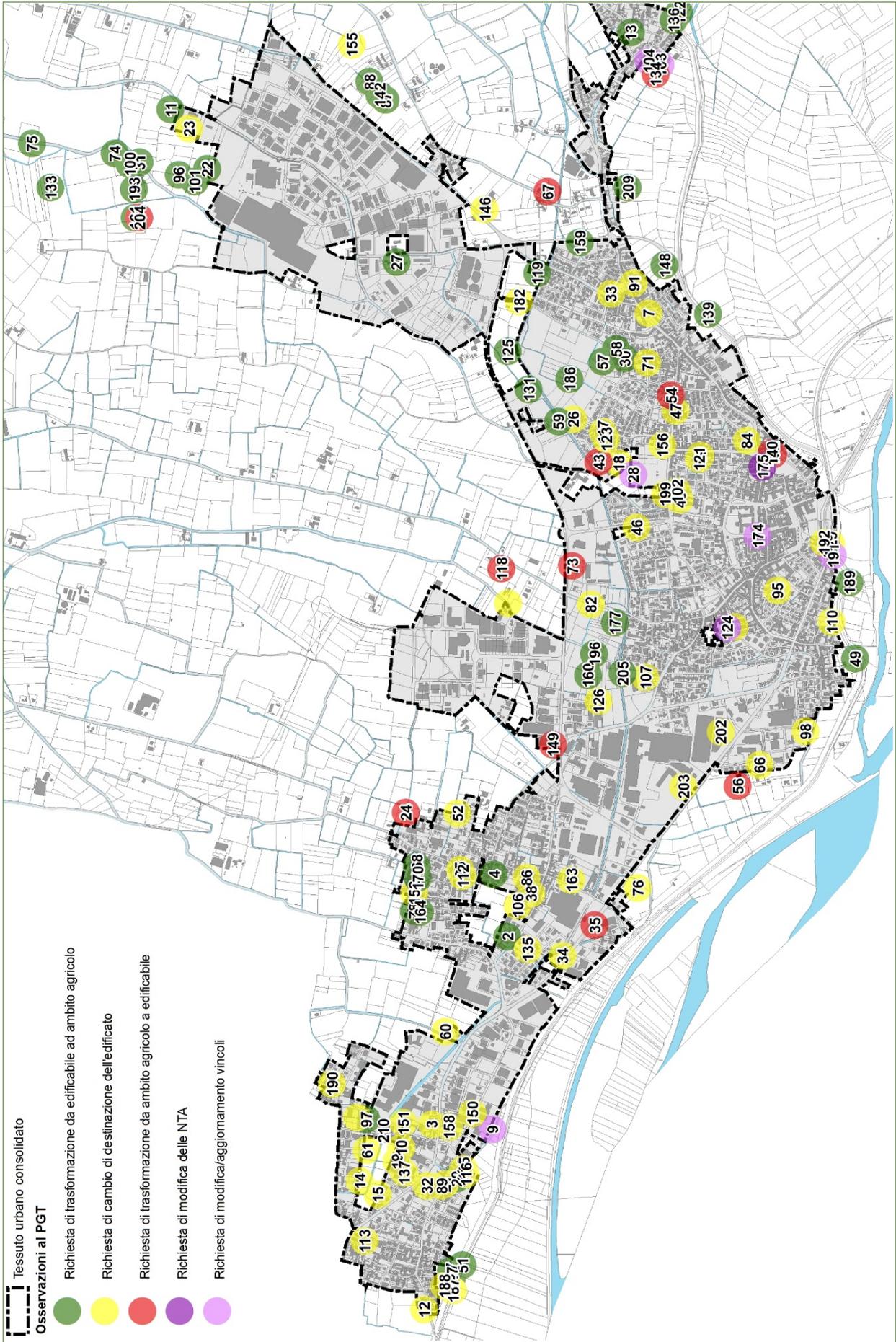


Fig. 13 – Individuazione delle aree oggetto delle istanze presentate all' avvio del procedimento della Variante (numerazione corrispondente alla tabella riportata in Appendice B)

Parte 3ª Obiettivi e azioni

1. Temi e obiettivi del PGT 2023

Il PGT 2011 è ancora fortemente connotato dalle attese di sviluppo che hanno accompagnato la fase dell'espansione urbana, la quale avrebbe dovuto essere governata indirizzando le espansioni al consolidamento della città o alla realizzazione di nuove polarità e sfruttata per il conseguimento di utilità pubbliche consistenti in nuove infrastrutture, attrezzature, aree verdi.

Nell'arco di un decennio la situazione è radicalmente mutata e la Variante deve ora confrontarsi da un lato con i ridotti margini di manovra dovuti alla perdurante crisi del mercato immobiliare e dall'altro con l'obiettivo, ormai formalizzato in disposizioni di legge e in atti di pianificazione sovracomunale, della riduzione del consumo di suolo fino alla totale cancellazione delle nuove espansioni al 2050.

Ne consegue un approccio nuovo nell'impostazione del piano, che si traduce nella rinuncia ad individuare nuove aree di espansione dell'edificato e nell'introduzione di fattori di riequilibrio territoriale, lavorando per ricostruire la continuità delle aree verdi anche all'interno del tessuto urbano denso, interrompendo la continuità della conurbazione.

Nella storia della pianificazione urbanistica di Viadana molti degli obiettivi di qualificazione del territorio sono enunciati, discussi ed in taluni casi sperimentati. Da questo patrimonio di elaborazioni prende le mosse il nuovo Documento di Piano che individua le strategie da perseguire prestando la massima attenzione alla conseguibilità degli obiettivi enunciati e quindi alla messa a punto degli strumenti da mettere in campo per promuovere le trasformazioni desiderate.

Le azioni prefigurate dal Documento di Piano sono volte al conseguimento di **4 obiettivi prioritari** di seguito elencati.

Obiettivo 1: la riduzione del consumo di suolo

Con l'entrata in vigore della variante al Piano Territoriale Regionale e l'avvio delle elaborazioni per l'adeguamento del PTCP sono definiti i criteri quantitativi della riduzione del consumo di suolo. Ferma restando l'applicazione di detti criteri, viene adottato un metodo di valutazione della riduzione del consumo di suolo basato sulla qualità del territorio e del paesaggio agricolo e sulle condizioni della città costruita. Su questa base viene proposto il ridisegno del **"confine della città"** con la finalità di ricostituire il fronte urbano appoggiandolo per quanto possibile a elementi fisici riconoscibili. Le finalità perseguite nella definizione del nuovo limite dell'edificato si possono riassumere in tre temi principali:

- revisione delle aree impegnate per l'edificazione dal PGT 2011, anche in considerazione della loro diversa origine e finalità;
- tutela delle aree libere più prossime all'edificato, come fattore di equilibrio territoriale, confermando o riproponendo la loro utilizzazione a fini agricoli;
- individuazione, o conferma, delle residue aree di nuova edificazione correlata all'obiettivo prioritario di garantire la continuità delle aree verdi e la discontinuità dell'edificato, anche in relazione agli indirizzi degli strumenti di pianificazione sovracomunale (PTR, Rete Ecologica Regionale, Rete Ecologica Provinciale).

Ne consegue la rinuncia all'individuazione degli Ambiti di Trasformazione che andrebbero ad occupare suolo ineditato nello stato di fatto, demandando al Piano delle Regole di individuare i lotti ineditati per i quali confermare l'edificabilità riconosciuta dal PGT 2011.

Obiettivo 2: la qualificazione del tessuto residenziale e dello spazio pubblico

A questo obiettivo è orientata l'individuazione delle residue aree edificabili, ancora di qualche consistenza, distribuite nel tessuto urbano. A partire da queste occasioni sono indicate azioni volte a:

- promuovere il recupero del patrimonio edilizio dei nuclei di antica formazione ed in particolare di quello del capoluogo, da considerare quali aree di rigenerazione urbana e pertanto agevolare attraverso provvedimenti riguardanti le procedure, l'entità dei contributi di costruzione le dotazioni urbanistiche, in coerenza con le disposizioni della legislazione nazionale e regionale;
- porre la massima attenzione, nel Piano dei Servizi, alla dotazione di attrezzature di vicinato e alla agevolazione dell'insediamento di attività, commerciali e artigianali che abbiano relazioni con le strade pubbliche e possano migliorarne la vitalità;

- migliorare la continuità e la consistenza del sistema del verde urbano, anche puntando su aree di modesta estensione e sull'alberatura stradale.

Obiettivo 3: la promozione delle attività lavorative

Pur rinunciando alle vaste aree individuate quali Ambiti di Trasformazione convocaione produttiva dal PGT 2011, il territorio comunale presenta ancora diverse opportunità per la localizzazione di nuove attività lavorative sia di tipo manifatturiero che terziario e commerciale. In questa prospettiva gli orientamenti indicati dal nuovo Documento di Piano sono rivolti a:

- considerare **non più attuale l'obiettivo di allontanare le attività manifatturiere** dal tessuto residenziale e puntare sulla realizzazione delle condizioni necessarie a rendere sostenibile la convivenza di attività lavorative e sedi residenziali introducendo, per quanto possibile, opportune "aree filtro";
- rimuovere gli ostacoli che possono intralciare l'insediamento delle attività lavorative, indirizzando il Piano delle Regole all'adozione di una disciplina leggera, in particolare per quanto riguarda le destinazioni d'uso;
- sempre nel Piano delle Regole, evitare di gravare gli interventi relativi a nuovi insediamenti produttivi con la richiesta di utilità pubbliche aggiuntive.

Obiettivo 4: la ricostruzione del rapporto fra l'abitato, la campagna e i grandi corridoi fluviali

La salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio dei fiumi, della campagna e dello straordinario sistema di acque che attraversano il territorio comunale è ampiamente garantita dal sistema dei vincoli, delle prescrizioni e delle individuazioni contenute negli strumenti di pianificazione sovracomunale e nella disciplina di tutela nazionale e regionale. Al PGT spetta il compito di indicare le azioni da intraprendere per rinsaldare i rapporti fra gli insediamenti urbani e il vasto patrimonio ambientale e naturale valorizzandone la funzione di "servizio ecosistemico", introducendo in particolare nel Piano dei Servizi indicazioni riguardanti:

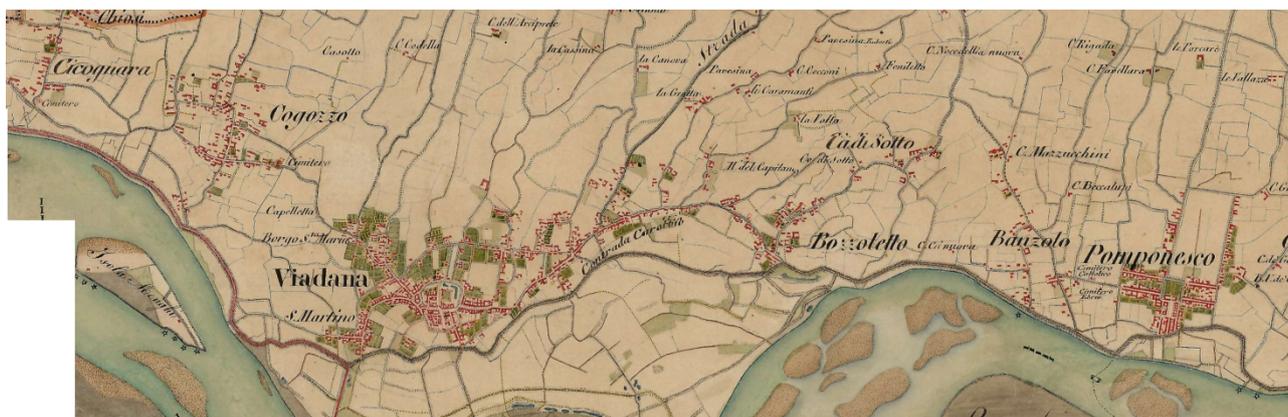
- la rete dei percorsi di connessione/fruizione col territorio agricolo, alla quale garantire un buon livello di attrezzatura e di continuità;
- la scelta delle "porte" di accesso alla campagna, da utilizzare come criterio per l'eventuale localizzazione di nuove attrezzature;
- il disegno del sistema dei percorsi e degli accessi al fiume per la fruizione delle aree golenali.

2. Strategie territoriali

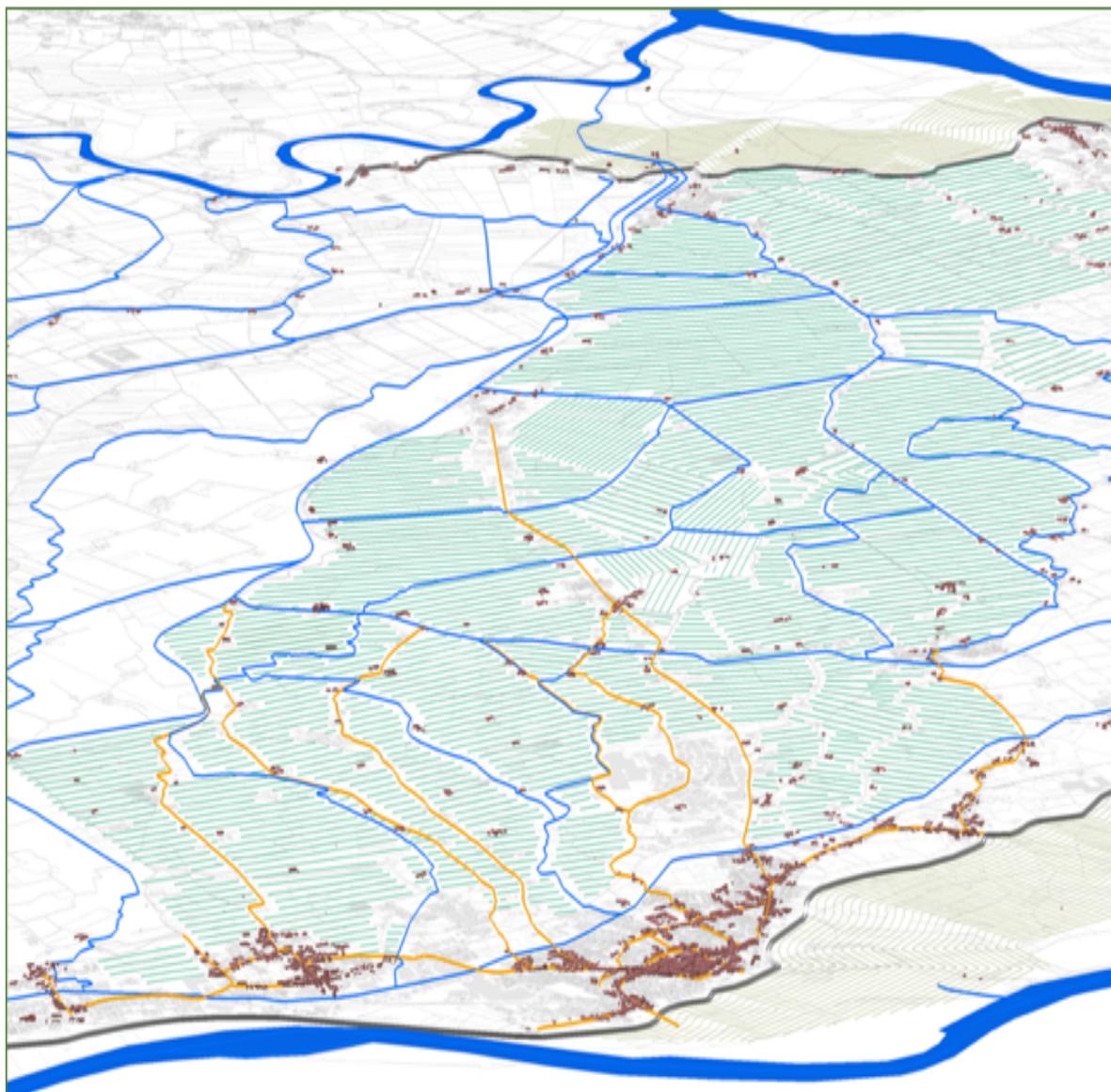
La traduzione degli obiettivi sopra enunciati in progetto di piano passa attraverso la messa a punto di linee strategiche destinate a orientare le scelte tanto delle aree di trasformazione che dell'armatura pubblica del territorio e della compagine urbana.

2.1 Mettere in luce le matrici dell'identità territoriale

Il territorio di Viadana, come del resto tutto il vasto comprensorio delle terre fra Oglio e Po, è disegnato sul sistema delle acque composto dai due grandi fiumi e dalla fitta rete di canali di bonifica e irrigazione che da secoli hanno determinato l'andamento dei tracciati stradali e la geometria della campagna.



Mentre a nord la coerenza fra insediamenti e paesaggio agricolo rimane intatta, a sud la matrice storica dei tracciati e degli insediamenti è soverchiata dallo sviluppo della conurbazione lungo l'argine del Po ma rimane ancora leggibile al punto da poter costituire una guida per individuare le priorità di intervento.



Gig. 14 - Le matrici dell'identità territoriale

Gli elementi fondamentali del disegno territoriale, descritti in Tav. 1, sono pochi e chiaramente definiti:

- a) **i fiumi e le golene** ritagliate dal rilevato degli argini: un territorio segnato dalla forza dell'acqua che ne garantisce la vocazione naturalistica, ampiamente riconosciuta dagli strumenti di tutela ma ancora da praticare sul piano delle politiche di intervento attivo;
- b) **la rete dei canali principali** di bonifica e irrigazione, spesso affiancati dalla viabilità rurale, integrata con la rete minuta dei canali di adduzione e scolo, orientata sull'andamento naturale dell'inclinazione dei suoli ma a tratti forzata su andamenti rettilinei dal plurisecolare lavoro di bonifica
- c) **i tracciati viari storici**, sui quali sono disposti gli originari nuclei centrali, le borgate ed anche gran parte dei complessi agricoli del periodo della formazione rurale, quando l'attività era condotta da aziende piccole e medie che hanno lasciato sul territorio un vasto patrimonio di edilizia rurale ancora in larga parte in attesa di iniziative di riuso;
- d) **i nuclei di antica formazione** e più in generale il tessuto edilizio del periodo della formazione rurale, che rappresenta ancora, soprattutto nel capoluogo, il fulcro della vita urbana.

2.2 - Ricostruire il rapporto fra insediamenti e territorio agricolo e naturale

Negli anni '50 del secolo scorso il 25% della popolazione viadanese abitava negli edifici sparsi nella campagna. Oggi la sola conurbazione sud (Viadana, Cicognara, Cogozzo, Buzzoletto, Banzuolo) raccoglie l'80% dei residenti. Alla crescita dell'attrattività del polo urbano corrisponde il progressivo allontanamento, anche morfologico e fruitivo, della città dal suo territorio agricolo ed ancor più dalle aree della golena, da sempre estranee alle dinamiche della vita urbana.

Se oggi il tema centrale del piano si sposta dal governo delle trasformazioni attese alle misure da adottare per ridurre i danni prodotti sul territorio dei cambiamenti climatici allora la condizione della parte più densamente edificata del territorio comunale può essere letta in una nuova dimensione nella quale l'ambiente agricolo e naturale torna ad essere una risorsa per la qualificazione dell'ambiente urbano.

Anche questa argomentazione riguarda in particolar modo la parte meridionale del territorio comunale poiché le frazioni del centro e del nord, forse con la sola eccezione di Cizzolo, hanno conservato il carattere di piccoli agglomerati rurali immersi nel paesaggio della campagna con la quale mantengono un rapporto sostanzialmente inalterato.

I capisaldi della strategia si possono riassumere in sei temi principali:

- la **rinaturalizzazione delle golene e la promozione della fruizione pubblica per punti e itinerari**, con l'obiettivo di coinvolgere la cittadinanza e sviluppare la conoscenza dei valori dell'ambiente fluviale;
- l'interruzione**, ovunque possibile, dell'**agglomerato continuo della conurbazione con fasce boscate**, che siano anche in grado di costituire separatori fra l'agglomerato residenziale e i comparti industriali;
- il **consolidamento dell'asse centrale dei servizi**, dalle attrezzature scolastiche e sportive di via Kennedy al complesso sportivo della via al Ponte, passando per il centro cittadino e ricostruendo all'interno dell'edificato una continuità riconoscibile fra questo e le aree della golena;
- la realizzazione di un **"Anello verde azzurro"** attorno all'agglomerato residenziale del capoluogo: un circuito di passeggiata destinato a ciclisti e pedoni ed un segno fisico fatto di alberature e siepi a sottolineare il confine della città;
- il **mantenimento dei coltivi nelle aree della frangia urbana** eventualmente adottando speciali misure di valorizzazione delle residue aree coltivate intercluse nell'edificato o ritagliate fra questo e il rilevato dell'argine;
- infine **l'individuazione di itinerari di passeggiata attraverso la campagna** da realizzare attrezzando con filari ed elementi di arredo la viabilità rurale di valore panoramico.

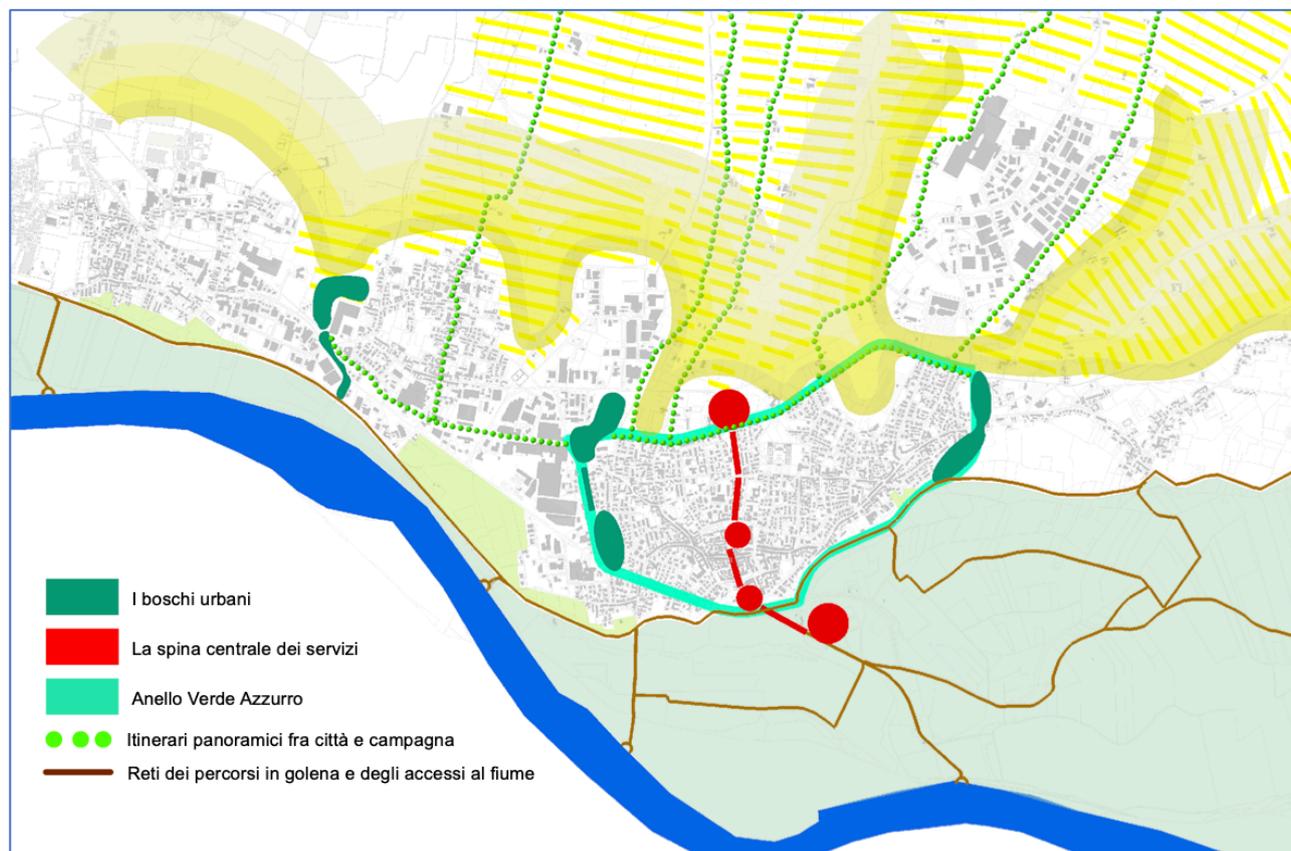


Fig. 15 - La ricostruzione del rapporto fra insediamento urbano e il territorio agricolo e naturale.

2.3 Valorizzare la presenza dei poli produttivi di rilevanza sovracomunale

Nel corso del tempo gli insediamenti produttivi hanno riempito gli spazi fra i nuclei urbani distribuiti lungo l'argine del Po ed hanno preso a espandersi verso la campagna talvolta seguendo, talaltra precorrendo, le disposizioni della pianificazione urbanistica. Per un lungo periodo, fino agli inizi di questo secolo, si pensò di poter indurre le attività manifatturiere a scegliere nuove localizzazioni, discoste dal tessuto residenziale, riservando allo scopo vaste parti di territorio agricolo. Queste ultime in seguito vennero in parte occupate da nuove attività ed in arte rimasero inedificate.

Oggi è inevitabile prendere atto del definitivo tramonto di tale impostazione dichiarando che il trasferimento delle attività produttive non è, se mai lo è stata, materia che si possa gestire attraverso lo strumento urbanistico e che la qualificazione dell'ambiente urbano deve passare dalla realizzazione di interventi di adattamento e mitigazione prevedendo, se necessario, il consolidamento e la riqualificazione degli insediamenti industriali in sito. Ciò deve ovviamente avvenire nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di salvaguardia dell'ambiente e di sicurezza degli addetti e dei residenti e con attenzione alla qualità complessiva del contesto urbano.

Quanto all'accessibilità degli insediamenti industriali questa risulta garantita dalla buona disposizione della viabilità di livello sovracomunale che distribuisce i principali poli produttivi tramite un anello viario continuo che interferisce marginalmente col tessuto residenziale. In questa situazione il miglioramento delle condizioni della circolazione può essere ottenuto attraverso provvedimenti di regolazione del traffico locale senza che si renda necessaria la realizzazione di nuove infrastrutture, oltre a quelle già previste dalla pianificazione provinciale. L'importanza degli insediamenti produttivi presenti nel territorio comunale è confermata dal progetto di raccordo ferroviario, ancora non del tutto accantonato, in origine previsto fino all'area della Gerbolima e successivamente limitato, nel PTCP 2022, all'area di Fenil Rosso.

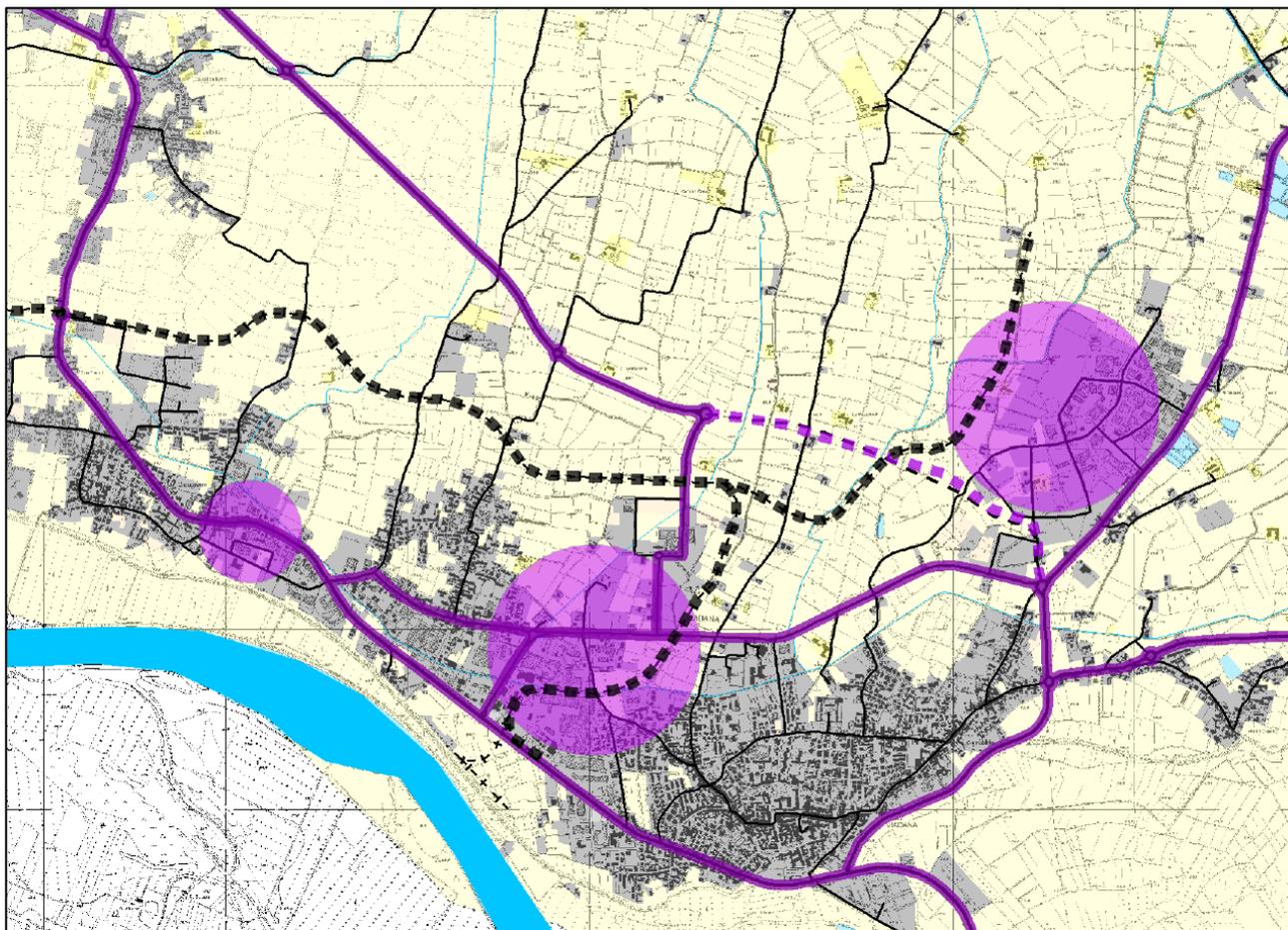


Fig. 16 - Il sistema infrastrutturale e i comparti produttivi

L'attuale congiuntura economica e le condizioni del territorio viadanese **sconsigliano di confermare le grandi aree di espansione industriale** che hanno rappresentato una costante negli strumenti di pianificazione comunale fin dagli anni '70 del secolo scorso, orientando lo sviluppo al consolidamento ed alla razionalizzazione del tessuto produttivo esistente sfruttando i molti spazi liberi ancora presenti al suo interno.

3. Il progetto di piano

3.1 Fondamenti e principi del Documento di Piano

Il piano prende atto della conclusione dell'espansione urbana e della corrispondente erosione del territorio agricolo sia a fini residenziali che per insediamenti produttivi per i motivi diffusamente esposti nella presente relazione che si possono riassumere in:

- **la costante riduzione della domanda di nuovi alloggi**, o meglio la presenza di una domanda residua di consistenza limitata che può trovare risposta in una offerta frazionata in piccoli interventi, distribuiti nel tempo e nello spazio, piuttosto che in grandi interventi di trasformazione;
- **l'impossibilità di stimare la domanda di aree di espansione per le attività manifatturiere**, le cui necessità ordinarie di sviluppo sembrano poter trovare risposta nelle aree già riservate allo scopo dal PGT 2011 all'interno dei comparti produttivi esistenti non ancora utilizzate;
- **la consistenza e l'adeguatezza del sistema dei servizi pubblici**, che richiede integrazioni per migliorarne la funzionalità, come nel caso del sistema scolastico, ed una maggiore attenzione alla qualità complessiva dell'ambiente urbano e alle misure di adattamento ai cambiamenti climatici, ma non richiede grandi progetti di trasformazione urbana che implicherebbero l'individuazione di Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.

Il Documento di Piano assume come obiettivo centrale il miglioramento complessivo della condizione urbana e della qualità ambientale e paesaggistica del territorio ed in questa direzione orienta l'intervento sul sistema dei servizi e degli spazi pubblici.

Quanto all'esigenza di nuovi spazi per l'insediamento di attività produttive di beni e servizi, gli spazi già individuati dal PGT 2011 appaiono adeguati a garantire la necessaria flessibilità insieme alla tempestività delle procedure abilitative. D'altra parte non è presente al momento alcuna domanda espressa per la localizzazione di nuovi insediamenti produttivi di dimensione tale da giustificare la destinazione all'insediamento industriale di vaste parti della campagna, come nel caso del comparto Gerbolina.

Conseguentemente il Documento di Piano:

- **non individua alcun Ambito di Trasformazione** e demanda al Piano delle Regole di disciplinare la trasformazione dei lotti di completamente del tessuto edificato già individuati come Ambiti di Trasformazione dal PGT 2011;
- **concentra l'attenzione sulle misure di adattamento ai cambiamenti climatici** introducendo il **meccanismo perequativo compensativo** allo scopo di recuperare le aree necessarie e demandando al Piano dei Servizi il compito di circostanziarne le modalità di attuazione;
- propone una **nuova perimetrazione del Tessuto Urbano Consolidato** escludendo le aree definitivamente restituite alla campagna e individuando al suo interno le **aree da salvaguardare quale riserva per rispondere ad eventuali futuri incrementi della domanda insediativa**, la cui disciplina è demandata al Piano delle Regole²¹.

3. I criteri tecnici di attuazione

Poiché il Documento di Piano non individua Ambiti di Trasformazione, la disciplina delle trasformazioni edilizie e urbanistiche viene interamente demandata al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi.

Rimane al Documento di piano il compito di articolare alcuni dei contenuti essenziali attribuitigli dalla legge indicando in particolare:

- le modalità di applicazione della disciplina compensativa perequativa finalizzata all'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione della Rete Verde Comunale (cfr. art. 4 dei CTA);
- le aree di rigenerazione urbana, che vengono individuate nei nuclei di antica formazione, la cui disciplina è demandata al piano delle Regole.

Il testo dei Criteri Tecnici di Attuazione contiene inoltre i rimandi alla disciplina di settore e ad altri testi normativi e dispone le modalità di gestione del Registro dei diritti edificatori.

²¹ Cfr. NTA del Piano delle Regole, art. 16

4. La carta del consumo di suolo

In applicazione delle disposizioni delle leggi regionali²² e della Variante 2018 al PTR²³, il nuovo Documento di Piano è corredato dalla “Carta del consumo di suolo” che, per il valore strategico che assume nell’elaborazione del nuovo PGT, viene prodotta a corredo dello stesso Documento di Piano, anziché del Piano delle Regole.

4.1 Articolazione della “Carta del consumo di suolo”

Al fine di rendere più agevole la lettura diacronica del consumo di suolo ed in particolare di rendere esplicita la riduzione operata dal nuovo Documento di Piano rispetto al Documento del 2011, la Carta viene ripartita in due sezioni.

Consumo di suolo 2011

La carta rappresenta in forma semplificata le tre partizioni fondamentali (superficie urbanizzata – superficie urbanizzabile – superficie agricola o naturale) come rilevabili dai documenti del PGT 2011, ossia dal piano vigente al momento dell’entrata in vigore della LR 31/2014 (dicembre 2014).

Nella carta viene rappresentata la conurbazione cresciuta lungo l’argine del Po e solamente tre frazioni (Bellaguarda, Cavallara e Cizzolo) che risultano maggiormente significative rispetto alla distribuzione delle superfici urbanizzabili, lasciando al Piano delle Regole il compito di produrre una più completa e dettagliata rappresentazione dell’intero territorio comunale.

Consumo di suolo 2023

La carta riporta la tripartizione del territorio comunale utilizzando la stessa simbologia adottata per il PGT 2011, ciò che rende maggiormente evidenti le differenze fra i due strumenti per quanto riguarda in particolare l’estensione della superficie urbanizzabile.

4.2 Stima della riduzione del consumo di suolo

La Carta del consumo di suolo consente di operare una stima sommaria dell’ordine di grandezza della riduzione delle superfici urbanizzabili, ossia delle superfici già destinate all’edificazione che risulterebbe possibile restituire alla destinazione agricola. L’esito della verifica è riportato nella tabella che segue, ove l’estensione delle superfici è espressa in ettari.

	PGT 2011 Ha	PGT 2023 Ha	Differenza Ha	Δ %
Urbanizzato	909	912	+ 3	+ 0,37
Urbanizzabile	199	71	- 128	- 64,32
Agricolo e naturale	9.280	9.405	+ 125	+ 1,34

Per apprezzare correttamente l’esito della stima sopra rappresentata si deve considerare che dei circa 128 ettari di superficie urbanizzabile che verrebbe ricondotta alla destinazione agricola dal PGT 2023, poco più di 80 risultano dalla rinuncia alla conferma del comparto di espansione industriale della Gerbolina. I restanti 50 Ha circa riguardano una grande varietà di situazioni. Non riguardano però le gradi aree di trasformazione all’interno e ai margini della conurbazione sud. A queste viene in parte confermata la destinazione edificatoria ed in parte assegnata una destinazione a verde privato dotato di modesta capacità edificatoria che comunque le colloca fra le superfici urbanizzabili.

²² LR 12/2005, art. 8, comma 2, lett “bter”, e LR 31/2014.

²³ Approvata con Deliberazione del Consiglio Regionale n° XI/411 del 19/12/2018

Allegato A - Carta condivisa del paesaggio

Illustrazione dei contenuti e degli obiettivi rappresentati nella Tav. DA 05 - Caratteri del Paesaggio

Si tratta di un apparato descrittivo e rappresentativo non solo cartografico che mette in evidenza le relazioni tra beni di paesaggio ed in particolare quelle relazioni di continuità e contiguità spaziale e visiva al fine di comunicare efficacemente la struttura del paesaggio locale.

La presente Carta del Paesaggio si prefigge di rappresentare con immediatezza intuitiva l'insieme degli elementi del territorio di Viadana. Particolare cura è stata messa nella resa delle altimetrie, evidenti per quanto riguarda l'imponente sistema degli argini, ma decisamente poco percettibili, seppur decisive, quelle quote dei terreni bassi che caratterizzano il territorio e che sono all'origine del sistema idrico e degli impianti di sollevamento delle acque.

La Carta del paesaggio recepisce gli elementi paesaggistici del PTPC, dando risalto anche quelli poco evidenti o poco percettibili. Non si sono tuttavia riportate le perimetrazioni relative alla natura dei diversi ambiti, il regime dei loro suoli o i vincoli ivi gravanti per offrire una cartografia netta del territorio e dei suoi elementi di paesaggio, come si è detto, prevalentemente intuitiva.

Il PTCP ascrive il territorio di Viadana alle *Unità tipologiche di paesaggio UdP 5 - Piana Alluvionale*

Sulla base dei pedo-paesaggi della carta pedologica (ERSAF) sono state individuate le UdP che, sebbene caratterizzate da modulazioni e varietà, presentano una omogeneità percettiva, fondata sulla ripetitività delle combinazioni di fattori naturali ed elementi storico-culturali. Le Unità tipologiche di Paesaggio, le cui caratteristiche specifiche sono riportate nell'Allegato A2 – Caratteri delle unità tipologiche di paesaggio, costituiscono gli ambiti territoriali di riferimento per la descrizione, la caratterizzazione e la tutela di area vasta, nonché per l'attivazione di misure di valorizzazione e per lo sviluppo dei contenuti paesaggistici dei PGT. Essi intendono fornire una visione generale delle peculiarità e delle vocazioni dell'Unità di Paesaggio secondo molteplici punti di vista: naturale e dell'equilibrio dei fattori ambientali, storico-culturale, fruitivo-percettivo, agricolo e rurale.

Ad introdurre i caratteri del paesaggio si riportano alcuni passi della descrizione dell'unità di Paesaggio, parte dei Paesaggi della Pianura del PTCP della Provincia di Mantova.

Si tratta di un territorio pianeggiante, di origine alluvionale, caratterizzato da blande evidenze morfologiche; lo stretto legame con i fiumi, che ne hanno condizionato in modo incisivo l'assetto il paesaggio, è testimoniato dalla presenza dei tipici dossi, aree blandamente rilevate ad andamento sinuoso corrispondente agli antichi percorsi fluviali. (...)

Il reticolo idrografico costituisce ancora oggi un elemento di connotazione paesaggistica e particolare rilevanza ha assunto, nella storia della piana alluvionale, la regimazione delle acque: gran parte dell'area è stata sottoposta, fin dal periodo medievale, a ingenti opere di bonifica ad opera dei monaci benedettini anche se le inondazioni sono state fermate definitivamente solo in seguito alla bonifica integrale operata agli inizi del Novecento ad opera dei consorzi di bonifica dell'agro mantovano reggiano.

Il fiume Po è l'elemento caratterizzante di tale unità di paesaggio, anche se non rientra fisicamente nel suo perimetro, per i suoi benefici, (è la zona più fertile ricca d'acqua) e per la conformazione morfologica del territorio.

Il reticolo idrografico può essere schematizzato con un'asse principale dato dal fiume Po che percorre l'ambito da est a ovest e da una serie di affluenti provenienti dal margine appenninico che scorrono nell'Oltrepò mantovano. L'ambito all'estremità ovest dell'unità di paesaggio è privo di una rete scolante naturale in quanto i fiumi maggiori (Po e Oglio) sono arginati e a volte pensili. Tale situazione ha determinato lo sviluppo di una fitta rete di canali di drenaggio artificiali (che in parte ripercorrono antiche aste fluviali), regolati da un sistema di chiaviche emissarie ed impianti di sollevamento collegati ai due fiumi. Oltre ai due fiumi citati, i principali corsi d'acqua in parte naturale in parte rettificati artificiali sono il Dugale, il Delmona, il Navarolo il Podiola e il canale Ceriana. (...) Dal punto di vista idrografico, la fitta rete di canali e dei corsi d'acqua presenti ha sia valore naturalistico ambientale sia valore storico.

Il paesaggio agrario è tendenzialmente omogeneo, interessato prevalentemente dal seminativo irriguo (cereali, bietola, soia) e dalle colture foraggere, queste ultime nelle aree più a forte concentrazione zootecnica. Gli elementi di diversità e difformità culturale presente riguardano la vite, il frutteto, le colture orticole e quelle florovivaistiche. (...) Il paesaggio agrario dovendosi adattare alle mutate esigenze produttive, all'utilizzo di attrezzature sempre più potenti ed ingombranti, ai nuovi metodi di coltivazione, si è semplificato ed impoverito riducendosi ad ampie radure piatte in cui le capezzagne e la rete poderale di scolo sono praticamente scomparse. La forma dei campi è cambiata a seconda delle varie esigenze delle aziende ma permangono

nell'ambito paesaggistico ampie porzioni territorio rurale in cui sono riconoscibili le trame e le tessiture poderali tipiche della zona. Anche le aree umide un tempo numerose in quanto residui delle grandi bonifiche, costituite spesso proprio dai bugni non bonificati, sono praticamente sparite (...).

Le tipologie di verde presenti nell'unità di paesaggio sono legate prevalentemente alla vegetazione dei greti alle formazioni ripariali, ai pioppeti, ad alcuni sporadici ed isolati episodi di boschi di latifoglie.

L'intensa antropizzazione del territorio in questione limita la presenza della vegetazione spontanea e le uniche zone di un certo interesse da questo punto di vista si rinvencono lungo il corso dei fiumi Po e secchia dove peraltro vegetazione naturale è regolarmente sostituito dai pioppeti (...).

Altra caratteristica peculiare del paesaggio è l'estrema diffusione dell'edilizia rurale di vario tipo e forma. Il territorio è infatti contraddistinto (...), da insediamenti abitativi produttivi agricoli che delineano l'evoluzione storica del mutare dell'estensione aziendale. Si passa infatti dalle ville di origine nobiliare (...), alla corte tipica della bassa mantovana caratterizzata dalla forma quadrata della parte abitativa alla quale si affiancano i fabbricati produttivi spesso di pregevole fattura, per finire con i più modesti loghini toponomasticamente riferiti alle epoche abbastanza recenti di costruzione dove la modesta parte di abitativa costituisce un corpo unico con quella produttiva caratterizzata da una piccola stalla con soprastante fienile. La tipologia rurale prevalente che ancora riscontrabile accanto le tipologie di nuovo impianto è quella delle "corti aperte" della bassa pianura come la Corte Berta a Viadana, con alcuni episodi legati ai loghini e alle abitazioni seriali delle aree del viadanesi del suzzarese; (...).

Sono rintracciabili in questo lembo del mantovano altri numerosi esempi di luoghi a forte identità locale (...): lo stabilimento idrovoro di San Matteo alle chiaviche del Consorzio di Bonifica dell'Agro cremonese mantovano con il suo valore tipologico architettonico di manufatto idraulico.

L'altimetria e le acque

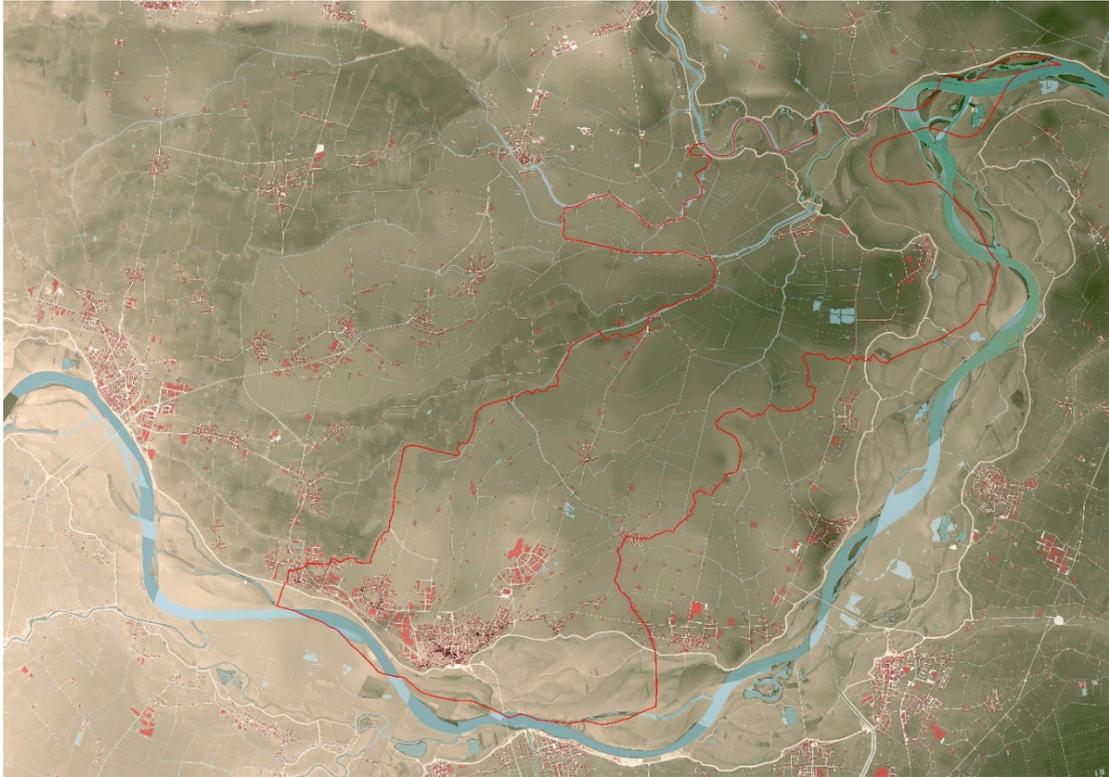
La carta qui sotto evidenzia le quote altimetriche del territorio del comune di Viadana e comuni circostanti. I punti più scuri sono quelli a quota più bassa, che risalgono verso le quote più alte in colore chiaro. È evidente la maggior altezza della sponda emiliana del Po, così come l'essere l'abitato di Viadana, con la propaggine della Gerbolina e delle frazioni adiacenti il capoluogo poste su zone rialzate, così come il territorio di Sabbioneta. Un'ampia fascia a bassa quota separa i comuni di Viadana e Casalmaggiore, probabilmente un ramo abbandonato dal Po in epoche remote, ramo che va a terminare nel punto più basso della zona, disteso tra le frazioni di Bellaguardia e Cizzolo. Ed è appena a monte di questa zona ribassata che i canali raggiungono la stazione di elevazione di San Matteo alle Chiaviche.

Questo territorio, interposto tra i due fiumi Oglio e Po, presenta due piani inclinati ed opposti verso l'interno della provincia cremonese e verso il basso mantovano, cosicché tutti gli scoli dei terreni superiori convergono in una sola direzione verso quelli inferiori. Questo naturale pendio, prima della costruzione dell'argine maestro, fece sì che le acque del Po nel loro libero divagare formassero un'ampia depressione con andamento parallelo a quello del fiume. In essa defluirono poi tutte le acque della pianura soprastante dando origine al grande colatore Delmona, che andava a sfociare in Oglio. (...)

Prima della bonifica le condizioni altimetriche erano tali che vi si ripeteva il fenomeno consueto delle plaghe costeggianti il Po ed il corso inferiore dei suoi affluenti. I fiumi inalveati ed arginati ostacolavano nelle loro piene lo scarico naturale delle acque interne, in quanto i terreni più depressi soggiacevano di oltre 7 m. al livello di piena dei fiumi Oglio e Po.²⁴

La bonifica, attuata a partire dall'immediato primo dopoguerra e conclusa nella sua fase principale alla vigilia della Seconda guerra mondiale, grazie ad una rete di canali in parte in trincea e in parte pensili, che fluisce agli impianti di sollevamento delle acque, dei quali il più imponente è quello di San Matteo alle Chiaviche, ha infine risolto il secolare problema degli impaludamenti. Questi grandi interventi hanno affiancato una rete di rogge naturali e artificiali sedimentata nella storia, andando a formare un paesaggio che nel suo saggio sul canale Navarolo, Antonio Aliani ha chiamato *La Mesopotamia Oglio-Po*.

²⁴ *La Mesopotamia Oglio-Po*, in Antonio Aliani, *Il Consorzio Navarolo e la bonifica dell'agro cremonese e mantovano*, Editoria Sometti, Mantova, 2004, p.37e 38.



La carta qui sotto mostra, grazie a curve di livello ogni metro, le quote e i principali dislivelli. I punti più chiari sono quelli più bassi, quelli più scuri quelli più alti. Sono evidenti il tracciato degli argini, la maggior quota di alcune aree golenali rispetto alle aree più basse del territorio di Viadana e, come nella carta precedente, l'altezza della pianura emiliana²⁵.



²⁵ Pur essendo effettivamente più alta, la zona emiliana e le aree della provincia di Cremona, mostrano un colore più chiaro anche dato dal maggior dettaglio, che si traduce in maggior densità di segni, rispetto alla provincia di Mantova. Qui, infatti, la grana dei modelli digitali di terreno di dettaglio è inferiore.

Verranno elencati di seguito, per punti, le diverse voci di legenda della Carta del Paesaggio.

1. Le forme del territorio: valli fluviali, elementi geomorfologici e argini

Il PTCP individua gli Elementi geomorfologici di rilevanza paesaggistica provinciale (...) gli Elementi geomorfologici delle valli fluviali, gli Elementi geomorfologici lineari e le Arginature. Questi elementi rappresentano le particolari forme del territorio che si generano nel corso del tempo e subiscono una continua evoluzione ad opera di processi naturali e artificiali responsabili del modellamento della superficie terrestre.

o *Arginature*

Il territorio di Viadana è circondato nei suoi confini sud e nord-est, dagli argini imponenti, che come terrazze lunghissime e sinuose, da una parte consentono ampie vedute da un punto privilegiato, dall'altro chiudono l'orizzonte come fossero una barriera monumentale.

Il PTCP individua le Arginature, che identificano un sistema lineare eretto a difesa delle acque e dei corsi d'acqua. Le arginature, laddove situate in ambiti dotati di alto grado di naturalità, costituiscono un elemento di notevole impatto paesistico-ambientale; nella pianura mantovana in particolare si identificano come elemento di ostacolo alla percezione dei corsi d'acqua, ma si pongono come realtà emergenti dalla pianura alluvionale.

o *Elementi geomorfologici degli anfiteatri del Garda, della pianura e delle valli fluviali*

Il PTCP recepisce gli Elementi geomorfologici delle rilevazioni ERSAF contenute nella carta pedologica, che hanno condotto alla definizione delle Unità tipologiche di Paesaggio.

o *Elementi geomorfologici lineari*

Il PTCP recepisce gli Elementi geomorfologici delle rilevazioni ERSAF contenute nella carta pedologica, che hanno condotto alla definizione delle Unità tipologiche di Paesaggio, di cui all'art. 17.2. Il PTCP individua gli orli di terrazzo, i dossi fluviali e i paleoalvei, in quanto emergenze morfologico - naturalistiche che, in rapporto alla loro evidenza percettiva, costituiscono elementi di notevole interesse paesistico. Gli Elementi geomorfologici lineari concorrono spesso a formare fasce dotate di un alto grado di naturalità e costituiscono elementi di riferimento simbolico come presenze evocative del paesaggio originario.

La Carta del Paesaggio riporta alcuni degli elementi della carta pedologica che hanno contribuito a definire gli elementi geomorfologici delle valli fluviali e gli elementi geomorfologici lineari.

2. Le aree protette e sistemi naturalistici

Il PTCP individua le Emergenze vegetazionali di rilevanza paesaggistica provinciale ovvero Boschi, Aree a vegetazione naturale rilevante, Sistemi verdi lineari, Alberi proposti come monumentali.

La carta del Paesaggio riporta, senza tuttavia dettagliarli in legenda, tutti gli elementi del sistema agrario ad esclusione di quelli parte di singole individuazioni o elenchi.

o *Il PTCP assume gli esiti della ricognizione svolta dal Settore Ambiente della Provincia nel biennio 2003-2004 relativa al censimento degli Alberi proposti come monumentali, ovvero degli esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare di alto pregio naturalistico, storico, paesistico e culturale. Per una analisi dettagliata si rimanda al paragrafo 1.9.5 – Alberi monumentali contenuta nella Relazione del PIF.*

La carta del paesaggio individua gli Alberi proposti come Monumentali

Il PTCP individua le Aree golenali distinte in Aree golenali aperte ed Aree golenali protette che tuttavia la carta del Paesaggio non distingue in modo specifico. Le aree golenali di Viadana sono comprese nella Zona di Protezione Speciale "Viadana, Portiolo, San Benedetto Po e Ostiglia" (ZPS IT20B0501)

3. Le opere idrauliche

Il Sistema irriguo di matrice storica costituisce nel territorio mantovano la trama strutturante e fondamentale del paesaggio agrario. (...) Sono gli elementi della rete idrica cui il PTCP riconosce come specificità l'aver svolto nel corso dei decenni passati il ruolo di elemento ordinatore del sistema podere agricolo e del modello organizzativo e dall'uso del territorio agricolo, la cui trasformazione comporterebbe una riduzione/azzeramento dell'identità paesistica degli stessi ambiti agricoli.

- I Canali di rilevante valore naturalistico - ambientale
Rappresentano gli elementi del reticolo idrografico provinciale caratterizzati da elementi di naturalità rilevante
- Canali di matrice storico-ambientale
Sono gli elementi della rete idrica cui il PTCP riconosce come specificità l'aver svolto nel corso dei decenni passati il ruolo di elemento ordinatore del sistema podere agricolo e del modello organizzativo e d'uso del territorio agricolo, la cui trasformazione comporterebbe una riduzione/azzeramento dell'identità paesistica degli stessi ambiti agricoli
- *Manufatti idraulici*

4. Elementi della trama agraria

Le trasformazioni avvenute nell'agricoltura mantovana hanno generato una rilevante semplificazione del paesaggio; si sono ridotte le partiture poderali, i corpi idrici secondari e, conseguentemente, le reti arboree che hanno contraddistinto per secoli l'immagine paesaggistica della pianura mantovana. Il PTCP individua aree che hanno mantenuto una caratterizzazione morfologica riconducibile alla trama dell'assetto idraulico – agrario del territorio.

- Orditura territoriale
-

5. Caratteri salienti del sistema insediativo

La carta del paesaggio riporta nella loro integrità tutti gli elementi del sistema insediativo. Tenuto conto di un grado di maggior dettaglio negli elaborati conoscitivi e normativi dei centri storici ci si è limitati a riportare nella carta del paesaggio quella armatura di tessuti lineari, particolarmente estesa, che arma buona parte del tessuto urbano di Viadana.

- Tessuti urbani lineari

Si riportano gli elementi idraulici

- Manufatti idraulici di rilevante interesse storico

6. Luoghi dell'identità di rilevanza storica ed altri beni o edifici rilevanti nel paesaggio.

Il PTCP individua i Luoghi della percezione e della memoria di rilevanza paesaggistica provinciale, quali elementi identitari a cui affidare il compito di trasmettere la testimonianza di un passato da valorizzare, da ri-considerare attraverso iniziative di valorizzazione capaci di cogliere dimensioni percettive di luoghi e situazioni di forte significato culturale e di sorprendente unicità.

A Viadana questi sono: Ponte in barche a Torre d'Oglio, Stabilimento idrovoro di San Matteo alle Chiaviche

A queste categorie proposte dalla pianificazione sovraordinata si aggiungono altri elementi che hanno parimenti rilievo paesaggistico. Eccetto uno, fanno comunque parte delle architetture enumerate dal Sirbec della regione Lombardia.

Villa Gardani, (scheda Sirbec 66042); Corte Correggioli, (scheda Sirbec 66063) e corte XXX presso le chiaviche di San Matteo.

I beni censiti dal Sirbec sono riportati con numerazione da 001 a 069, ad esclusione di quelli nell'abitato del capoluogo: essendo numerosi, si sarebbe alterata la lettura della mappa. Alla numerazione Sirbec si è aggiunto, poiché reperito negli elementi della cartografia, ma non negli elenchi, il n. 071, *Bugno di Cavallara*.