



REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA di MANTOVA
COMUNE DI PORTO MANTOVANO

COMUNE DI PORTO MANTOVANO



area 4 urbanistica - edilizia privata - protezione civile

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO DELLA VARIANTE GENERALE AL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) DEL COMUNE DI
PORTO MANTOVANO. LINEE DI INDIRIZZO**

**Linee di Indirizzo per la predisposizione del nuovo
PGT comunale**

giugno 2026



REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA di MANTOVA
COMUNE DI PORTO MANTOVANO



Linee di indirizzo

VERSO UN NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.

Il Comune di Porto Mantovano è attualmente dotato di un Piano di Governo del Territorio (PGT) risalente al 2011 (agosto 2011 data di pubblicazione sul BURL dell'avviso di deposito).

Il trascorrere di ben 15 anni dall'approvazione del vigente strumento di pianificazione generale rende necessario redigere un nuovo strumento di pianificazione urbanistica che contenga una nuova analisi e conseguenti nuove previsioni, alla luce delle attuali e più recenti necessità territoriali.

Il nuovo strumento di pianificazione infatti dovrà essere pensato e progettato per rispondere ad esigenze diverse da quelle del 2011 e soprattutto rivisto alla luce di modificazioni avvenute a seguito del mutarsi della situazione economica che, nel tempo trascorso dall'avvio del PGT (anno 2007) ad oggi, ha trasformato in ogni settore esigenze, criticità, lacune e opportunità.

Il quadro legislativo regionale di riferimento a supporto delle attività di pianificazione poste in capo ai Comuni è mutato enormemente con le modifiche introdotte alla LR 12/2005¹, che hanno declinato la riduzione del consumo di suolo come obbligo, pur introducendo una disciplina transitoria pressoché ingestibile, tanto da rendere inattuabili o comunque molto rischiose, per l'esito del percorso amministrativo, anche eventuali varianti in riduzione del consumo di suolo.

Il progetto di variante generale dovrà avere come esigenza fondante l'armonizzazione tra le scelte di piano e il territorio comunale e non dovrà semplicemente limitarsi a rispondere alle esigenze delle attività e della popolazione esistente ed insediata, bensì come realtà territoriale

¹ in particolare dalle leggi regionali 31/2014 e 16/2017.



REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA di MANTOVA
COMUNE DI PORTO MANTOVANO

permeata di relazioni, infrastrutture, tessuti sociali, economici, produttivi e necessità ambientali e paesaggistiche esistenti e/o potenziali.

Le linee guida che orienteranno le scelte di pianificazione si baseranno, quindi, sui principi di sostenibilità e sviluppo che resteranno sullo sfondo – come riferimento programmatico - rispetto all'obiettivo principale di questa revisione generale che sarà la realizzazione di un nuovo strumento urbanistico di analisi programmatoria in materia di servizi, di regole per le trasformazioni edilizie, che riveda le attuati in termini di previsione di sviluppo e ambiti di trasformazione ora contenuti nel documento di piano, adeguando le discipline normative e previsionali sottese alle importantissime innovazioni normative in termini piani di emergenza di Protezione civile, difesa del suolo con l'allineamento ai contenuti dei piani generali di rischio alluvioni (PGRA), ai nuovi principi di invarianza idraulica e idrogeologica, alla nuova classificazione sismica del territorio.

Gli obiettivi di fondo sottesi al processo di formazione del nuovo PGT, le idee e le argomentazioni esposte nella presente relazione rappresentano dunque solo alcuni argomenti di riferimento generale da assumersi per la costruzione del nuovo PGT.

1. adeguamento delle previsioni territoriali alle normative sopravvenute in materia di difesa del suolo.

L'aggiornamento della strumentazione urbanistica di un comune oggi, è un passaggio fondamentale non solo per delineare la visione di territorio di cui la comunità vuol dotarsi, ma anche per allineare e mettere in comunicazione l'idea di pianificazione che si intende tracciare con le informazioni inerenti alla salvaguardia dell'ambiente e della popolazione, nonché con le possibilità di valorizzazione del territorio medesimo.

Si dovranno rivedere gli studi geologici e sismici e la classificazione acustica che accompagnano il Piano di Governo del territorio, al fine di definire adeguatamente i rischi a cui è sottoposta la comunità e determinare così le scelte di governo dei processi più critici in chiave di sostenibilità senza per questo pregiudicare lo sviluppo del territorio.

Il nuovo PGT dovrà poi affrontare anche il tema del risparmio energetico, agendo in armonia con quanto ci si è impegnati a realizzare nell'ambito dell'adesione al cosiddetto patto dei Sindaci, e contenuto nel Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (PAES).



2. Contenere il consumo di suolo.

Il contenimento dell'utilizzo di suolo è l'obiettivo prioritario che deve guidare la formazione del PGT, che dovrà pertanto andare verso la minimizzazione del consumo di nuovo suolo agricolo nello stato di fatto. E' infatti importante ribadire che non si tratta solo di un'enunciazione di principio ma, *in primis*, di un obbligo di legge che discende proprio dalla disciplina regionale vigente.

Facendo proprie le finalità della legge regionale 31/2014, il progetto del nuovo piano di governo del territorio dovrà essere redatto nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo oltre che nel primario rispetto delle soglie indicate dal vigente P.T.C. Provinciale per il Comune di Porto Mantovano.

Dovrà inoltre orientare gli interventi edilizi verso aree già urbanizzate, degradate o dismesse, da riqualificare e rigenerare, anche al fine di promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio, nonché l'attività agricola oltre a potenziare, con i singoli interventi diretti, la rete dei sottoservizi esistente.

Il suolo, risorsa non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per l'equilibrio ambientale, la salvaguardia della salute, la produzione agricola finalizzata alla alimentazione umana e/o animale, la tutela degli ecosistemi naturali e la difesa dal dissesto idrogeologico.

L'idea trainante, più moderna ed evoluta, passa quindi necessariamente per il ripensamento del ruolo che l'ambiente e il paesaggio assumono in un nuovo concetto di qualità della vita e di benessere. Il nuovo compito strategico delle azioni di governo sarà quindi la ricerca di un giusto equilibrio fra conservazione e valorizzazione, fra integrazione e sostituzione, fra riuso e rigenerazione che, partendo dai caratteri del luogo, sappiano prospettare obiettivi e azioni capaci di guidare i cambiamenti, riconoscere le peculiarità dei paesaggi ed il suo *genius loci* ereditato dal passato e che abbiamo l'obbligo di preservare.

Si punterà a rigenerare il territorio portuense, anche individuando quelle aree naturali (di importanza comunitaria peraltro) come il Parco del Mincio, il paesaggio agricolo ancora fortemente riconoscibile, la rete ciclabile esistente e futura, a tutelare le biodiversità e gli habitat quali risorse e opportunità di valorizzazione turistica e di rilancio del tessuto socio economico locale.



3. Rinnovare e riqualificare il territorio già urbanizzato

Il PGT, con l'obiettivo di minimizzazione il consumo di nuovo suolo agricolo, punterà sul concetto di Rigenerazione Urbana contenuto nella recente legge regionale e inteso come *insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica, la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano.*²

Si tratterà di un complesso di azioni particolarmente articolato ed anche ambizioso che naturalmente dovrà essere declinato nella realtà territoriale di Porto Mantovano, tenendo in considerazione soprattutto il compendio particolarmente ricco e complesso della pianificazione attuativa già in essere, gli obblighi già assunti dagli operatori privati nei confronti della comunità e la quantità di suolo edificabile non ancora trasformato.

In questo senso il ruolo del piano dei servizi *in primis* ma anche del piano delle regole come declinazione delle scelte fondamentali del documento di piano, avranno un ruolo strategico e particolarmente importante. Dovranno essere curati con meticolosa attenzione i criteri di gestione migliorativa dell'esistente, nonché le proposte ed i nuovi stimoli per riqualificare l'ambiente urbano.

Dunque tra gli obiettivi del PGT dovranno trovare spazio:

- attenzione al miglioramento della qualità urbana del tessuto urbano consolidato, a partire dalla riqualificazione degli spazi aperti e dal disegno urbano, che passa anche da una riqualificazione viabilistica;
- promuovere la cura della comunità attraverso la riqualificazione dello spazio pubblico quale luogo privilegiato di incontro e di relazione, incentivando il commercio di vicinato, la dotazione e la qualità degli spazi di vita collettiva, quali sale pubbliche, musei, biblioteche, piazze ecc.

² art.2 comma i lett. E) legge regionale 28 novembre 2014, n. 31.



REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA di MANTOVA
COMUNE DI PORTO MANTOVANO

- rispondere ai bisogni della popolazione residente, delineando i possibili futuri scenari delle problematiche sociali, culturali, sportive/ricreative per conseguire l'obiettivo prefissato della progettazione partecipata nei servizi alla persona, alle famiglie ed alla comunità, nel rispetto delle età e di aspettative manifestate dalla cittadinanza in varie situazioni/contesti;
- censire l'attuale contesto portuense mappando sul territorio tutte le forme di privato sociale e terzo settore;
- permettere la pratica sportiva per tutti, con le infrastrutture sportive esistenti pensando alla loro riqualificazione e potenziamento;
- contribuire (e proseguire) a rilanciare i percorsi di fruizione paesaggistica all'interno del Parco del Mincio e non solo e connetterli con nuovi e stimolanti progetti da studiare nelle Valli del Mincio;

La rigenerazione urbana dovrà passare soprattutto attraverso la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e per questo si dovranno mettere in campo azioni per privilegiare e incentivare la riqualificazione dello stesso, con realizzazione di edifici a consumo zero e/o attraverso interventi che determinino la realizzazione di edifici sempre più "ecosostenibili"; condizionando gli operatori a realizzare nuovi edifici che raggiungano elevati livelli di comfort e di elevata qualità energetica, acustica e sismica.

4. Valorizzazione del tessuto economico.

Il PGT dovrà inoltre rimettere al centro delle trasformazioni del territorio le ragioni del lavoro e del fare impresa.

Le attività produttive già insediate nel comune di Porto Mantovano dovranno essere tutelate, promuovendo, con premialità che andranno valutate in sede di stesura delle norme per la gestione del territorio, gli adeguamenti impiantistici e sismici del patrimonio edilizio esistente.

La revisione generale del PGT sarà anche finalizzata all'individuazione di misure urbanistico-edilizie che mirino a garantire il permanere e la valorizzazione delle attività commerciali esistenti e la diffusione del piccolo commercio nelle zone residenziali più povere di funzioni, ad



REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA di MANTOVA
COMUNE DI PORTO MANTOVANO

esempio attraverso il recupero alla fruizione ed al riutilizzo degli edifici e/o aree non utilizzate, con progetti di integrazione urbana di riuso di piccoli manufatti artigianali collocati nelle zone urbane.

5. Valorizzare e difendere il paesaggio rurale

Attraverso:

- la valorizzazione e tutela del comparto produttivo agricolo-zootecnico nel Comune di Porto Mantovano;
- lo sviluppo delle politiche finalizzate all'adeguata integrazione del sistema insediativo e gestionale degli allevamenti rispetto all'ambiente naturale e alle aree poste in continuità con l'urbanizzato;
- l'informazione e assistenza per l'applicazione della normativa vigente in materia agronomico-ambientale nei confronti delle aziende agricole zootecniche del territorio comunale.

Per il conseguimento degli obiettivi di cui sopra, è indispensabile la partecipazione e adesione delle imprese agro-zootecniche operanti nel territorio comunale.